



## COMMUNE DE GENESTON

# Enquête Publique relative à la Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme

25 septembre / 27 octobre 2023

## **PARTIE 2**

### **CONCLUSIONS MOTIVEES ET**

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



Louis-Marie MUEL  
Commissaire enquêteur

## SOMMAIRE

### Préambule

- 1) Rappel de l'objet de l'enquête et des grandes lignes du projet
- 2) Les considérations du Commissaire enquêteur et les enseignements tirés de l'enquête
- 3) Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

## **Préambule**

### **Désignation**

Je, soussigné, Louis-Marie MUEL, a été désigné, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes, en date du 8 août 2023, pour conduire l'enquête publique relative à la modification n° 2 du PLU de Geneston.

### **Déclaration sur l'honneur**

Conformément à ce qui m'a été demandé par le Tribunal Administratif de Nantes, je précise que j'ai déclaré, le 30 août 2023, « *sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête au sens des dispositions de l'article L123-5 du Code de l'Environnement* ».

***À la suite de la production de son rapport circonstancié relatant le déroulement de l'enquête, le Commissaire Enquêteur formule ses conclusions motivées dans le présent document, séparé du rapport, conformément à la réglementation.***

## 1) Rappel de l'objet de l'enquête et des grandes lignes du projet

**L'objet de la présente enquête** concerne la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Geneston. Ce PLU a été approuvé par délibération du conseil municipal le 17 décembre 2015. La municipalité a procédé à quelques ajustements du document à travers deux modifications simplifiées en 2016 et 2023, une déclaration de projet en 2018 et une modification n° 1 en mars 2020 .

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme , Madame le Maire a décidé, **par arrêté n° 2021-141 en date du 21 juin 2021**, d'engager la modification n°2 du PLU de Geneston sur les points suivants :

- ✓ L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU du « chemin de Bouaine » et du « secteur des Saulsaies », afin de permettre la poursuite de la relance de la construction avec un découpage par tranches de chaque secteur pour permettre un échelonnement de l'ouverture à l'urbanisation.
- ✓ Mise en œuvre d'adaptation de l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du Chemin de Bouaine (OAP n°7) et création d'une nouvelle OAP sur le secteur des Saulsaies (OAP n°12).
- ✓ Les nécessaires adaptations du règlement écrit conséquentes aux deux points précédents.

Toutefois, depuis cet arrêté, la municipalité a souhaité intégrer une modification supplémentaire relative au règlement écrit en vue d'assouplir la règle de hauteur maximale de 7 m en la passant à 9m à l'égout et à 10 m au sommet de l'acrotère pour les constructions à usage d'habitat collectif en zone 1AU.

C'est la raison pour laquelle Madame le Maire a dû prendre **un arrêté modificatif de l'arrêté précédent, n° 2023-229 en date du 12 juillet 2023**

**Les grandes lignes du projet de modification** se déclinent selon les 3 volets suivants :

- ✓ **L'ouverture à l'urbanisation de deux zones 2AU** , secteur du Chemin de Bouaine et secteur des Saulsaies par le reclassement du zonage règlementaire des 2 secteurs en zone d'urbanisation future à court et moyen terme 1AU.  
L'objectif est d'engager progressivement un rattrapage de la construction constaté depuis 2015 par rapport aux enjeux du PADD et du SCOT, par la création de 42 à 52 logements d'ici 2025 et de 110 à 140 logements de 2024 à 2030.
- ✓ **La définition des conditions d'urbanisation par la modification de l'OAP n°7 pour le secteur du Chemin de Bouaine et la création d'une OAP n°12 pour le secteur des Saulsaies.**  
Pour l'OAP n°7, les modifications concernent la superficie totale de la zone qui passe de 1,9 ha à 2,14 ha (2ha de surface urbanisable), la densité minimale de logement qui passe de 18 à 22 logts/ha avec un nombre total de logements minimum de 44 au lieu de 27  
Pour l'OAP n°12, c'est 3,6 ha de surface urbanisable avec un minimum de 22 logements / ha et la construction d'environ 80 logements. Des contraintes d'aménagement devront être

respectées en matière d'intégration paysagère, de mesures en faveur de la biodiversité, de gestion des eaux pluviales et d'aménagement de liaisons douces.

- ✓ **La nécessaire adaptation du règlement écrit** pour tenir compte du changement de zonage des secteurs précédents et pour intégrer un léger assouplissement des règles de hauteur pour de l'habitat collectif dans les secteurs 1AU nouvellement créés.

## 2) Les considérations du Commissaire enquêteur et les grands enseignements tirés de l'enquête

Très rapidement après ma désignation officielle comme commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif, j'ai reçu les premiers éléments du dossier à la fin du mois d'août, ce qui m'a permis de me rendre sur place et d'analyser le projet plus en détail et d'en comprendre les enjeux. La rencontre que j'ai eue avec Madame le Maire et ses services le 23 août 2023 a été l'occasion de lever un certain nombre d'interrogations sur le projet.

Ensuite, les échanges que j'ai pu avoir lors de mes 4 permanences, notamment avec certaines personnes qui avaient une bonne connaissance de la commune m'ont éclairé sur certains aspects du dossier. J'ai pu, également mettre à profit tout le temps de durée de l'enquête pour consulter de manière plus approfondie les documents de normes supérieures comme le SCOT du Pays de Retz ou le PLH de Grand lieu Communauté, ainsi que l'actuel PLU de Geneston approuvé en 2015.

Enfin, la réunion très constructive que j'ai eue avec la municipalité de Geneston et Ludovic Bouchereau du bureau d'études « Regards Partagés » en charge du dossier, le 27 octobre à l'occasion de la remise de mon Procès-Verbal de Synthèse (PVS) ainsi que les réponses aux questions posées dans mon PVS, sont des éléments supplémentaires qui m'ont permis de préciser et de corriger mon analyse sur le projet en toute objectivité .

Je tiens, ici, à souligner particulièrement la qualité du mémoire en réponse qui m'a été adressé par la mairie de Geneston dans lequel j'ai trouvé des réponses concrètes à toutes les questions que le public, les PPA et moi-même avions posées.

**En conséquence, je suis en mesure de formuler les considérations suivantes :**

### ❖ Concernant le contenu du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête, élaboré conjointement par le bureau d'études et les services de la commune, peut être considéré comme conforme aux exigences de la réglementation. Toutes les pièces administratives requises étaient présentes. Celles-ci ont seulement été complétées

par certains avis de PPA qui sont parvenus durant la période d'enquête et avant la clôture de celle-ci, ce qui n'est pas contraire à la réglementation

L'ensemble des pièces du dossier est rédigé de manière claire, précise et particulièrement bien illustrée facilitant ainsi la bonne compréhension du projet.

Je tiens à souligner la qualité de l'approche environnementale qui a été conduite pour les deux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. L'importance que la note de présentation consacre à l'analyse de l'état initial de ces zones (30 pages sur 78) est bien à la hauteur des enjeux environnementaux et urbanistiques qu'on peut déceler dans ce projet.

En outre, la note de présentation répond bien à l'obligation qui lui est faite de justification du projet mais j'y reviendrai ci-après.

➤ *Je considère donc que le contenu du dossier répond bien aux exigences de la réglementation, tant par son contenu que par sa forme*

### ❖ Concernant le déroulement de l'enquête et la participation du public

Mon rapport, dans sa partie 1, détaille les modalités de déroulement de l'enquête. Je me contenterai ici d'en rappeler les traits marquants :

- L'enquête publique conduite par la mairie de Geneston s'est déroulée du 25 septembre au 27 octobre 2023, dans le strict respect des dispositions réglementaires en vigueur
- La publicité faite sur l'enquête sous forme d'annonces de presse et d'affichage sur le terrain (12 panneaux judicieusement répartis) a été faite dans les délais prescrits et conformément aux dispositions légales
- Le dossier d'enquête et le registre papier sont restés à disposition du public en permanence à la mairie,
- La participation du public, que je considère comme satisfaisante, s'est principalement manifestée pendant mes 4 permanences puisque j'ai reçu la visite de 17 personnes dont seulement 9 ont formulé des requêtes. J'ai reçu 2 courriels et un courrier version papier déposé en mairie la veille de la clôture, soit au total 11 requêtes. Aucune consultation, aucune observation n'a été déposée sur le registre en dehors des 4 permanences. Je souligne ce fait qui illustre une fois de plus l'importance de la présence d'un commissaire enquêteur et les limites que représenterait une totale dématérialisation de la procédure d'enquête publique.
- Je regrette seulement que nous n'ayons pu disposer de statistiques de fréquentation et de consultation du dossier sur le site Web de la mairie.
- Les thématiques abordées par les requérants (sur lesquelles je vais revenir dans les considérations qui suivent) ont toutes été en rapport avec l'objet d'enquête (pratiquement pas de hors sujet) et concernent essentiellement la délimitation des secteurs 1AU du Chemin de Bouaine et des Saulaies et les modalités d'urbanisation des OAP 7 et 12, exprimant soit un mécontentement soit une crainte des effets secondaires de l'urbanisation sur les riverains.
- Le climat serein et cordial dans lequel s'est déroulé l'enquête est à souligner.

- Enfin, on peut déplorer que la municipalité n'ait pas organisé, avant le déclenchement de la procédure de modification, une réunion publique de concertation avec les riverains dont certains se sont exprimés sur ce point durant l'enquête.
- - *Je considère donc que toutes les conditions étaient réunies pour que la présente enquête se déroule de manière satisfaisante, avec une participation du public à la hauteur des enjeux de la modification,*
  - *Je regrette toutefois que la concertation en amont n'ait pas été plus significative ce qui aurait permis une participation sans doute encore plus importante*

### ❖ Concernant la justification du projet d'ouverture à l'urbanisation

Cette justification est à examiner sous deux aspects :

#### ✓ Les capacités inexploitées de l'enveloppe urbaine

Il importe de rappeler que le principal objet de l'enquête est d'ouvrir à l'urbanisation environ 5,7 ha en reclassant en secteur 1AU une partie de 2 zones 2AU. La collectivité était donc tenue, conformément à l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, **de justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans l'enveloppe urbaine.**

Je constate que **le dossier a bien répondu à cette obligation** puisque la note de présentation consacre son chapitre 2 à cette analyse et que la commune a pris la délibération (jointe au dossier) prévue par la loi exposant les motivations de la collectivité.

Cependant, cette analyse m'est apparue quelque peu optimiste quant à l'évaluation de l'urbanisation « *spontanée* », au vu de l'enquête réalisée visant à connaître l'intention des propriétaires. Je m'en suis expliqué dans mon PVS et la collectivité, dans son mémoire en réponse m'a apporté quelques éclaircissements notamment sur la méthode utilisée à savoir : « *La fourchette des 60 à 80 logements s'appuie initialement sur l'étude du gisement foncier réalisé par les services de Grand Lieu Communauté, ayant procédé à un balayage complet des espaces constructibles, unité foncière par unité foncière avec sa propre méthode d'analyse.* »

La collectivité précise également que l'analyse a fait l'objet d'un examen puis d'une mise à jour par les représentants de la Commune préalablement à la présente modification du PLU.

#### ✓ Le rattrapage du nombre de logements à produire au regard des obligations du PADD et du SCOT du Pays de Retz

C'est une des motivations mise en avant dans la délibération susvisée. La moyenne de production des dernières années était de 18 logements/an alors qu'elle aurait dû être de 30/an selon le PADD et le SCOT. J'ai souhaité comprendre le pourquoi d'un tel écart. La commune, dans son mémoire en réponse explique cet écart par l'incapacité de la collectivité à lancer des opérations d'aménagement et de constructions d'envergure pendant au moins



une décennie en raison de la saturation de la station d'épuration de la commune et qui, de plus, nécessitait des mises aux normes.

- *Je considère que la justification de l'ouverture à l'urbanisation des 2 secteurs AU telle qu'elle est démontrée dans le dossier de modification n° 2 du PLU et dans la délibération du CM du 11 mai 2023, est suffisamment argumentée pour satisfaire aux exigences de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, dont la finalité, rappelons-le, est de justifier de l'utilité d'une ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées.*

**❖ Concernant les réserves de certaines PPA quant aux options retenues en matière de consommation de l'espace et de densification urbaine et la compatibilité de celles-ci avec les législations « ALUR » et « Climat et Résilience »**

Parmi l'ensemble des personnes publiques consultées dans le cadre de cette procédure, trois d'entre elles et pas des moindres (DDTM, Département 44 et PETR du Pays de Retz) ont formulé des observations et voire pour certaines, des réserves quant à la densité de logements/ha retenue et aux formes urbaines qui en découleront.

Elles saluent l'effort de densification proposée puisque l'actuel PLU exigeait un minimum de 15 logts/ha alors que le projet propose une densité de 22 logts/ha. **Mais cet effort est considéré comme insuffisant au regard des arguments suivants :**

- « *des caractéristiques urbaines de Geneston, plus marquées que sur des bourgs à la population comparable* » (Pays de Retz).
- « *positionnement géographique de votre commune dans l'aire urbaine de Nantes* » (Département 44).
- « *localisation en frange urbaine du bourg des deux secteurs de projets* » (DDTM).
- « *au regard de l'enjeu de sobriété foncière, la densité de logts/ha, ici, un peu supérieure à 20 logts/ha, peut sembler un peu déconnectée de l'objectif induit par la loi (ZAN)...* » (Pays de Retz).

La DDTM prend également comme référence les formes urbaines traditionnelles observées dans le tissu ancien de Geneston qui atteindraient la densité de 39 logements par ha. La commune, par une analyse fine du parcellaire du centre-bourg et en prenant en compte les unités foncières et non pas uniquement les parcelles bâties, fait le constat d'une densité bien inférieure à 39 logts/ha mais plutôt dans la fourchette de 27 à 30 logts/ha (cf le tableau et les cartes en fin du « mémoire en réponse »)

A la question posée dans mon PVS de savoir si Geneston présentait, « *des caractéristiques plus urbaines que sur des bourgs à population comparable* », comme l'affirme le PETR, la municipalité n'y répond pas directement mais préfère parler de commune « *rurbaine* » dont elle souhaite respecter la qualité de vie. Face à la pression qui lui est faite d'augmenter la densité, elle y répond favorablement et souhaite se servir des formes urbaines traditionnelles du centre ancien mais tout en préservant « *intimité, qualité de vie et des espaces de vie extérieure (privatif ou collectif), pour ses habitants* ».



- *En relevant le nombre de logements de 22 à 24 /ha dans les 2 OAP 7 et 12, je considère la réponse apportée par la commune à cette problématique de la densité, tout à fait appropriée au contexte de Geneston, et je tiens à saluer cet effort supplémentaire qui s'inscrit dans cette prise de conscience progressive de la nécessité de faire évoluer les formes urbaines.*
- *Mais le souci de vouloir rester dans un « équilibre » qui garantisse l'intimité des habitants et la qualité de leur cadre de vie me paraît faire preuve de responsabilité.*
- *Je souligne la pertinence de l'exercice auquel s'est livré le bureau d'études « Regards partagés » destiné à vérifier puis à corriger la densité du centre-bourg, en réponse à l'évaluation de la DDTM*
- *Je considère également que la commune a bien pris conscience des conséquences que l'urbanisation de plus de 5 ha représentait sur le quota de foncier que le SCOT en révision devrait lui attribuer en application de la loi Climat et Résilience ;*

### ❖ **Concernant la délimitation des nouveaux secteurs 1AU du Chemin de Bouaine et des Saulsaies**

Sur les 11 requêtes déposées, 4 concernent la remise en cause de la délimitation des secteurs 1AU, auxquelles il convient de rajouter les remarques de quelques PPA qui considèrent, de manière générale, qu'une densification plus forte (*cf point précédent*) aurait permis une diminution significative de l'emprise des extensions urbaines.

- ✓ **Le secteur 1AU du Chemin de Bouaine** ne fait l'objet que d'une demande de modification par l'aménageur France Lot qui souhaite intégrer une partie des parcelles situées au sud d'une superficie inférieure à 2000 m<sup>2</sup>. La municipalité n'est pas favorable pour donner une suite favorable à cette demande, considérant, entre-autre que cela contribuerait à augmenter encore les surfaces de consommation d'espace déjà jugées trop importante et à compromettre le désenclavement des parcelles restées en zone 2AU. La DDTM considère également que l'excroissance sur la partie Ouest du secteur ne semble pas expliquée.
- ✓ **La délimitation du secteur 1AU des Saulsaies** est remise en cause par deux propriétaires de petites parcelles restées en zone 2AU au nord du secteur. M. Leauté conteste le caractère humide d'une de ses 2 parcelles sous-prétexte de présomption de traces d'hydromorphie. M. Bonnet demande la réintégration de ses 2 parcelles 204 et 205 dont l'une est boisée au motif qu'elles pourraient facilement être intégrées aux principes d'aménagement de la future opération et qu'un compromis de vente a été signé avec l'aménageur. Quant à l'enclave maintenue en zone 2AU au sud- Ouest du secteur (parcelle OJ 109 et 110), la DDTM considère que ce zonage est injustifié et constitue une enclave au sein de la future zone bâtie.

La seule contestation du projet d'urbanisation du secteur des Saulsaies vient de Mme Padioleau, riveraine immédiate, au motif d'incompatibilité avec la loi « Climat et Résilience.

- *J'ai pris acte de la décision de la commune de ne modifier en rien la délimitation du secteur 1AU du Chemin de Bouaine, et j'en comprends les motifs, même si le fait d'accéder à la demande de France-Lot ne bouleversait pas l'économie général du projet d'urbanisation*
- *Quant au secteur des Saulsaies, la suite défavorable que la commune souhaite donner à la demande de M. Leauté est argumentée et compréhensible. Je la respecte même s'il m'apparaissait légitime d'avoir une interrogation sur les conditions peu convaincantes qui conduisent à la reconnaissance du caractère hydromorphe de ladite parcelle.*
- *Je note avec satisfaction que les arguments mis en avant par la DDTM et moi-même pour contester l'enclave restée en 2AU (parcelles 109 et 110) ont reçu un écho favorable auprès de la municipalité. Il en est de même pour la demande de M. Bonnet concernant sa parcelle boisée.*

#### ❖ **Concernant les modalités d'urbanisation définies dans les OAP 7 (Chemin de Bouaine) et OAP 12 (les Saulsaies)**

Parmi l'ensemble des requêtes déposées sur le registre, 5 d'entre-elles mettent en garde contre les désagréments possibles générées par l'urbanisation sur le voisinage et la qualité de vie du quartier, que ce soit en matière d'accès et desserte automobile (M.Pavis, M. Audouit, Mme Tessier) que de covisibilité et de préservation d'intimité (M. Chataigner, M.Lebas).

La commune de Geneston, dans son mémoire en réponse, a indiqué de manière claire et précise, la suite qu'elle comptait donner à chacune des requêtes formulées par le public. Les réponses données à ces observations peuvent impacter directement l'écriture des dispositions de chacune des OAP.

En outre, en complément de certaines remarques que j'ai soulevées dans le PVS, le PETR, la DDTM et l'ARS formulent de leurs côtés des considérations à même de trouver une traduction dans les prescriptions.

- *Je considère comme satisfaisante l'amélioration de l'écriture des 2 OAP proposée par la mairie et son bureau d'études pour répondre à la question de la densité:*
  - *en rajoutant une référence aux formes urbaines traditionnelles du centre ancien de Geneston,*
  - *en élevant le seuil de logements/ha de 22 à 24*
  - *en complétant les prescriptions graphiques de l'OAP 12 par l'indication d'ilots de plus forte densité à l'instar de l'OAP 7*

- *J'entends et je comprends les arguments de la municipalité qui ne souhaite pas indiquer dans l'OAP une prescription relative à la taille des logements à réaliser, comme le souhaitait la DDTM. Tout ne peut pas trouver une traduction réglementaire, il est important de laisser une marge d'initiative aux aménageurs.*
- *Je note avec intérêt la suite favorable donnée aux observations de l'ARS relatives à la végétation dans les OAP et à la remise en état des sols dans le secteur Ua au nord du Chemin de Bouaine*
- *Je remarque que la commune n'a pas évoqué dans son mémoire l'avis de la MRAe par lequel elle recommandait d'élargir l'OAP 7 à l'ensemble du périmètre de la zone 2AU du Chemin de Bouaine. Je suppose donc qu'elle n'y donnera pas suite. La préoccupation de la MRAe apparaît légitime afin de préserver une cohérence d'ensemble sur le long terme. Toutefois, l'OAP étant conçu par le législateur comme l'outil obligatoire pour le passage à la phase opérationnelle, il est compréhensible que des zones 2AU bloquées à toute urbanisation n'en disposent pas.*

### ❖ Concernant la mobilité et les déplacements

Plusieurs observations formulées, soit par des PPA (CD44), soit par des particuliers, soit par moi-même dans le PVS, font allusion à la problématique des déplacements et peuvent entraîner des répercussions éventuelles sur la rédaction des OAP, l'évolution du PLU ou bien trouver des réponses en dehors du cadre réglementaire du PLU. Ce sont les suivantes :

- ✓ Une desserte sud du secteur du Chemin de Bouaine dont le raccordement se ferait à travers le projet de ZACOM directement sur la RD 937 hors agglomération est inenvisageable selon le Département 44, gestionnaire des infrastructures routières départementales
- ✓ Les conditions de desserte par le nord, du secteur du Chemin de Bouaine ne semblent actuellement pas satisfaisantes (M.Pavis). L'arrivée de plus de 40 logements ne ferait qu'aggraver la situation.
- ✓ La desserte du secteur 1AU des Saulsaies par le sud ne pourra se faire qu'à la condition d'un recalibrage de la rue des Saulsaies et d'une amélioration de la visibilité au carrefour avec la RD 63. (Dépt 44, M.Padioleau, CE)
- ✓ La trame viaire interne au secteur 1AU des Saulsaies ne devrait-elle pas favoriser la continuité des liaisons (bouclage) et éviter les impasses qui génèrent un mode de déplacement peu cohérent et pas très fonctionnel. La saturation de la rue des Genêts évoqué par M.Audouit n'est-il pas le risque à craindre ?

- *Je considère les réponses apportées par la commune de Geneston aux différentes questions soulevées durant l'enquête, globalement satisfaisantes, en faisant toutefois les réserves ou commentaires suivants :*
  - *La référence à la ZACOM ne me semble pas pertinente dans la mesure où celle-ci n'est pas inscrite dans l'actuel PLU et a peu de chance de l'être*

*dans le futur SCOT en révision ( compte-tenu du contexte de la loi Climat et Résilience)*

- *Plusieurs mesures complémentaires sont proposées aux prescriptions des OAP en les dénommant « actions d'accompagnement ». Elles sont généralement situées à l'extérieur du périmètre des OAP ( voirie partie nord du Chemin de Bouaine, recalibrage de la rue des Saulsaies, ...). Il semblerait intéressant de préciser à la charge de qui elles seront mises en œuvre. Si elles devaient être à la charge de l'aménageur, alors il vaut mieux l'annoncer dans l'OAP, le dispositif de financement prévu par le code de l'Urbanisme étant mobilisé au stade opérationnel.*

### ❖ Concernant la problématique des eaux pluviales

La thématique des eaux pluviales a été soulevée à plusieurs reprises au cours de l'enquête et notamment par le Conseil Départemental 44 qui souhaite une réflexion approfondie sur ce sujet afin de « limiter et de maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel et permettre la réalimentation des nappes souterraines » . D'autres personnes se sont interrogées comme Mme Padioleau et surtout M.Douillard qui met en avant les désagréments que son quartier a pu connaître en période de forte pluviométrie.

- *J'ai pu constater que cette préoccupation est bien prise en compte dans le dossier notamment à travers la rédaction des OAP puisque la collectivité est plus exigeante dans la prise en compte des pluies de référence (occurrence trentennale notamment pour l'OAP 7) dans le calcul des ouvrages et que des prescriptions étaient bien développées pour l'OAP 12 des Saulsaies.*
- *Par ailleurs, la commune rappelle que les aménageurs seront tenus de respecter les dispositions de la loi sur l'eau.*

### ❖ Concernant les adaptations du règlement écrit

On peut faire le constat qu'aucune observation des PPA ou du public ne concerne directement les modifications du règlement écrit. La seule disposition règlementaire susceptible d'impacter une des problématiques évoquées ci-dessus concerne l'assouplissement de la règle de la hauteur fixée à 7 m : seules, *les constructions d'habitat collectif* sont autorisées à dépasser la hauteur dans une limite de 9 m à l'égout de toiture et 10 m à l'acrotère.

- *Je considère cette mesure comme primordiale pour atteindre l'objectif de recherche de plus de densité et de nouvelles formes urbaines. Mais cette disposition n'est sans doute pas sans impacter la préoccupation exprimée par plusieurs riverains du secteur des Saulsaies, de préserver leur intimité et d'éviter les covisibilités .*

*La proposition de la municipalité de « positionner des ilots de plus forte densité plutôt en cœur de secteur 1AU et en tout état de cause reculés des espaces d'habitat existant situés à l'Ouest » (SIC), concourt à atteindre cet objectif.*

### 3) Les conclusions motivées et l'avis du Commissaire enquêteur

#### Au vu des éléments suivants :

- L'arrêté municipal n° 2023-267 en date du 31 août 2023 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de Geneston
- La délibération du Conseil Municipal en date du 11 mai justifiant l'ouverture à l'urbanisation, principal objet de la modification
- un dossier d'enquête publique particulièrement bien argumenté, complet et conforme à la réglementation
- des avis des personnes publiques consultées dans le cadre de la procédure
- de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAE) concluant à la non-obligation de soumettre le dossier à l'évaluation environnementale

#### Compte-tenu

- des bonnes conditions de déroulement de l'enquête publique
- des mesures de publicité de l'enquête qui sont conformes à la réglementation
- des visites de terrain que j'ai effectuées avant et pendant la durée de l'enquête
- des échanges que j'ai pu avoir avec Madame le maire de Geneston avant l'ouverture de l'enquête et avec ses services à l'occasion de chacune de mes permanences
- des consultations que j'ai pu faire des différents documents de normes supérieures et qui m'ont permis de rédiger mon rapport d'enquête
- de la participation du public, des rencontres et des échanges avec les 18 personnes qui sont venues à mes 4 permanences
- des échanges particulièrement constructifs que j'ai eus, à l'occasion de la remise de mon PVS, avec Madame le Maire, son service urbanisme et le bureau d'études « Regards partagés » à qui les études avaient été confiées,
- du mémoire en réponse de la Collectivité très argumenté et des engagements qu'elle a pris des considérations motivées qui précèdent.

**Je déclare, en tant que Commissaire enquêteur, que le projet de modification n° 2 du Plan local d'Urbanisme de la commune de Geneston**

- est légitime dans sa finalité dans la mesure où il répond bien à un besoin évident de production de logements dont le rythme a été freiné durant la dernière décennie par un déficit d'équipement sanitaire (STEP) et de mobilisation de foncier
- s'inscrit dans un lien de parfaite compatibilité avec les documents de normes supérieures actuellement en vigueur que sont le SCOT et le PLH
- propose à l'urbanisation des secteurs qui constituent de véritables greffes sur le tissu urbain existant sans consommation excessive de foncier
- a pris en compte, par une analyse très approfondie, les quelques enjeux environnementaux, même si le « *projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et la santé humaine* », au dire de la MRAE
- a fait l'objet d'avis de Personnes Publiques Associées ne remettant pas en cause le projet mais sollicitant, pour certaines, des ajustements pour lesquels la Collectivité a apporté systématiquement des réponses détaillées et argumentées dans son mémoire en réponse
- a fait également l'objet de requêtes de la population locale, généralement riveraine des secteurs à urbaniser, pour lesquelles, là aussi la commune a proposé des suites à donner
- exprime bien les préoccupations de la Municipalité de tenir compte des enjeux soulevés par la loi ALUR et plus récemment par la loi Climat et Résilience notamment par la recherche de plus de sobriété foncière et de nouvelles formes urbaines
- témoigne de l'effort incontestable dans lequel la municipalité a souhaité s'engager pour renforcer la densité urbaine en passant de 15 à 22 logts/ha et qu'elle est prête à poursuivre à l'issue de l'enquête publique au vu des réponses données aux avis des PPA
- utilise de manière appropriée et équilibrée les 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation du Chemin de Bouaine et des Saulsaies, qui se veulent de véritables outils de cadrage pour l'intervention d'opérateurs privés qui garantissent l'intérêt général et prennent en compte les préoccupations des populations riveraines, tout en laissant de la marge de manœuvre à l'aménageur.

**En conséquence...**

...après avoir étudié l'ensemble du dossier d'enquête, rédigé mon rapport circonstancié, et développé mes conclusions motivées concernant  
**le projet de Modification du PLU n°2 de Geneston ..**

... c'est en toute impartialité et objectivité que,

**en tant que commissaire enquêteur,**

**J'émet un avis favorable**

assorti des trois réserves suivantes :

- procéder à l'ajustement de la délimitation du secteur 1AU des Saulsaies conformément à la proposition faite par la commune dans son mémoire en réponse
- modifier les *prescriptions graphiques* de l'OAP 12 des Saulsaies telles qu'elles sont proposées dans le mémoire en réponse et rajouter une indication graphique de retraitement de la voirie d'accès au nord de l'OAP 7, et de recalibrage de la rue des Saulsaies au sud de l'OAP 12
- modifier la rédaction des *prescriptions écrites* des 2 OAP 7 et 12 dans les conditions proposées dans le mémoire en réponse, en précisant si possible à la charge de qui (collectivité ou aménageur ?) seront réalisés les aménagements de voirie susvisés extérieurs aux OAP

**Fait à REMOUILLE, le 24 novembre 2023**

**Le Commissaire Enquêteur**



**Louis-Marie MUEL**



