

PLAN LOCAL D'URBANISME DE GENNES-VAL-DE-LOIRE



CONCLUSIONS ET AVIS

DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Dates de l'enquête : du 18 janvier 2021 au 23 février 2021

Arrêté du Président de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire N) 2020-098-AP du 25 novembre 2020.

Commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs :

Monsieur Bernard LALOS Président, Mme Annick COLLOT, Monsieur Vincent LAVENET

DIFFUSION :

Le Président de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire

Le Tribunal Administratif de Nantes

SOMMAIRE

I – RAPPEL DU CONTEXTE DU PLU DU SECTEUR GENNES-VAL-DE-LOIRE

II – AVIS SUR LE CONTENU DU PROJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 - Avis sur le contenu du dossier

2.2 – Avis sur le déroulement de l'enquête

III – CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC INTEGRANT LE MEMOIRE EN REPONSE DE SVLA

3.1 – Les principales thématiques abordées

3.2 – Les observations du public étudiées au cas par cas

3.3 – Conclusions sur les changements de zonage

3.4 – Conclusion sur les changements de destinations

3.5 – Conclusion sur les OAP

3.6 – Conclusion sur les emplacements réservés

3.7 – Avis sur les inventaires de zones humides (ZH) et des haies à protéger (H)

3.8 – Conclusion sur le classement des espaces forestiers en EBC

3.9 - Conclusion sur le règlement écrit du PLU

3.10 - Conclusion sur l'habitat troglodytique

3.11 - Conclusion sur l'aspect touristique

3.12 – Conclusion sur les propositions de STECAL

3.13 – Conclusion sur les réserves émises par les PPA et

les Conseils municipaux

IV – AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

I - RAPPEL DU CONTEXTE DU PLU DU SECTEUR GENNES-VAL-DE-LOIRE

L'enquête publique qui a été menée concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire qui regroupe 7 communes déléguées, Gennes, Grézillé, Saint Georges des sept voies, Le Thoureil, Chênehutte Trèves Cunault, Les Rosiers sur Loire, Saint Martin de la Place.

Lancé par un vote du Conseil municipal de Gennes-Val-de-Loire le 21 novembre 2016, le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été repris par l'Agglomération Saumur Val de Loire au 1er janvier 2017 avec la création de la nouvelle Agglomération et le transfert de la compétence urbanisme.

Cette enquête a été arrêtée par le Conseil communautaire de Saumur Val de Loire en date du 5 mars 2020.

La commune est située en Maine et Loire et intégrée à l'EPCI de la communauté d'agglomération de Saumur.

Depuis le 1^{er} janvier 2018, Gennes-Val-de-Loire s'est constitué en commune nouvelle intégrant les communes des Rosiers sur Loire et de Saint Martin de la Place.

II – AVIS SUR LE CONTENU DU PROJET ET LE DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Avis sur le contenu du dossier :

Le dossier de présentation du projet était complet. Il répondait aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et à la réglementation en vigueur.

Le dossier comportait toutes les pièces pour renseigner le public y compris les avis des différentes personnes publiques associées et les avis des conseils municipaux du secteur.

Néanmoins, la Commission a noté que le repérage des parcelles était parfois difficile dû au manque d'indication sur les lieux-dits, les noms de rues ou de routes, ainsi que sur l'identification des villages.

La Commission fait également remarquer qu'aucune indication de communes n'était portée sur les cartouches des 17 plans figurant au dossier.

La publicité a été faite de manière satisfaisante, dans deux quotidiens de presse locale, Ouest France et le Courrier de l'Ouest, en annonces légales, sur le site internet de SVLA et sur la page d'accueil du registre dématérialisé.

Une information a été diffusée dans « la Lettre » Gennes-Val-de-Loire du 1^{er} trimestre 2021, ainsi que par la distribution de plaquettes informatives dans les mairies.

La consultation en ligne était accessible aux deux adresses mises à la disposition du public :

<https://www.registre-dematerialise.fr> et sur <https://www.saumurvaldeloire.fr>

Les affiches des avis au format A2 réglementaire sur fonds jaune ont été implantées 15 jours avant le 18 janvier 2021, date du début de l'enquête, sur les lieux stratégiques qui étaient concernés par le projet – OAP, entrées de villages, panneaux d'affichage des mairies.

Une attestation d'affichage a été produite par la mairie de Gennes sur Loire (cf. pièce jointe au rapport).

Une vérification de l'affichage a été faite par le commissaire enquêteur avant le début de l'enquête et lors des permanences.

Conclusion de la Commission d'enquête :

Après avoir vérifié la complétude des pièces du dossier et leur conformité sur le plan réglementaire, la Commission d'enquête émet un avis conforme sur le contenu du dossier.

SVLA a organisé ce projet en respectant les objectifs du Scot du Grand Saumurois :

- 18 logements à l'hectare pour le pôle principal de Gennes / Les Rosiers sur Loire,
- 16 logements à l'hectare pour les pôles de proximité.

2.2 – Avis sur le déroulement de l'enquête :

L'enquête s'est déroulée de manière satisfaisante, respectant les dispositions de l'arrêté n° 2020-098-AP en date du 25 novembre 2020, signé par le Président de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire M. Jackie GOULET.

Cet arrêté a fixé les modalités de l'enquête publique pour laquelle la consultation s'est déroulée durant 37 jours consécutifs, du 18 janvier 2021 (9 heures) au 23 février 2021 (12 heures) inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies concernées.

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public en assurant les 9 permanences mentionnées dans l'arrêté d'organisation.

Le public a pu formuler ses observations par voie électronique à l'adresse dédiée sur Préambule – registre dématérialisé : <https://www.registre-dematerialise.fr>

Les permanences se sont déroulées dans les meilleures conditions, tout en respectant les mesures sanitaires imposées par la COVID 19.

Le climat de l'enquête avec le public rencontré a été satisfaisant.

Le registre a été ouvert le 18 janvier 2021 et a été clos par le commissaire – enquêteur le 23 février 2021 à 12 heures.

164 personnes, compris 9 doublons qui étaient pour certains des ajouts à la première déposition, ont fait part de leurs remarques et observations. Certaines personnes se sont déplacées plusieurs fois afin d'apporter des compléments à leur déposition initiale.

Une association « La Sauvegarde de l'Anjou » a déposé directement sur le site dématérialisé.

Une pétition de 28 signataires concernant le hameau de Couesne a fait l'objet d'un dépôt.

Le public a déposé 66 observations sur l'outil dématérialisé Web. Il est à noter que le public privilégie la rencontre et les échanges directs avec le commissaire – enquêteur.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête émet un avis conforme sur l'organisation préalable et le bon déroulement de l'enquête qui ont permis au public de pouvoir s'exprimer librement et en toute confidentialité.

III – CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUETE AVIS SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC INTEGRANT LE MEMOIRE EN REPONSE DE SVLA

3.1 – Les principales thématiques abordées :

La Commission d'enquête résume brièvement l'expression du public sur les thématiques les plus souvent abordées.

Changement de zonage :

58 dépositions relèvent d'une demande de changement de zonage, avec des demandes à caractère individuel. Les déposants demandent des changements de zonage pour un passage de zonage A en zonage Ub ou Uh.

Changements de destination :

9 personnes se sont exprimées sur un changement de destination. Ils attendent une réponse positive à leurs projets de réhabilitation de bâtiments agricoles en habitation.

OAP :

35 observations font l'objet de réactions concernant les OAP. Principalement, l'OAP des Fiefs Vaslin et l'OAP de Saint Martin de la Place.

Environnement :

20 remarques expriment des attentes sur le manque de prise en considération des aspects de protection de l'environnement, et des remarques critiques sur les zones humides et les inventaires des haies.

Habitat troglodytique :

6 personnes sont intervenues sur ce sujet particulièrement sensible dans le secteur Gennes-Val-de-Loire. Ils attendent une réponse de SVLA sur la valorisation des espaces troglodytiques.

La Commission d'enquête a sollicité des éléments de réponse auprès de SVLA dans son procès-verbal de synthèse.

Les personnes publiques associées et les Conseils municipaux ont été consultés pour avis. Le PV de synthèse prend en compte ces éléments qui sont commentés et complétés par la Commission d'enquête.

Le public a rarement apprécié le projet de ce PLU dans sa globalité et au regard de son économie générale. Les observations recueillies sont principalement liées à des intérêts privés ce qui conduit SVLA dans son mémoire à rappeler les orientations générales du PLU et sa conformité avec le Scot du Grand Saumurois.

SVLA affirme sa volonté de recentrer l'urbanisation à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes dans les villages de proximité

Le tableau ci-après présente l'ensemble des observations recueillies assorties des arguments développés par SVLA et des avis de la Commission d'enquête.

3.2 – Les observations du public étudiées au cas par cas

Mode de dépôts	Identité et adresse du déposant	N° de parcelle	Observations	Commentaires de la commission	Réponse Gennes-Val-de-Loire	Avis de la Commission d'enquête
RD 1	Mme Géraldine SCHWARTZ CHAUVEAU Le Sale Village - SGV	186 -187	Demande changement de zone.	Ces 2 parcelles sont actuellement en UH. La commission demande la confirmation de constructibilité de ces parcelles.	La parcelle est située en zone UH et sera constructible.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 2	M. Xavier REVEAU rue de la chapelle, 49320 GREZILLE		Problème de voiries manque d'entretien et de parkings. Circulation intense demande des ralentisseurs. Demande la création d'un city parc pour enfants	La CE sollicite l'avis de SVL.	Le programme de voirie pour l'aménagement du centre-bourg est en cours d'études, et sera probablement inscrit pour le budget 2022. Le City-Parc a été inscrit au budget 2021.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 3 13-114 (doublon)	M. Sylvain GILBERT 24 chemin de la Coulée de Nervaux - SGV	ZN 247 à 252 ZN 270 à 274 254 à 258 - 339	Demande le passage d'un zonage N en zonage A – EBC en N – Demande une prise en compte de l'habitat troglodytique sur l'ensemble du territoire Fait remarquer que le classement en zone A de certain secteur (Le Genevaie) empêche l'installation d'un système d'assainissement autonome.	La commission d'enquête (CE) demande que SVL se positionner par rapport à la réglementation sur les troglos et souhaite qu'une réponse soit apportée sur les autres points	Conformément à la demande de la chambre d'agriculture, les parcelles mentionnées pourront être positionnées en zone A. Il ne s'agit pas d'un EBC mais d'un boisement à protéger moins restrictif, il est possible de revoir le détournement en fonction des zones éventuellement non boisées. Les zones humides repérées sur les plans concernent une pré-localisation de la DREAL et non un inventaire. Cette donnée ne peut être modifiée et est représentée à titre informatif sur les plans de	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande - le positionnement en A, - le détournement en fonction des zones éventuelles non boisées, - l'application des règles permettant la conservation et la valorisation des secteurs troglodytiques

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					<p>zonage. Les critères d'extension sont définis en accord avec la CDPENAF et font l'objet d'une uniformisation à l'échelle des différents PLU(i) de l'agglomération. La possibilité envisagée pour l'habitat troglodytique serait de les identifier au même titre que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par exemple).</p>	
RD 4 -5 (doublon)	M. Antoine ROBICHON La Blinière EARL-GRE	ZM 177 (lieudit Bois Madame) ZB 42 à 50 et ZB 165 166	Classement à tort en AT (parcelle cultivée en vigne). Pour les autres parcelles classement N (activités agricoles)	Est-il possible de revoir le changement de zonage ?	La zone pourra être modifiée en zone agricole Av spécifique aux terrains cultivés en vigne pour la parcelle ZM177. Les autres parcelles mentionnées pourront être classées en zone agricole A.	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande le positionnement en AV et un classement en A pour les autres parcelles.
RD 6 - RD 43 (doublon)	M. François BATTAIS Les Pelouses - GEN	149 ZA 49	Demande la possibilité d'une extension (local agricole) de 60 m2 pour subvenir aux besoins de son exploitation	La CE sollicite l'avis de SVL.	La zone pourra être modifiée en agricole, attention néanmoins au règlement du SPR qui couvre également ce secteur et qui ne permet pas les nouvelles constructions agricoles.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD7	M. et Mme Mohamed SEHAQUI 5 rue des Malpiques - CTC	357 AK n° 235 Lieudit Le Fourneau	Demande la possibilité de réhabiliter un bâtiment agricole en habitation (zone A)	La CE sollicite l'avis de SVL.	Le bâtiment n'est pas concerné par l'activité agricole, il semble remplir les critères pour être identifié comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande que ce bâtiment soit identifié pour un changement destination.
RD 8 – 38-121	M. Jean – Pierre MAZE GFA La Cavalerie Prairie des Champs Girard	YE 112 – 113 – 68 – YO 11	Le GFA la Cavalerie est il impacté par les zones « insectes et haies » ? Existe-t-il une réglementation pour le	La CE sollicite l'avis de SVL sur le positionnement de la haie et sur les autres	Cette zone est concernée par la zone rouge du PPRi Val d'Authion globalement inconstructible. Il s'agit	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande qu'une vérification plus précise soit faite concernant le positionnement de la haie.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

	- LRL		photovoltaïque /agrivoltaïsme /éolien et méthanisation Sur la parcelle 11 la haie est mal positionnée elle se trouve en réalité de l'autre côté du fossé.	questions.	également d'une zone agricole, réservée en priorité au développement de l'activité agricole. Le développement de constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables (éolien et photovoltaïque au sol) se fait dans des STECAL spécifiques hors méthanisation liée à l'activité agricole. Après vérification de la photo aérienne, il semble que la haie soit bien positionnée sur le plan de zonage.	
RD9	M. Christophe CUSSET 4, Levée de la Loire - SMP	44 – 48 (ER) 377 - 635	Demande la suppression de l'ER sur sa propriété parcelle sur laquelle il souhaite construire une piscine sur cet emplacement. Souhaite construire à moins de 75 m	La commission demande de qui relève la compétence levée de la Loire et comment SVL envisage de traiter ce sujet.	L'ER et la compétence levée de la Loire relève de l'Etat (bénéficiaire de l'ER). Des demandes ont été effectuées auprès de l'Etat pour savoir s'il souhaite conserver ou non cet ER. La départementale n'est pas classée en voie à grande circulation, le retrait est de ce fait de 5 ou 10 mètres.	La CE prend acte des démarches actuellement en cours concernant la levée de la Loire et note que le déposant pourra construire à moins de 75 m compte tenu du classement en départementale de la route
RD10	M. et Mme AUBINEAU 20, rue des Richardières - SMP	422	Défavorables au projet d'OAP 15. Ils ont signé un compromis de vente pour une parcelle incluse dans cet OAP	Comment peut-on traiter ce sujet ?	Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					PPRi.	
RD11	Mme Angelina GUILLOT 1, hameau des Pâtures - SMP	59	Demande que la parcelle 59 passe en terrain constructible	Cette parcelle est en UH. La CE demande confirmation de la constructibilité de cette parcelle.	La parcelle 59 est constructible en partie au PLU en vigueur et restera constructible au futur PLU dans les mêmes proportions.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 12	M. Jean – Baptiste CALEBSON 97351 MATOURY		Favorable au PLU		/	
RD 13	Doublon				/	
RD14	M. et Mme Gérard BRIERE 8 rue des Turcies - SMP	ZM 282	Demande de réaffectation d'une parcelle classée zone économique en zone urbaine (activité et habitat liés)	Est-il possible de revoir le zonage. Cette demande est également faite par M. DEVAUX maire de Gennes	Le zonage sera modifié conformément à la demande	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande que ce zonage soit revu
RD 15	M. Joseph GUIOT (Annulée cf. RD 20)				/	
RD 16	M. Christophe LASNE LTH	356	Dans le PLU la parcelle 356. Le nouveau PLU propose de transformer le bâti agricole actuel en habitation ? Le dépositaire en déduit que les bâtiments d'habitation en bois et couverture ondulée sont désormais autorisés dans la commune et en particulier dans le périmètre du prieuré de Bessé.	La parcelle 356 est pastillée en bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Est-il possible de donner une précision sur la question du dépositaire ?	Le changement de destination est possible uniquement sur les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural et éloigné des exploitations agricoles existantes. Il est important de signaler également que le SPR du Thoureil n'interdit pas le changement de destination.	La CE prend acte de l'avis de SVLA. Concernant le bâti en bois il n'y a pas de d'éléments au règlement. Sachant qu'il est fortement encouragé à utiliser des matériaux naturels ou bio-sourcés.
RD 17-18 (doublon)	M. et Mme Christian GAUTHIER Le Bois Madame (camping) - GRE	ZM 178 à 181 – 428	Demande de rectification sur parcelles. Problème de tracé de leur camping. STECAL	Il est demandé que la délimitation du périmètre du camping soit revue. Demande également faite par M.DEVAUX maire de Gennes	La parcelle 177 sera retirée de la zone AT délimitée pour le camping. Le zonage du STECAL sera revu pour correspondre au découpage proposé dans l'extrait cadastral.	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande que la parcelle soit retirée
RD19	M. Hervé GIFFARD 464, Sarré - GEN	223 (ex 11-112)	Révision de zonage. Jardin coupé en deux une zone UBA	Est-il possible de revoir ce zonage ?	Le zonage pourra être modifié, même si le règlement des	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande que le zonage soit modifié afin

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			et une zone A sur laquelle est implantés une piscine, un parking		deux zones est strictement identique en matière de droit à construire pour les habitations et leurs annexes.	de répondre à la demande du déposant
RD 20	M. Joseph GUIOT 33 rue de la Séguinière Sarré - GEN	115 - 221	Révision de zonage jardin en zone UBA qui est passé en A. Souhaite pouvoir y installer leur assainissement	Est-il possible de revoir ce zonage ?	Le placement en zone A ou N n'a aucun impact en matière de droit à construire pour les habitations. Néanmoins il est possible de reprendre la délimitation initiale pour la zone N, la limite actuelle correspondant au PLU en vigueur de Gennes. D'autant que la zone A comme N permet les installations d'assainissement individuel.	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande que le zonage soit modifié afin de répondre à la demande du déposant
RD 21	M. Florian EGEE 49250 St Rémy la Varenne - LTH	Parcelle 175 - 176	OAP 11. Souhaitait acheter la parcelle 176, l'agent immobilier lui ayant précisé que la parcelle 175 n'était pas constructible.	La commission souhaite savoir comment se positionne la commune et SVL pour le respect de la densité	L'OAP sera maintenue, elle permet de garantir la construction de ces deux parcelles avec une densité minimale. Le retrait de cette OAP ne permettrait pas de maintenir cette surface de 3 000 m ² constructible.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 22	M. Christian MARIE 14, rue des Mariniers SMP	Pas de n° de parcelle	Défavorable au projet OAP 15 Terrain inondable		Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRi.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD23	Mme Thérèse BREVAUX 12, rue	63	Souhaite connaître si le sous-sol de sa parcelle comporte	Le commissaire enquêteur lui a	Pas d'éléments qui permettent d'affirmer la présence ou non	Avis conforme. La déposante devra prendre l'avis d'un géomètre en amont de

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

	Notre Dame - CTC		des caves pour un futur projet de construction	conseillé de voir avec un géomètre	de cave sur ce terrain	son projet de construction.
RD 24	M. André FALIGAND 22, rue du Pont Fouchard Bagneux CTC	94ZB34	Demande que sa parcelle reste en 1AU à l'identique du précédent PLU	Quelle est l'appréciation de SVL ?	Le secteur est déconnecté de toute centralité, le projet de PLU souhaite promouvoir le développement autour des centralités existantes sur la commune.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 25	M. Thierry DELAUNAY 11, rue du Petit Puy - CTC	4	Demande que sa parcelle reste constructible à l'identique du précédent PLU	Quelle est l'appréciation de SVL ?	La parcelle numéro 4 est constructible au PLU (zone UH)	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD26	Mme PAUVERT Nathalie 18, rue de Bellevue - CTC	357 ZD 140	Demande changement de zonage souhaite construire une piscine	Demande refusée zone PN de la ZPPAUP. La commission d'enquête attend les éléments de réponse ou les arguments de SVL	La zone correspondante est AZ, qui en cohérence avec la ZPPAUP de Chênehutte n'autorise pas la création d'annexe et donc de piscine. La seule modification du PLU ne permettra pas la réalisation du projet.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD27	M. FOULON Michel 16, rue de Bellevue Cunault - CTC	27-28-163 à 164 33 à 35 142	Toutes les parcelles sont en N sauf la parcelle 142. Demande d'homogénéiser l'ensemble	Il paraîtrait intéressant d'accéder à cette demande. La commission d'enquête attend les éléments de réponse ou les arguments de SVL	La parcelle 142 répond à une occupation du sol agricole, la passer en zone N reviendrait à contredire la méthodologie initiale. D'autant que le règlement des deux zones est similaire en matière de droit à construire pour les habitations.	La CE prend acte de l'avis de SVLA pour autant il ne semble pas que cette parcelle soit dédiée à une activité agricole.
RD 28-57	M. Patrick MARQUET Lieudit La Cloison Cunault - CTC	357 ZD 211	La parcelle 211 est en zone N. M. MARQUET a obtenu en 03/2020 un certificat d'urbanisme (document joint). Il souhaite un changement de zonage. Par ailleurs, il semble que les plans ne soient pas à jour. M. MARQUET a précisé que sur la parcelle 212 juste à côté il y avait déjà une maison construite récemment.	Quelle est l'appréciation de SVL ?	La parcelle est située en discontinuité de la zone U. Le PLU en actuel classait cette parcelle en zone U. Au vu de la méthodologie établie pour délimiter la zone U (critère de densité et de nombre d'habitation, cette parcelle ne peut être classée en zone U.	La CE prend acte de la réponse de SVLA, La parcelle ne peut être intégrée en zone U puisqu'elle ne répond pas à l'un des critères discriminants délimitant les zones urbaines, à savoir une distance de moins de 50 mètres d'une autre habitation, ce qui ne justifie pas une continuité bâtie. Par ailleurs, la communauté d'agglomération n'est pas compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme et ne peut se prononcer sur la portée de ce certificat d'urbanisme.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

RD 29	M. LHERMITE Le Bourgneuf lieudit Beaulieu - LTH	329-332-333-74-338-325-326	Passage en zone A dans le projet actuel	Quelle est l'appréciation de SVL ?	Le passage en zone U de ce secteur ne répond pas à la méthodologie mise en place dans le cadre du PLU. Néanmoins des annexes et extensions restent possibles dans le cadre de la zone agricole (A).	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 30-31	M. Benjamin HELFFT Couesne - GEN	128	Souhaite une possibilité de bâtir. S'interroge sur le classement AVAP du hameau de Couesne		Le bâti pourra faire l'objet d'un changement de destination, mais la zone restera agricole, le hameau de Couesne ne répondant pas à la définition d'une zone urbaine telle que définie par la méthodologie mise en place pour le PLU. Le périmètre de l'AVAP (SPR) ne peut être modifié dans le cadre du PLU, cela nécessitera une révision de l'AVAP.	La définition d'une zone urbaine correspond au minimum à 20 habitations. Après un rapide comptage la CE note que le nombre de logement dans le hameau de Couesne dépasse les 20 habitations. La CE demande que SVLA revoie sa décision à l'échelle de ce hameau.
RD 32	M. et Mme Yves RAGAIN 136, chemin des Besançons LTH	247-248-249	Une partie 247 - 248 classée en AP	M. et Mme RAGAIN souhaitent installer leur assainissement dans la partie aujourd'hui classée AP. La commission demande à SVL d'apporter les éléments de réponse.	Il n'est pas nécessaire de passer les parcelles en constructible pour permettre la réalisation des travaux, le règlement du PLU autorise les installations d'assainissement dans toutes les zones.	La CE prend acte de l'avis de SVLA. Les déposants pourront effectuer leurs travaux d'assainissement sans qu'un changement de zonage soit apporté.
RD 33-34 (doublon)	M. Yohann BENOIT 5, rte D'Aligny Gennes - GRE	39 – 154-ZB-01	Réhabilitation d'une étable pour un logement. Demande un changement de destination	La commission demande à SVL d'apporter les éléments de réponse.	Le changement de destination semble remplir tous les critères sauf celui de l'emprise au sol (60m ²)	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD35	Anonyme SMP		OAP 15 – Opposé à ce projet		Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRi.	
RD 36	M. Didier BIGOT 11 allée des Champarts, 49350 Gennes-Val-de- Loire - GEN		Souhaite connaître la limite de propriété avec futur lotissement à Gennes mais n'a pas précisé lequel. Souhaite qu'un espace reste arboré et que la limite de propriété avec ses plus proches voisins soit d'au moins 50 m Souhaite être informé à chaque étape du projet d'aménagement du lotissement.	Suppose qu'il s'agit de l'OAP des Fiefs Vaslin (pas d'indication précise dans la demande) La commission demande à SVL d'apporter les éléments de réponse.	Au vu des seuils de densité définis sur les secteurs à urbaniser de Gennes, il n'est pas possible d'envisager une implantation à plus de 50 mètres. Cela irait à l'encontre des principes de modération de la consommation d'espace.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 37	M. Gérard DUBAUX Le Moulin de Gasté GRE	123	Demande que le périmètre prévu de la zone AT soit élargi à la parcelle n° 123 voisine du moulin. Cette parcelle 123 leur appartenant, seul terrain hors le moulin, est utilisée pour l'activité touristique (parkings visiteurs, ...) STECAL Le périmètre de cette zone AT inclut les parcelles voisines qui ne leur appartient et ne participant donc pas à l'activité touristique du moulin (n° 126,128...)	Il semblerait qu'il y ait une erreur dans le tracé. Est-il possible de revoir le tracé pour intégrer la parcelle 123 dans la zone AT ? La commission demande à SVL d'apporter les éléments de réponse.	La délimitation sera ajustée suivant la demande effectuée.	La CE prend acte de la réponse de SVLA et demande que cet ajustement soit modification soit effective.
RD 38	Doublon				/	
RD 39	Doublon				/	
RD 40 -	M. Patrice	Voir parcelles	Souhaite développer une	Des photos viennent à	Nécessite la création d'un	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

124 (doublon)	BLOUDEAU Les Loges La Menitré - GEN	sur registre 28 H au total	centrale photovoltaïque sur 14 H Certaines de ses parcelles sont classées en EBC alors que ce sont des friches, demande un reclassement en N	l'appui de cette demande. La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse.	STECAL, ce qui n'est pas possible entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Il serait possible de passer par une déclaration de projet après approbation du PLU, si le projet va à son terme.	
RD41	M. Jacques MAIRESSE La Croix de Joreau Mandataire SCI Parc du Thoureil - LTH	AC 118 – 119 – AC 120-121-122	Désaccord sur le classement en NP, parcelle 118-119 demande un maintien en zone constructible. Demande la réintégration des parcelles 120-121-122 en zone constructible. Ces parcelles avaient été écartées lors de la révision du POS de 2000 et classées en NP	La requête de M. MAIRESSE a attiré l'attention du voisinage et de Mme DEVAUX maire de Gennes. Cf. observations 61-65-68-69-77-87. La commission demande à SVL d'apporter des éléments de réponse sur la demande de M. MAIRESSE et sur les autres observations en lien.	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD42	Mme Pascale NOTTARIS le Bois Davy - LTH	14-99-100-25-24-103-12-104-11-10-102-27-28-29-96	Ecovillage : souhaite que ses parcelles soient zonées en AT	Quelle est l'appréciation de SVL	Nécessite la création d'un STECAL, ce qui n'est pas possible entre l'arrêt et l'approbation du PLU.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 43	M. Christophe BATAIS Cumeray – LTH - SGS	Zen 141- AH 31	Demande l'agrandissement en zone constructible de la parcelle 141 pour une extension de hangars et maintien en zone constructible parcelle 31 comme dans l'ancien PLU	Un changement de zonage peut il être opéré ?	La zone A pourra être agrandie pour répondre à la demande. La parcelle AH31 est en zone Np au PLU en vigueur et deviendrait zone N au PLU, ce qui ne change pas les droits à construire.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 44	Mme Ginette COUSIN 100, chemin des Cosses Bourgneuf - LTH	117 (Sale Village)	Demande un changement en zone constructible	Pour partie peut être considéré comme « dent creuse » Un changement de zonage peut il être opéré ?	Au vu de l'occupation du sol actuelle de la parcelle (cultivée), il ne peut être envisagé de changement de zonage pour cette parcelle.	La Commission d'enquête estime que cette parcelle pour partie constitue une dent creuse. La CE propose la constructibilité sur la route en limitant la profondeur au maximum de 35 mètres, ce qui pourrait permettre de classer en UH

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

						environ 900 mètres.
RD 45	M. Alain LEBRETON – Mme Nadia THOMASSEAU 17, rue de Servolet MONS - SGV	457 à 458 – 462 – 463 (Montaigu)	Demande un changement en zone constructible	Les parcelles de M. LEBRETON n'ont pu être trouvées	Les parcelles (ZI 458, 463 et 457, 459 et 462) sont situées directement à proximité d'une exploitation agricole. D'autre part au vu de la méthodologie employée pour délimiter les zones U (constructibles), le hameau de Montaigu ne répond pas aux critères permettant de l'identifier comme une zone constructible (densité et nombre d'habitation).	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 46	M. QUERUET 33, Moulin de la Lussière SGV		Le Moulin de la Lussière est en zone A et le hameau de la Lussière en NH. Serait il possible de classer le moulin en NH ou NP ou soit de le changer de destination	Un changement de zonage peut il être opéré ? Ce point fait l'objet d'une remarque du Conseil départemental point 15. SVL a répondu qu'une identification comme changement de destination pourrait être opérée	Privilégier un changement de destination du moulin et identification comme patrimoine bâti.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 47	Mme Muriel CROCHET Mme Christine NEZAN M. Tanguy TOLILA Le Prieuré 10 et 11 SGV	138-134-144- 145	S'étonnent du changement de zonage. Zonage NP dans ancien PLU passée en A. Raison de ce changement ?	La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse.	La zone N couvre les grands espaces de nature (boisements, bord de cours d'eau, ...), la zone agricole (A) couvre les espaces à vocation agricole, ce qui est le cas à proximité directe du lieu-dit le Prieuré. Le règlement de ces deux zones étant similaire concernant les droits à construire pour les habitations.	Dont acte.
RD 48	M.et Mme MARQUIS 105, rue Ambroise Paré	58 – 333 Sale Village La Feroterie	Demande un changement de zonage de A à UH	Parcelle 333 peut être considérée comme une dent creuse pour partie.	L'ajout de ces parcelles n'est pas envisageable, car elle constituerait une extension de	La CE demande que SVLA revoie sa décision. La CE estime que la parcelle 333 peut constituer une dent creuse pour

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

	SAUMUR - SGV			Un changement de zonage peut il être opéré ?	l'urbanisation, or le PLU et plus globalement le code de l'urbanisme proscrit l'extension des villages et demande de favoriser uniquement le comblement des dents creuses.	une partie de cette parcelle, en s'alignant sur les parcelles qui encadrent la parcelle 333, à savoir, 395 et 121.
RD 49	Mme Valérie BADEL 14, La Roche - SGV	144	Demande une protection particulière par rapport aux arbres remarquables et des facilités pour les énergies renouvelables	La CE demande à SVL d'apporter un élément de réponse	Les haies bocagères et les forêts de la commune ont globalement toutes été protégées dans le cadre du PLU. Des compléments sur les arbres remarquables pourront être effectués en lien avec d'autres observations. Les énergies renouvelables sont autorisées sous certaines conditions, mais des évolutions seront autorisées à l'avenir si des projets émergent sur le territoire (photovoltaïque principalement).	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 50	M. et Mme Madelain BEAU 29, quai des Mariniers - LTH	395	Le plan du PLU ne reprend pas en compte la Tour de Galles qui figure au cadastre	Rectification à opérer sur plan	La tour n'existe pas au cadastre, mais peut être distinguée sur la photo aérienne. Une identification au titre de la loi paysage (art L151-19 serait envisageable.	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande que cette identification soit opérée
RD51	M. Didier GEORGET La Basse - CTC	357 ZD 69	Classement en zone AP à passer en zone UB	Pas trouvé sur carte	Cette parcelle est déconnectée du tissu urbain existant et ne peut pas être classée comme constructible.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 52	Mme Hélène CHAUVRY 10, chemin du Plessis - SGV	ZH 169 Lieudit Les Coquins	Demande de classement en zone constructible	A voir pour ce zonage	Ces parcelles sont actuellement utilisées pour de l'agriculture et à proximité directe de serre, ce qui ne permet pas leur changement en zone à urbaniser.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

RD53	Anonyme - SMP		Opposé à l'OAP 15		Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRi.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 54	M. Thierry MONTAIS 22, rue des Richardières - SMP		Opposé à l'OAP 15 – Promiscuité sociale – zone inondable		Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRi.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 55	Mme Yveline COUDERC Le Vau Robert - SGV	Section 279Z1 - 284	Demande de changement de zonage pour constructibilité	Cette parcelle se situe en plein milieu d'une zone A La commission demande à SVL de se positionner sur cette demande.	Ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres)	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD56	M. Vincent MANIERE 11 rue des Prés de la Gare - LRL	124-134	Demande de changement de destination bâtiment à usage artisanal (zone UY) vers un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et touristique	La commission demande à SVL de se positionner sur cette demande.	La ZAE des Prés-Blondeau est destinée au développement des activités économiques artisanales et industrielles. Malgré la présence d'habitat (essentiellement sous forme	La CE prend acte de la réponse de SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					de logements de fonction), il ne peut être permis que de nouvelles habitations soient réalisées par construction nouvelle ou changement de destination.	
RD 57	Doublon				/	
RD 58	M. Vincent BOUTIN 8, rte de Bourgneuf - GRE	Parcelle 128	Opposé à l'OAP1 – terrain très humide – Agriculteur qui compte tenu de son activité occasionne des nuisances (séchage d'oignons)	La commission demande à SVL de se positionner sur cette demande.	Le projet d'aménagement de cette OAP est bien avancé et s'insère dans un tissu urbain bien constitué dans le centre-bourg de Grézillé. La proximité de l'exploitation agricole sera prise en compte pour limiter les nuisances sonores.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 59	M. Roger GROBOIS 2 rue du Plan d'eau - GRE	Parcelles 9 à 15 Et 37 396	Parcelles concernées par l'OAP2. Souhaite conserver ses parcelles 9 à 15 – 396 et un passage pour accès à son étang bas de parcelle 37	La commission demande à SVL de se positionner sur cette demande.	Le maintien de ces parcelles hors des OAP reviendrait tout simplement à supprimer ces OAP. La partie habitat est localisée en plein centre-bourg de Grézillé et correspond à une opération de renouvellement urbain pur sans consommation d'espace. La partie économique permet d'envisager l'extension des entreprises présentent au sud. Il ne peut être envisagé au vu de ces arguments la suppression de ces 2 OAP.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 60	Alter Cité - GEN		Demande de lever les règles graphiques et de s'assurer de la densité de logements à 18	La commission demande à SVL de se positionner sur cette demande.	La densité sur le secteur est déjà de 18 log/ha minimum requis par le SCoT sur le pôle Gennes/Les Rosiers. Concernant l'OAP, elle pourra être revue pour réduire la spatialisation des éléments et les mentionner uniquement par écrit.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 61	M. Jean-Claude		Opposé à la réalisation d'une	Il semble que cette	La délimitation du PLU en	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

	LORIOT - 20 Résidence du Parc - Le Thoureil - LTH		OAP Résidence du Parc au Thoureil ?	observation soit liée à l'observation de M. MAIRESSE RD 41. Il apparaît qu'il y ait une mauvaise compréhension. La commission demande à SVL de se positionner sur cette demande.	vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	
RD 62	M. Jacky BOIDIN 14, rue des Richardières SMP		Etonné par le projet d'OAP 15 (zone inondable)		Le terrain est situé en zone bleue PPRI et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRI.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
RD 63	Mme Elise BLANCHARD Hameau de Coesne GEN	ZP 128	Demande l'application de la décision de justice, à savoir le classement de la parcelle ZP no 128 en zone NC (le jugement du tribunal administratif de Nantes daté du 29 janvier 2015, ordonne l'annulation du classement de la parcelle ZP no 128 en zone Ap « son classement en zone Ap apparaît entaché d'erreur manifeste d'appréciation » « une annulation partielle d'un PLU remet en vigueur les dispositions antérieure ayant le même objet, art.L121-8 du code de l'urbanisme »).	Sur le PLU cette parcelle est classée en AZ1 Mme BLANCHARD a joint à son observation le délibéré du tribunal une note de l'avocat concernant le zonage de la parcelle, sachant que ces deux documents concernent une autre personne Mme Pralong (une vente a-t-elle été faite entre temps. La commission demande à SVL de se positionner	La modification du classement de cette parcelle de la zone A vers la zone N, n'aura pas d'impact sur les droits à construire liés aux habitations existantes dans ces deux types de zones. En effet le règlement de la zone A comme de la zone N, prévoit la réfection, le changement de destination ainsi que les extensions et les annexes pour les constructions à destination d'habitation existantes.	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

				sur cette demande.		
RD 64	M. Sébastien DEGOULET Hameau de Couesne GEN		Remise en cause de l'AVAP commune de Gennes, lieu dit Couesne. Demande que le PLU soit modifié sur le hameau de Couesne, et qu'un zonage approprié soit institué, permettant l'entretien et la rénovation ainsi que l'amélioration des constructions, ainsi que le recours facilité aux énergies renouvelables.	Plusieurs demandes concernent Couesne La question de ce hameau est à étudier de manière précise. Pourrait-il être envisagé de prévoir une enveloppe urbaine. La commission demande à SVL d'apporter des éléments de réponse argumentés.	Le classement en AVAP ne peut être modifié par un PLU il est nécessaire de procéder à une révision de l'AVAP (maintenant dénommée SPR). Le règlement de la zone A comme de la zone N, prévoit la réfection, le changement de destination ainsi que les extensions et les annexes pour les constructions à destination d'habitation existantes.	La définition d'une zone urbaine correspond au minimum à 20 habitations. Après un rapide comptage la CE note que le nombre de logement dans le hameau de Couesne dépasse les 20 habitations. La CE demande que SVLA revoie sa décision à l'échelle de ce hameau.
RD 65	M. Jacques BOUREL 14, Résidence du Parc - LTH		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?	Il semble que cette observation soit liée à l'observation de M. MAIRESSE RD 41. Il apparait qu'il y ait une mauvaise compréhension. La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 66	M. GUINHUT Maire délégué de Grézillé - GRE		M. le Maire est très favorable à la création de cet OAP 4 – Vigne de la Boue			Dont acte
RD 67	M. Michel BONVALET – Mme Lydie BONVALET (indivision) 23 chemin de la Uzée Juigné / Loire - GRE	445 – 414 – 131 - 19	A voir si toujours constructibles	Parcelles 445 - 414 EN 1 UH. Ces parcelles sont intégrées dans l'OAP 4. Parcelle 131 A, et 9 en UH. La commission demande à SVL de préciser cette demande.	Initialement, les parcelles 445 et 414 sont positionnées en zone 1AU et constructibles au PLU en vigueur. Ces parcelles sont maintenues constructibles au projet de PLU. Les parcelles ZK 131, 19 et 21 sont maintenues en N comme au PLU en vigueur. La parcelle ZL 198 est en 2AU mais devient une zone A au projet de PLU.	La CE prend acte de la réponse de SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

RD 68	M. Patrick BLANCHET 16, Résidence du Parc - LTH	118, 119, 120, 121,122	Etonné que les 5 parcelles cadastrées ne figurent pas dans le projet du PLU. Cela éviterait le mitage de la rue et offrirait par la même une continuité construite.	Il semble que cette observation soit liée à l'observation de M. MAIRESSE RD 41. Il apparait qu'il y ait une mauvaise compréhension. La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	Les parcelles 118 et 119 pourraient être intégrées en partie dans la zone constructible (U). Les autres parcelles présentant un caractère boisé, elles ne peuvent être positionnées en zone U.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 69	M. Dominique Le CLERC Secrétaire Association des propriétaires du Lotissement du Parc - LTH		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?	Il semble que cette observation soit liée à l'observation de M. MAIRESSE RD 41. Il apparait qu'il y ait une mauvaise compréhension. La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 70-104 (doublon)	Mme Claude HEREAULT Hameau de Couesne - GEN	140 - 141	Souhaite pouvoir construire sur la parcelle 140 en A (caves troglodytes). Lettres jointes de 4 agriculteurs	Ce terrain n'est pas propice à l'exploitation agricole. La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	Le hameau de Couesne ne répond pas à la définition d'une zone urbaine (20 logements minimums avec moins de 50 mètres d'écart entre les constructions). De ce fait le hameau de Couesne ne peut faire l'objet de nouvelles constructions d'habitation. Pour rappel au PLU en vigueur, le hameau de Couesne n'était pas non plus en zone constructible.	La définition d'une zone urbaine correspond au minimum à 20 habitations. Après un rapide comptage la CE note que le nombre de logement dans le hameau de Couesne dépasse les 20 habitations. La CE demande que SVLA revoie sa décision à l'échelle de ce hameau.
RD 71	M. Vincent GAUTHIER 22 La Gauvinière - SGV	ZH 330	Souhaite réaliser une extension (lien de fonctionnalité avec l'existant 40 M²). Permis de construire refusé. Changement de zonage de cette parcelle	La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	La parcelle est actuellement en zone A au projet de PLU, ce qui permettra de réaliser des extensions mais limitées. La superficie envisagée semble trop importante le PLU permettant "que l'emprise au	

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					sol de l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 30 m²." (voir avis de la commune de Gennes-Val-de-Loire). Dans tous les cas un passage dans une autre zone, n'est pas envisageable au vu des dispositions du code de l'urbanisme.	
RD 72	M. Emmanuel GOISBAULT - LE MARCHAIS CLAIR, - GEN		Souhaite une préservation d'un espace de vie qualitatif, ainsi qu'une approche économique permettant de favoriser le tissu local sans pour autant sacrifier des surfaces agricoles ou naturelles remarquables.	Voir l'ensemble de cette demande et répondre, si possible, point par point.	La concertation de la population s'est faite selon les exigences règlementaires et les exigences fixées par les élus dans la délibération. La version arrêtée du PLU a été présentée lors de l'enquête publique, celle-ci sera amenée à évoluer suite aux avis rendu par la commune et les personnes publiques associées (modifications précisées dans un mémoire en réponse spécifique présent au dossier d'enquête), ainsi que les observations réalisées lors de l'enquête publique. Dans le cadre du PLU, la traduction de la trame verte et bleue à la parcelle et selon le couvert végétal et AQUATIQUE a permis de disposer d'un règlement littéral et graphique cohérent à l'échelle de la commune nouvelle au regard des enjeux paysagers et écologiques. Ainsi, le déclassement de zone N ou d'EBC est très	La CE prend acte de la réponse de SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					<p>limitée par rapport à l'ajout de parcelles en N et en EBC. Ainsi, la traduction de la trame verte et bleue à la parcelle dans le cadre du PLU a conduit à la matérialisation des zones N (qui représente 50% du territoire de la commune nouvelle. Les zones humides sont en cours d'inventaire sur la commune et pourront être ajoutées dans le cadre d'une modification du PLU à venir.</p> <p>Réglementairement, le PLU n'est pas tenu de disposer d'études d'impact mais d'une évaluation environnementale qui doit être proportionnée aux enjeux du territoire mais également de l'étude menée. Les études d'impact seront alors menées dans le cadre de la réalisation des projets identifiées dans le PLU, de façon proportionnée à la teneur du projet.</p> <p>Plusieurs chemins ruraux sont déjà protégés dans le cadre du projet de PLU, l'inventaire n'est cependant pas exhaustif, mais pourra être complété également à l'avenir.</p> <p>Dans le cadre de l'approbation, les élus se sont positionnés pour une intégration des demandes de la chambre d'agriculture concernant les affouillements et exhaussements.</p>	
--	--	--	--	--	---	--

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

RD 73-74 (doublon)	Mme Sylvie DESGRANGES – M. Sylvain COURANT 21 chemin de la Coulée de Nervaux 49 350 Gennes-Val-de-Loire - GEN		Emet un certain nombre d'observations concernant le manque de concertation préalable, les projets OAP, l'évaluation environnementale, les règlements graphiques, les zonages.	A joint un document de 18 pages sur lequel la commission attend un retour chapitre par chapitre et plus particulièrement sur les points figurant dans ce tableau.	L'ensemble des connaissances portant sur les modifications apportées au projet de PLU arrêté suite aux avis PPA est présenté dans le document mémoire en réponse aux avis PPA, réalisé spécifiquement pour informer le public à l'enquête publique. Il est important de savoir qu'une contrainte réglementaire, dans ce cas précis le code de l'urbanisme oblige à présenter le PLU arrêté à l'enquête publique. Le PNR Loire-Anjou-Touraine a été consulté en qualité de personne publique, un dossier lui a été transmis après l'arrêt du PLU en mars 2020. L'OAP des Sabotiers a été décalée par rapport à l'axe de la RD pour permettre le maintien d'un cône de vue sur la Loire (demande de la préfecture). Les zones 2AUH identifiées dans un premier temps au sud du bourg de Gennes vont être déclassées en zone naturelle conformément à l'avis de la préfecture. Les monuments historiques sont des servitudes d'utilité publique s'appliquant de fait au PLU, d'autre part elles sont mentionnées dans des plans en annexe du PLU. Afin d'améliorer la compréhension de la trame verte et bleue, une	La CE prend acte de la réponse de SVLA.
-----------------------	--	--	---	---	--	---

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					<p>note méthodologique sera proposée en annexe de l'EIE visant à détailler les réservoirs et corridors écologiques ayant permis d'établir le schéma de la trame verte et bleue selon chaque sous-trame écologique. La traduction de cette trame a induit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les zones humides : une réglementation en accord avec des dispositifs réglementaires des SAGE en vigueur. A noter que la couche Zone Humide va être remplacée par des inventaires mené en 2017 et remplacera la couche « pré-localisation des zones humides de la DREAL ; - Pour les boisements : Tous les boisements sont classés en zone N permettant exclusivement les aménagements et constructions liées aux activités du bois. Aussi, l'identification des boisements en EBC traduit l'état de gestion actuelle de ces boisements. Ainsi, les boisements majeurs faisant déjà l'objet d'une gestion durable et pluriannuelle par l'ONF ou via le CRPF n'ont pas été classés en EBC pour ne pas entraver la mise en œuvre de ces plans de gestion durable. Par contre, 	
--	--	--	--	--	--	--

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					<p>les autres boisements plus sensibles à une gestion radicale voire à un défrichage sans vision à long terme font l'objet d'un classement en EBC. Le PLU veille donc à disposer d'une gestion durable de l'ensemble de ces boisements en palliant aux manquements constatés de politique de bonne gestion de certains propriétaires. Le classement des chemins ruraux dans le zonage ne vise pas à les identifier de manière exhaustive mais à mettre en exergue les chemins les plus qualitatifs et attractifs. Au-delà du zonage, le PLU veille au maintien de leur qualité par la préservation des haies. Le classement des arbres remarquables est à l'initiative de la commune. Le critère privilégié a été l'identification d'arbres ayant une stature culturelle et historique.</p>	
RD 75	M. Gilles DOUBLARD 18, rue des Richardières - SMP		Conteste le projet de l'OAP 15 (zone inondable)		<p>Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du</p>	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					PPRi.	
RD 76	M. Jacky BOUCANY 24 rue des Richardières - SMP		Conteste le projet de l'OAP 15 (zone inondable)		Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRi.	La CE prend acte de la décision de SVLA
RD 77	Bernard TESSIER - 6 Résidence du Parc, 49350 LE THOUREIL LTH		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thourel ?	Il semble que cette observation soit liée à l'observation de M. MAIRESSE RD 41. Il apparaît qu'il y ait une mauvaise compréhension. La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 78 – 80 – 84 (doublon)	M. Henricus NOORDMAN 11 rue des Fontaines - LRL		Demande d'implantation d'une passerelle sécurisée entre Gennes et Les Rosiers Demande une protection des arbres Demande la création d'un accès transport doux pour les habitants des Champs Girard et l'arrière pays ; Protection du patrimoine de manière globale	Un projet de passerelle est envisagé dans le PLU La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur les différents sujets évoqués dans cette observation	L'étude d'un projet de passerelle est en cours entre l'agglomération, la commune et le département. La liaison piétonne entre le bourg et la garde des Rosiers- sur-Loire est déjà effective, la portion de voirie dispose d'un trottoir tous le long. Des éléments de patrimoine à protéger seront ajoutés pour l'approbation du PLU.	La CE prend acte de l'avis de SVLA et demande à SVLA une grande vigilance sur l'ajout des éléments de patrimoine.
RD 79	LA SAUVEGARDE DE L'ANJOU -		La limitation de la consommation des espaces	Ces STECAL seront revues (mémoire aggro	La limitation de la consommation d'espace est	La CE prend acte de la réponse apportée par SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

	<p>contact@sauvegar de-anjou.org 14 Rue Lionnaise, 49100 ANGERS</p>		<p>naturelles n'est pas respectée. Limiter la taille des STECAL Marché Bouchet et Prieuré et limiter La Pagerie et le Piroir aux espaces bâtis. Il est demandé : qu'une étude de caractérisation de la trame verte et bleue soit réalisée. Qu'un zonage protecteur N pour protéger cette trame que le classement de l'ensemble des sites Natura 2000 en zone naturelle stricte non constructible que des investigations pédologiques soient réalisées sur les zones d'urbanisation future avant approbation du PLU. que les parcelles de ZNIEFF soient classées en zone N restrictif Que les arbres plantés soient prioritairement d'essences locales (à préciser) Que la déclinaison de la trame vert et bleue et notamment les réservoirs de biodiversité soient réalisés avant approbation du PLU De tout mettre en œuvre pour remédier au manque d'analyse concernant la restauration des continuités écologiques, la préservation de la biodiversité Que l'ensemble des zones 1AU de Gennes et de Grézillé soient reclassées en zone 2</p>	<p>page 10) La Sauvegarde de l'Anjou a remis un document de 11 pages sur lequel la commission attend un retour point par point et plus particulièrement sur les points figurant dans ce tableau.</p>	<p>conforme à la recommandation nationale de -50% (-48% dans le cadre du PLU au global et -55% pour l'habitat). Changement de destination : dans les critères il est mentionné qu'ils ne peuvent être identifiés que s'ils sont situés à plus de 100 mètres d'un bâtiment et/ou installation agricoles en activité, ce qui est plus restrictif que la législation en vigueur. De ce fait les éléments précisés dans le courrier ne retranscrivent pas la réalité du projet de PLU. La délimitation des STECAL a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF, cet avis est pris en compte dans le cadre de l'approbation du PLU. D'autre part les STECAL délimités en zone inondable sont en conformité avec les dispositions du PPRi.</p> <p>En annexe de l'Etat Initial de l'Environnement, un rapport méthodologique de la trame verte et bleue sera proposé visant à détailler la construction de ce schéma. Il précisera notamment la prise en compte des sous-trames écologiques et la définition des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques en accord avec le SCOT, le SRCE et la</p>	
--	---	--	---	---	---	--

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			<p>AU dans l'attente de l'optimisation des stations d'épuration (extension ou création). Pour les mêmes raisons opposition au raccordement de nouvelles constructions à Chenehutte et Saint Martin.</p> <p>Que le règlement des eaux pluviales soit revu (éviter les inter-connexions, veiller à la notion de réseau séparatif</p> <p>Que certaines incohérences dans les annexes sanitaires soient revues.</p> <p>Que soit mentionné le captage d'eau de Saint Martin.</p> <p>Qu'un indice spécifique soit retenu pour les terrains situés dans les périmètres de protection des 3 captages présents sur Gennes, à l'identique du Thoureil.</p> <p>Qu'une vigilance soit apportée à la protection du plan d'eau de Grézillé concernant la qualité de l'eau</p>		<p>trame verte et bleue du PNR. La méthodologie repose sur un quadrillage de 1 hectare, permettant de définir une analyse fine et schématique des continuités écologiques du PLU. Pour rappel, la trame verte et bleue est un schéma des continuités écologiques d'un territoire et non un inventaire des milieux naturels.</p> <p>L'évaluation des zones Natura 2000 est établie dans l'évaluation environnementale et fait état d'une étude d'incidences. Il est montré que les dispositifs réglementaires des zones Natura 2000 constituent des mesures d'évitement des risques attendus par le PLU. Considérés comme réservoirs de biodiversité, ces zones font l'objet d'un zonage N complété par des dispositions réglementaires adaptées à la couverture végétale et aquatique des milieux considérés.</p> <p>Aussi, au regard de l'identité en partie bocagère de la trame verte et bleue, il a été privilégié un zonage adapté au gestionnaire de ces milieux. Ainsi, une partie de la trame verte et bleue est classée en zone A, particulièrement les</p>	
--	--	--	---	--	--	--

					<p>réservoirs et corridors bocagers, gérés par les acteurs agricoles. En complément, les haies ont fait l'objet d'une identification afin de préserver celles disposant d'un rôle majeur.</p> <p>Le choix de privilégier les essences locales pour renforcer la trame bocagère n'a pas été jugée judicieux au regard des enjeux de sécheresses renforcées en conséquence de la crise climatique. Une approche longtermiste du bocage a conduit à permettre dans le PLU, la plantation dès à présent d'essences adaptées aux nouvelles conditions climatiques puisque les frênes, les saules ou encore certains chênes pédonculés, pourraient ne pas survivre à une hausse de +2°C, scénario le plus optimiste du GIEC.</p> <p>Comme évoqué dans le mémoire en réponse, l'inventaire des zones humides réalisé en 2017 sera intégré au plan de zonage pour l'approbation et remplacera la pré-localisation des zones humides. Par ailleurs, le PLU précise que la détérioration des zones humides est soumise à compensation en</p>	
--	--	--	--	--	--	--

					accord avec les dispositifs établis par les SAGE concernés. Les captages d'eau potable sont protégés. Ils disposent d'un arrêté fixant un règlement qui leur est propre, le PLU a fait le choix de positionner en zone N les périmètres immédiats et rapprochés de ces captages.	
RD 80	M. Henricus NOORDMAN 11 rue des Fontaines (voir RD 78) - LRL		demande la préservation des arbres en Gennes-Val-de-Loire, en définissant un périmètre de protection dont le rayon correspond à la hauteur de l'arbre adulte.		Des compléments sur les arbres remarquables pourront être effectués en lien avec d'autres observations. Dans ce cas le périmètre de protection correspondra à la projection du houppier sur le sol.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD81	M. Florent TISON Mme Josiane Tison Chemin de Beaulieu Le Bourgneuf - LTH	NZ 269 NZ 292	Changement de zonage A et N alors qu'en 2015 ces parcelles étaient en zone Uac. Sur ces parcelles une maison ossature bois a été construite elle n'y figure pas d'après lui.	La commission demande quelle est l'appréciation de SVL sur cette demande et sur ce manque d'actualisation des cartes	Ces deux parcelles sont situées hors de la zone U au PLU en vigueur du Thoureil. Il n'est pas envisageable au vu du faible nombre de constructions présents de classer ce secteur comme constructible. Des possibilités limitées d'annexes et d'extensions des constructions existantes sont prévues au règlement du PLU. Le cadastre utilisé pour faire apparaître le bâti date de l'arrêt du PLU (version de fin 2019) ce qui explique pourquoi des bâtiments	La CE prend acte de la réponse de SVLA et demande une mise à jour du cadastre.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					récents ne sont pas présents. Le cadastre sera mis à jour pour l'approbation, avec la dernière version disponible.	
RD 82	Mme Françoise GLEMIN - GEN	196-197-198-27 28-104 307	Propose la création d'une liaison douce pour aller de Gennes à la forêt de Joreau - Les parcelles 28 et 104 ne sont pas intégrées dans la zone du clos Beaujon. Risque de problèmes sanitaires pour cette OAP5 -Parcelle 307 : le nouveau zonage limite la possibilité d'extension pour les équipements sportifs à proximité -Craint que le projet soit au détriment du patrimoine paysager de la commune.	La commission demande quelle est l'analyse de SVL ces différents points	La liaison douce est déjà partiellement existante pour aller à l'étang de Joreau. Il s'agit d'une réserve naturelle régionale ce qui limite les possibilités d'aménagement et notamment le recours au STECAL. La bande comprenant les parcelles 28, 104, 27, 307, 148 et 108 et en partie des parcelles 198, 197 et 196 sera transformée en zone 2AUh, les réflexions sur l'aménagement de cette parcelle n'étant pas suffisamment avancées. La parcelle ZB12 sera maintenue en zone 1AUh conformément à la réponse apportée aux services de l'Etat. Les besoins en équipement ne semblent pas justifier de positionner cette zone uniquement pour le développement d'équipement. Des principes seront posés dans l'OAP pour garantir une bonne insertion paysagère notamment vis-à-vis du Château de Joreau.	La CE prend acte de la réponse apportée par SVLA.
RD 83	Mme Anne et M. Houssam DAHHAN Les Rosiers - GEN		Note des contradictions entre le PADD et le PLU concernant la réhabilitation de sites	La commission souhaite que SVL puisse se positionner	La possibilité envisagée pour l'habitat troglodytique serait de les identifier au même titre	La CE prend acte du retour de SVLA. Les restrictions concernant l'artisanat, les commerces et les activités ouvertes vers

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			<p>troglydiques en zone agricole. Souhaite que soit appliqué le PADD à savoir "valoriser les espaces troglydiques qui participent à l'attractivité des communes" dans toutes les zones (y compris agricoles) en y acceptant de nouveaux usages. De plus il semble incohérent de limiter aux usages agricoles les petites granges ou dépendances situées en zone A qui sont de toute façon trop petites pour les besoins agricoles actuels.</p>	<p>sur la question des troglos (habitation, réhabilitation, etc...) Quelle réponse sera donnée à la bande dessinée de Mme DAHHAN ?</p>	<p>que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par exemple). Afin de favoriser leur extension des dispositions seront prévues pour augmenter la surface de plancher des troglos à destination d'habitat (30% comme pour les habitations en zone A et N). Pour offrir plus de possibilités de changement destination, les destinations envisagées seront toutes autorisées à l'exception des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ».</p>	<p>le tourisme ne semblent pas appropriées tout comme certaines activités de service. La CE considère qu'un règlement plus précis doit être établi en concertation avec les métiers de l'artisanat, de l'architecture et du tourisme.</p>
RD 84	(Doublon RD 78-80)				/	
RD 85	Anonyme - GEN	Etang de Joreau	<p>Souhaite l'installation d'une aire de jeux pour enfants avec des blancs (toboggans,...) Etang de Joreau Mettre en avant et entretenir les parcours de randonnées/vélo.</p>		<p>L'étang de Joreau est situé au sein d'une réserve naturelle régionale. La création d'une aire de jeux ne peut se faire en zone N que par l'intermédiaire d'un STECAL ce qui n'est pas conseillé au sein d'une réserve naturelle régionale. De plus la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU n'est pas envisageable en matière de procédure.</p>	<p>Le CE prend acte de la réponse de SVLA.</p>

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

RD 86	Elise MOREAU-LORILLIER - 1 rue de la Saulnerie, 49350 Le Thoureil - LTH	287 accolée à 186	Demande retour en zone constructible de la partie basse de la parcelle 287 au Thoureil, accolée à la parcelle 186. Cette partie était en effet classée zone urbaine constructible dans le PLU antérieur à 2015/2016. Voir extrait cadastral (partie inscrite en UAa alors, aujourd'hui complètement intégrée à la parcelle 287 classée zone agricole).	186 classée en UA et 287 classée en A plus zone humide. A voir pour ce zonage.	Cette parcelle n'est pas classée en zone constructible au PLU en vigueur. Au vu de sa superficie, non bâtie, il n'est pas envisageable de la classer en zone U.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 87	M. Olivier PAREL - 8 résidence du Parc - LTH	La Taudière, n°133	Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?	Il semble que cette observation soit liée à l'observation de M. MAIRESSE RD 41. Il apparaît qu'il y ait une mauvaise compréhension. La commission demande quelle est l'analyse de SVL sur ce sujet	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 88	Mme Petra SCHEWE La Croix de Joreau, 49350 Gennes - GEN	Rue du Pressoir aux Moines	Aménagement OAP 7 non souhaitable : - Axe emprunté par les collégiens pour faire du sport à l'étang de Joreau - Déplacement régulier de la faune sauvage entre le bois de Joreau et la parcelle OAP 7 (2 hectares) - Arbres remarquables non apparents sur les plans le long des parcelles 196-197-198 - Zone 1AUh difficile d'accès	La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse.	La bande comprenant les parcelles 28, 104, 27, 307, 148 et 108 et en partie des parcelles 198, 197 et 196 sera transformée en zone 2AUh, les réflexions sur l'aménagement de cette parcelle n'étant pas suffisamment avancées. La parcelle ZB12 sera maintenue en zone 1AUh conformément à la réponse apportée aux services de l'Etat. Les besoins en équipement ne semblent pas justifier de positionner cette	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			- La zone 1 AUe était prévue pour les équipements sportifs, elle ne doit donc pas être transformée en 1 Auh		zone uniquement pour le développement d'équipement. Des principes seront posés dans l'OAP pour garantir une bonne insertion paysagère notamment vis-à-vis du Château de Joreau.	
RD 89	M. Nicolas CHARRUEAU Les Loges Chênehutte - CTC	94AB304- 305 - 308- 94 ZA 137- 52-53-54-56	Elevage chiens de traineau et conduite d'attelage. Demande un changement de zonage AZ NZ en A pour pouvoir développer son activité.	Demande également faite par M. DEVAUX La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse.	Les parcelles concernées par le zonage PN1 pourront être basculées vers un zonage agricole pour permettre la réalisation du projet	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 90	M. François ROBICHON 11 Aligny, Grézillé, 49320 Gennes-Val-de-Loire - GEN	ZN 10-11-177-180-188-19 – 165 – 166 4-195 – 210 à Tuffalun ZB 42 à 49 à Gennes	Les parcelles à Tuffalun sont classées en A les parcelles Gennes sont classées en N Demande un classement des parcelles de Gennes en A. Dans un projet de développement d'une production en agriculture biologique à dominantes vitivinicole avec accueil du public.	La commission estime qu'il serait souhaitable qu'une uniformisation soit opérée dans le cadre de ce projet d'entreprise. La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse.	Ces parcelles sont cultivées en vigne, elles sont référencées dans la donnée de l'INAO (AOP et AOC) et seront conformément à la demande classées en Av.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 91 – 39 (doublon)	Michel LEMASSON - 17 rue Houdart, 75020 Paris - SGV	ZH 438 – 441 - 330	Les parcelles ZH 438 – 441 – 330 ne sont pas concernées par l'article L151-23 du code de l'urbanisme La liste du patrimoine bâti à protéger doit être complété, fiabilisée, enrichie et corrigée. le classement de la totalité de la parcelle ZH 437 en zone UH ne se justifie plus par rapport à la situation de 2007 et est de nature à empêcher toute évolution et valorisation de l'habitation existante et toute construction nouvelle d'habitation, dans cette dent	Un document de 9 pages a été joint sur lequel la commission attend un retour point par point et plus particulièrement sur les points figurant dans ce tableau.	Des alignements d'arbre sont présents en bordure des parcelles 438, 441 et 330. Elles ne représentent pas une haie, mais un alignement d'arbre qui peut être préservé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Plusieurs propositions ont été faite de complément de l'inventaire du patrimoine, celui-ci sera étoffé en vue de l'approbation. La maison existante sur la	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			creuse, qui serait pourtant conforme aux objectifs de densification assignés par le législateur.		parcelle 488 peut justifier un classement en zone U de cette dernière. Néanmoins cela ne crée pas une dent creuse sur le fond de la parcelle ZH437 pour autant. La méthodologie de délimitation de la zone U prend pour critère une distance maximale de 50 mètres entre chaque construction pour définir une dent creuse, cette distance est supérieure et ne peut permettre de définir le fond de la parcelle ZH437 comme une dent creuse mais une extension du hameau de la Genaudière.	
RD 92	M. Hadrien GLOTIN 55 quai des mariniers - LTH	Parcelle 346AE 0049	Zone UA en partie Sud, et N en partie Nord intégralité en PPRI, mais la parcelle n'est pas affectée par la révision de 2019 puisque à son niveau le plus bas à plus de 4 M au dessus du niveau du quai. Le PLU apporte un élément nouveau à la parcelle EBC. Problème de réalité topographique. Souhaite garder une partie constructible.	La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse. A ces différents questionnements	La protection boisement à protéger pourra être supprimée pour permettre la réalisation du projet mentionné.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 93	M. Florent LAURIOU 41 Sarré - GENNES, 49350 GENNES-VAL-DE- LOIRE - GEN		OAP 9 : destruction partielle d'un mur classé et perspective sur l'église St Vétérin Vestiges exceptionnels sur sites à conserver Impact du projet sur la perspective proche de l'église Zone agricole	Un document de 31 pages a été joint sur lequel la commission attend un retour point par point et plus particulièrement sur les points figurant dans ce tableau.	La zone 2AUh de la Magdeleine de 4 ha, la plus grande, redevient une zone N. La commune souhaite maintenir la zone 1AUh du Pressoir aux moines. Elle est classée comme zone de	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			<p>Secteur de la Magdeleine en 2AUH : impact désastreux sur la lecture paysagère Espace funéraire au carrefour des Sabotiers (futur rond point) De manière globale impact écologique, patrimonial et artificialisation des sols.</p>		<p>présomption de prescriptions archéologiques, à ce titre des études seront menées pour préserver les vestiges archéologiques éventuellement présents sur site. Le site est également situé au sein du SPR de Gennes et concerné par un monument historique. Toutes ces prescriptions permettront de garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative de l'éventuel projet.</p> <p>Le site des Sabotiers (dolmen de la Magdeleine) est également concerné par un périmètre de monuments historique, ces prescriptions seront de nature à garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative de l'éventuel projet.</p>	
RD 94	Anonyme - LTH	Chemin de la Taudière	Opposé au projet de PLU dans l'hypothèse où les terrains du Chemin de la Taudière seraient non constructible	Ne connaissant pas les parcelles concernées difficile de répondre, d'autant que c'est un dépôt anonyme. La commission demande à SVL d'apporter un élément de réponse si possible.	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 95-96	M. Bertrand ASSERAY 16, rue des Richardières - SMP	420 - 394	Opposé à l'OAP 15, ce projet enclave son terrain et le prive d'un accès pour lequel il a une autorisation, il souhaite conserver son droit de passage	A eu une autorisation de passage de la part de la Mairie ? derrière les HLM existantes et a eu également une autorisation d'ouverture avec portail.	Le terrain est situé en zone bleue PPRi et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

				Quel est l'avis de SVL ?	<p>risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRI.</p> <p>Le droit de passage sera à clarifier au moment de la phase projet (le chemin étant situé dans le projet d'OAP).</p>	
RD 97	Mme Laure DEODAT La Bardinière Gennes - GEN		Conteste l'OAP 9 et 10 (rupture de perspective sur la Loire, site archéologique, dolmen ...	Mme DEODAT a fait une longue observation. La commission demande à SVL d'apporter des éléments de réponse sur les différents points.	<p>Les monuments historiques sont des servitudes d'utilité publiques, ils s'appliquent de fait au PLU, ces monuments étant nombreux sur Gennes-val-de-Loire, il complexifierait la lecture des plans s'ils étaient ajoutés. Ils sont représentés en annexe du PLU sur la carte des servitudes d'utilité publiques.</p> <p>La commune souhaite maintenir la zone 1AUh du Pressoir aux moines. Elle est classée comme zone de présomption de prescriptions archéologiques, à ce titre des études seront menées pour préserver les vestiges archéologiques éventuellement présents sur site.</p> <p>Le site est également situé au sein du SPR de Gennes et concerné par un monument historique. Toutes ces prescriptions permettront de</p>	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					<p>garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative de l'éventuel projet.</p> <p>Le site des Sabotiers (dolmen de la Magdeleine) est également concerné par un périmètre de monuments historique, ces prescriptions seront de nature à garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative de l'éventuel projet.</p>	
RD 98	Anonyme - GEN		Conteste l'OAP 9 et 10		<p>La commune souhaite maintenir la zone 1AUh du Pressoir aux moines. Elle est classée comme zone de présomption de prescriptions archéologiques, à ce titre des études seront menées pour préserver les vestiges archéologiques éventuellement présents sur site. Le site est également situé au sein du SPR de Gennes et concerné par un monument historique. Toutes ces prescriptions permettront de garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative de l'éventuel projet.</p> <p>Le site des Sabotiers (dolmen de la Magdeleine) est également concerné par un périmètre de monuments historique, ces prescriptions seront de nature à garantir une insertion paysagère et architecturale qualitative de</p>	La CE prend acte de la réponse de SVLA

RD 99	M. Sébastien DEGOULET 231 Couesne, Pétition avec 18 signataires – GEN		AVAP sur le bourg de Couesne va à l'encontre des enjeux actuels (rénovations écologiques, panneaux solaires et photovoltaïque... Demande qu'un zonage approprié soit mis en place sur ce bourg.	Plusieurs demandes concernent Couesne (cf. pétition jointe) La question de ce hameau est à étudier de manière précise. Pourrait-il être envisagé de prévoir une enveloppe urbaine. La commission demande à SVL d'apporter des éléments de réponse argumentés.	l'éventuel projet. Le règlement de la zone A comme de la zone N, prévoit la réfection, le changement de destination ainsi que les extensions et les annexes pour les constructions à destination d'habitation existantes. Dans tous les cas le PLU ne peut se substituer à l'AVAP, celle-ci étant une servitude d'utilité publique, elle s'appliquera même si le PLU dit le contraire. Le hameau de Couesne ne répond pas à la définition d'une zone urbaine (20 logements minimums avec moins de 50 mètres d'écart entre les constructions). De ce fait le hameau de Couesne ne peut faire l'objet de nouvelles constructions d'habitation. Pour rappel, dans le PLU en vigueur, le hameau de Couesne n'est pas classé en zone constructible.	La définition d'une zone urbaine correspond au minimum à 20 habitations. Après un rapide comptage la CE note que le nombre de logement dans le hameau de Couesne dépasse les 20 habitations. La CE demande que SVLA revoie sa décision à l'échelle de ce hameau. Le hameau de Couesne fait l'objet d'un nombre important de demandes au travers d'une pétition.
RD 100	M. Pierre BATTREAU 21 rue de la Cohue - GEN		Opposé au parc éolien Préservation de l'environnement et du patrimoine Souhaite la création d'un parc entre Super U et La Harielle	Avis de SVL sur ces différents points ?	Il n'est pas prévu de parc éolien dans le cadre du PLU. Les monuments historiques sont des servitudes d'utilité publiques, ils ne génèrent pas des distances d'inconstructibilité et peu importe le projet dans le rayon des 500m ou délimité des abords l'ABF est consulté. Cette servitude s'applique de fait au PLU peu importe le	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					zonage. La création d'un parc entre Super U et la Harielle ne peut être envisagé les espaces urbains sont limités et le reste des zones est classé Naturelle.	
RD 101	M. Grégory BOUHIER 5 rue de la Croix Mahot GEN		Changement de zonage	Manque info n° parcelle	/	Dont acte. Les informations fournies n'ont pu permettre une réponse sur cette observation
RD 102	M. Alasdair HAYNES Château de Joreau GEN		Opposé à l' OAP 7 – A vendu ses terrains uniquement dans l'optique de terrains de jeux.	Avis de SVL sur ces différents points ?	La bande comprenant les parcelles 28, 104, 27, 307, 148 et 108 et en partie des parcelles 198, 197 et 196 sera transformée en zone 2AUh, les possibilités d'aménagement n'étant pas suffisamment connues sur ce secteur. La parcelle ZB12 sera maintenue en zone 1AUh conformément à la réponse apportée aux services de l'Etat. Les besoins en équipement ne semblent pas nécessiter de positionner cette zone uniquement pour le développement d'équipement. Des principes seront posés dans l'OAP pour garantir une bonne insertion paysagère notamment vis-à-vis du Château de Joreau.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 103	M. Magorzata TRUCHAN – GRACZYK 19 rue des Bateliers - CTC		Demande un classement de la route de Chênehutte en route touristique interdite aux camions	Ce sujet est il envisagé par la commune ?	Cela relève de la compétence du département qui est le gestionnaire de voirie pour la RD mentionnée.	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

RD 104-70	Mme HEREAULT (doublon)				Cf. réponse observation 70	
RD 105 - 128	M. François COTREL La rue - GRE	ZP 99 à 105	Parcelles classées A – Demande de changement de zonage dans un objectif d'habitat participatif et de terrain d'accueil familiale – Demande une qualification en STECAL voire en NH	A relier à la demande de M.AZAR RD 122	Il n'est pas possible d'envisager la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Il sera possible de faire évoluer le PLU dans ce sens après approbation.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 106	M. Jean Yves FULNEAU 406, rue du clos Beaujon - GEN		Demande une modification du zonage des Fiefs Vaslins (OAP8) 1 AUH en 2 AUH, au vu de la capacité épuratoire de la STEP.	Voir réponse à apporter.	<p>L'ensemble des connaissances portant sur les modifications apportées au projet de PLU arrêté suite aux avis PPA est présenté dans le document mémoire en réponse aux avis PPA, réalisé spécifiquement pour informer le public à l'enquête publique. Il est important de savoir qu'une contrainte réglementaire, dans ce cas précis le code de l'urbanisme oblige à présenter le PLU arrêté à l'enquête publique.</p> <p>La commune souhaite maintenir la zone des Fiefs Vaslins en 1AUh.</p> <p>La parcelle ZB12 sera maintenue en zone 1AUh conformément à la réponse apportée aux services de l'État. Les besoins en équipement ne semblent pas justifier de positionner cette zone uniquement pour le développement d'équipement. Des principes seront posés dans l'OAP pour garantir une</p>	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					bonne insertion paysagère notamment vis-à-vis du Château de Joreau.	
RD 107	M. Jean – Claude RABINE – Ets HUET Métallerie 7, rue Jean Bodin - CTC	197	Parcelle actuellement en N zone humide (pour partie) demande à être intégrée en UB. Sur le plan haie à protéger qui n'existe pas	Une partie de la parcelle 197 est en zone humide. M. RABINE précise que ce n'est pas le cas. Cette parcelle correspond a une partie de son entreprise. Un changement de zonage peut il être envisagé ?	L'ensemble de la parcelle 197 n'est actuellement pas bâtie et représente une superficie importante (plus de 5000 m²). Un passage de la parcelle en entier en zone UB n'est pas envisageable. Les zones humides concernent l'ensemble des communes de France, il s'agit d'une pré-localisation réalisée par la DREAL. Un inventaire est en court pour les localiser précisément, les plans de zonage seront mis à jour une fois cet inventaire réalisé. La parcelle 197 n'est pas concernée par le risque inondation. Les arbres sont présents sur la photo aérienne mais ne semble pas constituer une haie, il peut être envisagé de supprimer la haie.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 108	Anonyme - CTC	84 à 87	Demande que ces parcelles repassent en zone NT	Ces parcelles sont en NZ et EBC. A voir si possible changement de zonage	Le positionnement de cette zone 1AUh est cohérent vis-à-vis de l'urbanisation du village de Cunault (comblement d'une dent creuse. Une parcelle récemment urbanisée sera retirée et la densité sur le secteur a été adaptée au tissu urbain existant.	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					D'autre part en matière de procédure, un STECAL ne peut être créé entre l'arrêt et l'approbation d'un PLU.	
RD 109	JL et M. MARC - GEN		Déplorent les 2 OAP 7 et 8. Craignent que Gennes devienne une cité dortoir		Dans le cadre de projet d'urbanisation, des seuils de densité sont à respecter pour garantir une modération de la consommation d'espace. Il n'est pas possible d'abaisser ces seuils de densité. Le choix des élus pour le PLU a été de conforter le pôle Gennes/Les Rosiers. Les Rosiers étant concerné par un PPRi, le développement se fait en priorité autour de Gennes.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 110	Anonyme - GEN	Etang de Joreau	Manque de tables de pique nique et airs de jeux	Des installations de ce type sont elles envisagées ?	Il s'agit d'une réserve naturelle, la création d'un STECAL permettant des aménagements n'y est pas recommandée	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 111	M. Damien CHAUVRY 10, Les Gaudrays Gennes - GEN	220 223 222 221 250 265 246	Demande de changement de zone parcelle en A. Assainissement du Thoureil (à voir) Plans non actualisés	Il semblerait que ces parcelles étaient précédemment constructibles.	Le Bourgneuf est classé comme étant un hameau, il présente une certaine densité et un nombre d'habitation suffisant pour être classé en zone Uh. Néanmoins il ne s'agit pas d'une centralité (bourg de commune) la loi demande aujourd'hui de ne plus étendre l'urbanisation de ces secteurs. De ce fait les parcelles mentionnées ne peuvent être maintenues constructibles. Il est préférable d'étendre l'urbanisation autour	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					des bourgs (Gennes).	
RD 112	Anonyme - SMP		Opposé à l'OAP 15		Le terrain est situé en zone bleue PPRI et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRI.	La CE prend acte de la réponse de SVLA La réglementation du PPRI s'applique d'autorité et non le PLU
RD 113	M. Bruno SCHILL 14 chemin du Haut Plessis, 49350 Gennes-Val de Loire - SGV		Projet d'aménagement troglodytique pour y installer son atelier. Actuellement toujours un retour négatif. Souhaiterait un zonage Ay.	Tailleur de pierres – Le règlement ne lui permet pas cette installation. Document joint de 44 pages plus demande particulière 5 pages La CE souhaite des éléments de réponse.	L'outil adapté pour réaliser ce projet serait la création d'un STECAL. Or la création de ce zonage n'est pas possible entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Le repérage des caves pouvant changer de destination pourra être réalisé une fois le PLU approuvé par des modifications successives.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 114-3-13	Doublon					
RD115	Mme Véronique TOUZE - SMP		OAP 15 - Voir photos pour illustrer l'observation de M. MARIE (RD 22)		Le terrain est situé en zone bleue PPRI et est constructible sous réserve de certaines conditions. L'OAP n° 15 sera maintenue, mais le périmètre sera adapté pour prendre en compte le risque inondation et les crues de la Loire. La densité sera abaissée de 18 à 16 log/ha pour permettre un meilleur	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					respect des dispositions du PPRi.	
RD 116	M. GUINUT Olivier (propriétaire) M. Camping Les Voiles d'Anjou - LRL	Parcelle 75	Souhait d'extension du camping. Parcelle appartenant à la municipalité actuellement sous compromis mais classée en zone A. Demande un changement de zonage	Actuellement en STECAL. Actuellement sous compromis avec la municipalité Demande également faite par M. DEVAUX	Conformément à l'observation déjà effectuée par la commune dans son avis, la parcelle sera intégrée au zonage Nt.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 117	M. Julien PEGE – M. Bruno FORESTIER Mme Sandrine VASSEUR M. Nicolas CHAUVET - LRL	Parcelles 206 à 210 et 735 (Zone NL) Parcelle 165 et 151 (pour accès)	Demande la possibilité d'avoir un accès privé impasse Antoinette (cf. plans) jusque devant les pompiers, soit devant rue du Pattoué soit depuis l'ER 6 Souhaitent connaître la destination de la zone NL, quelle activité de loisirs est prévue ?	Est-il possible d'accéder à ces demandes ?	Les emplacements réservés servent à la satisfaction de projet d'intérêt général. Dans le cadre de ce projet particulier, la commune ne peut positionner un emplacement réservé. La zone NI pourra servir à l'aménagement de loisirs au sein de cet espace classé zone rouge qui ne peut pas faire l'objet de construction nouvelle.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 118	M. Nicolas MARTINEAU 459 rue du mur Horeau - LRL	Parcelle 12 (planche 8) Parcelles 81-38-27-28 (planche 7)	Parcelle 12 : demande un agrandissement du chemin d'accès, et la possibilité d'agrandir un bâtiment agricole Parcelle 38 : sous une ligne RTE souhaite supprimer la haie Parcelles 27-28 : Lieudit Les Brettes zone humide non identifiée Parcelle 38-81 : haie non représentée.	A voir pour réponse à donner à cette demande. Actualisation des cartes à envisager ?	Conformément à l'avis de la chambre d'agriculture, l'espace pour de possibles extensions sera prévue pour l'approbation du PLU. La haie sur la parcelle YL38 peut être supprimée, elle ne présente les caractéristiques des haies traditionnelle (mono-spécifique et sans essence locale). Il s'agit d'une prélocalisation des zones humides réalisée par la DREAL. Un inventaire est en cours pour les localiser	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					<p>précisément, les plans de zonage seront mis à jour une fois cet inventaire réalisé.</p> <p>La haie semble réduite sur les parcelles 27 et 28, mais à protéger voir à conforter. Idem pour les parcelles 38 et 81.</p>	
RD 119	M. Philippe HAMELIN 48 lieudit Gaigné - SGV		Demande d'une évolution de la réglementation, pour pouvoir construire avec un toit monopente et une couverture en zinc	A eu un refus suite à sa demande de déclaration préalable. SVL voudra bien apporter une précision.	<p>Le lieu-dit Gaigné, est en zone A au projet de PLU. Il sera possible de réaliser des extensions d'habitation de manière limitée le PLU permettant "que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 30 m²." (Voir avis de la commune de Gennes-Val-de-Loire).</p> <p>Concernant les toitures le règlement prévoit les dispositions suivantes : "Les toitures métalliques et végétalisées sont également autorisées, dans ce cas une pente de toiture inférieure est autorisée."</p>	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 120	Mme Françoise AMIRGHASEMI 32, rue des Ligériens - CTC	Parcelles 26-27	Souhaite installer des sanitaires et amener l'eau dans une maisonnette existante	Hors sujet	Le PLU ne s'oppose pas à la réalisation de cette desserte par les réseaux.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 121-8-38	M. Jean-Pierre MAZE LRL				La haie semble être bien positionnée en bordure de limite parcellaire d'après la photo aérienne.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 122	M. Benoit AZAR, 2, La rue - GRE	Parcelles 99 à 105	Souhaite un changement de zonage dû à ses activités artistiques	A relier à la demande de M. COTREL RD 105	Il n'est pas possible d'envisager la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Il sera	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					possible de faire évoluer le PLU dans ce sens après approbation.	
RD 123	Mme Hélène ABELARD M. Alain GILLOT 13 res du Parc - LTH	Parcelles 120 à 122	Opposés à la construction d'habitation sur ces parcelles	Ces parcelles sont actuellement en zone N et zone boisée	La délimitation du PLU en vigueur sera reprise. Les parcelles 118 et 119 seront intégrées à la zone U du PLU. Les autres parcelles présentant un caractère boisé seront positionnées en zone N.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 124 - 40	M. Patrice BLOUDEAU Les Loges La Menitré - GEN				La délimitation d'un zonage NPV ne pourra se faire que dans le cadre d'un projet clairement formulé et après présentation des études nécessaires à sa réalisation. Le PLU pourra évoluer dans ce sens une fois le projet suffisamment avancé. Le déclassement des EBC et la matérialisation du STECAL pourra se faire avec la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 125	Mme Jacqueline DEHEE-DUBOIS M. Damien DEHEE - SMP	Parcelle 306	Demande de changement de zonage. Passage de A à constructible.	A voir si possible changement de zonage ? Cette parcelle est proche du cimetière.	Cette parcelle est localisée en zone rouge du PPRi et est de ce fait inconstructible.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 126	M. et Mme Michel GIRARD 26 lotissement des 3 lapins - GEN		Opposé à l'OAP 8 les Fiefs Vaslin		Cette OAP de plus de 8 hectares est le projet phare d'urbanisation dans les années à venir pour Gennes-Val-de-Loire. Des études vont être lancées pour vérifier la faisabilité du projet.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
RD 127	M. Claude LEGUAY La Croix	Lieudit Le Puits Parcelle 43	Demande le retrait d'une haie (sur les plans) plantée par lui-	A voir pour envisager si possibilité d'accéder à	Les haies sont existantes et les travaux d'entretien de la	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

	Chenehutte CTC		même, de manière à ne pas avoir à subir les contraintes d'urbanisme. Il entretient lui-même cette haie.	cette demande.	haie ne sont pas soumis à déclaration. Les haies ne seront pas déclassées.	
RD 128-105	M. COTREL La rue - GRE				Il n'est pas possible d'envisager la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Il sera possible de faire évoluer le PLU dans ce sens après approbation.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 129	Mme Laetitia BOUQUIN La rue - GRE	Parcelles 99 à 105	Demande de changement de zonage	A relier aux demandes M. COTREL- M. AZAR	Il n'est pas possible d'envisager la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Il sera possible de faire évoluer le PLU dans ce sens après approbation.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
RD 130	Mme Audrey DETOURNAY La Croix de Couesne - GRE	Parcelle 149	Espace équestre Equitao – demande de changement de zonage, passage en zone A, zonée AZ1 sur PLU	Un zonage en A serait plus adapté à cette activité. Souhaite un retour sur ce sujet.	La parcelle pourra être zonée agricole, attention ce secteur est couvert par l'AVAP et celle-ci ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions agricoles.	La CE prend acte de l'avis de SVLA, et souhaite le changement en zone soit effectif.
RD 131 – 102 (doublon)	Doublon				Cf observation 102	
RD 132	Mme Isabelle DEVAUX Maire de Gennes	Le Thoureil : 118-121 et 459 Saint Georges des 7 voies : 279 ZN 273 279 ZK 85 Saint Martin de la Place : parcelle 304 ZM 282 Chênehutte Trèves Cunault : parcelles 094	Favoriser la densification urbaine et l'optimisation des terrains (règlement écrit opposé à l'article L151-21 du Code de l'Urbanisme. Revoir l'écriture des règles d'implantation vis-à-vis des limites séparatives Remettre en cohérence le règlement NT dans l'ensemble du secteur N Le Thoureil : parcelles faisant parties d'un lotissement. Sont	Le Thoureil il paraît cohérent de conserver les 2 parcelles 18-19 en constructible St Martin de place : cette demande est à relier à l'observation n° 14 Chenêhutte Trèves Cunault : cette demande est à relier à l'observation n° 89 Les Rosiers sur Loire :	Les demandes concernant le règlement écrit ont fait l'objet de discussion avec la commune, celles-ci pourront être intégrées. Les demandes concernant le règlement graphique seront intégrées conformément aux réponses apportées aux observations auxquelles elles se rattachent.	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

		<p>AB 308-305-304 357 ZD 208 Les Rosiers sur Loire : parcelle YT 75</p>	<p>concernés les parcelles 118-119-120-121-122 classées en N demande une réintégration des parcelles 118-119 Parcelle 346 ZE 459 boisement intéressant à préserver dans le PLU Saint Georges des 7 voies : erreur matérielle, plan de zonage en espace boisé avec une maison d'habitation. Réduire l'espace boisé. Parcelle 279 ZK 85 : activité touristique de type hébergement proposé en STECAL, ne répondant pas à la réalité de l'activité. Il demandé une modification de zonage ; Zonage AT pour 128-82-126-81 au lieu de A et zonage NT pour 85-86-97-87-45-47-57 à 65 – 119 au lieu de N Saint Martin de la Place : Demande une extension de la zone UB sur cette parcelle, en zone UZ du PLU. Chenehutte Trèves Cunault : zone NZ au PLU, demande d'étendre la zone AZ à ces 3 parcelles (élevage de chiens) La parcelle 357 ZD 208 est en zone 1AUh du PLU. UN PC a été accordé en 2019. Il est demandé que cette parcelle intègre la zone UB, et que l'OAP correspondant au secteur 1AUh soit mis à jour en fonction de cette modification.</p>	<p>la demande concernant le camping est à relier à l'observation n° 116</p> <p>La mairie de Gennes a remis un document de 15 pages sur lequel la commission attend un retour chapitre par chapitre et plus particulièrement sur les points figurant dans ce tableau.</p>	<p>Les autres remarques concernant le règlement graphique seront intégrées.</p> <p>Les schémas d'OAP seront simplifiés en privilégiant des mentions écrites des principes.</p> <p>La cohérence des AVAP/ZPPAUP avec le PLU sera revue conformément à l'avis de la commune.</p>	
--	--	---	---	--	--	--

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

			<p>OAP 14 : Demande une réduction de l'OAP concernant les parcelles 129 à 261 qui sont en UB dans le PLU alors qu'elles sont dans ZPPAUP. Un boisement couvre la parcelle 261, à sortir de la zone UB et intégrer en NZ</p> <p>Les Rosiers sur Loire : emplacement camping, faire évoluer le zonage pour permettre au camping une extension, intégration de la parcelle YT 75 en secteur NT recouvrant le périmètre du camping.</p> <p>OAP 5 Le Clos Beaujon se superpose avec la ZAC, demande une réduction du périmètre de l' OAP.</p> <p>Les OAP présentent une précision graphique trop détaillée (uniquement les principes d'accès)</p> <p>Vérifier la cohérence du zonage PLU avec les principes de protection des patrimoniales</p> <p>La Croix de Joreau AVAP et ZPPAUP</p>			
RD 133	M. Loic GLEMIN La Croix de Joreau - GEN		<p>Demande une modification de zonage – maintien de la zone proche du château de Joreau en zone de loisirs – Préservation des arbres.</p>	A voir	<p>La bande comprenant les parcelles 28, 104, 27, 307, 148 et 108 et en partie des parcelles 198, 197 et 196 sera transformée en zone 2AUh, les possibilités d'aménagement n'étant pas suffisamment connues sur ce</p>	La CE prend acte de la réponse de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					secteur. La parcelle ZB12 sera maintenue en zone 1AUh conformément à la réponse apportée aux services de l'Etat. Les besoins en équipement ne semblent pas nécessiter de positionner cette zone uniquement pour le développement d'équipement. Des principes seront posés dans l'OAP pour garantir une bonne insertion paysagère notamment vis-à-vis du Château de Joreau.	
Oral	M. Jean Pierre MAUPOINT route de Longué - LRL	309 rue Quarte	Souhaitait savoir si sa parcelle était constructible (classée en zone N)	Réponse donnée par la CE	/	
Oral	Mme Hélène ALLAIN 2 bis rue des Ecoles 3, place du 8 mai - GEN		Problème de cadastre et de mitoyenneté avec son voisin	Hors sujet	/	
Oral	M. Frédéric DELOUCHE La Chalouserie - LRL	Parcelle 79	Non constructible depuis 2016, souhaite que cette parcelle redevienne constructible	Avis de SVL ?	La parcelle est située en PPRi zone rouge et est inconstructible.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
Oral	Mme Carole DUPERRAY 6, rue de la maison Joulain - CTC	271	Souhaite savoir si la parcelle concernée d'environ 1500 m2 peut être constructible dans sa totalité. Elle soulève également un problème d'assainissement (fossé saturé lors de grosses pluies)	Cette parcelle est en UH. A confirmer par SVL	Si la parcelle est située en zone Uh alors elle est constructible pour un projet d'habitat.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
Oral	M. Stéphane CHAUVEAU Lieudit Les Terres Franches - CTC	22	Souhaite pouvoir créer 3 terrains de 1000 m2 environ (actuellement zonage A)	Avis de SVL	Les données transmises ne permettent pas de localiser la parcelle. Si la parcelle est actuellement zonée en A, le projet n'est pas	La CE prend acte de l'avis de SVLA.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

					réalisable.	
Oral	Mme Héloïse FLANDRIN – M. Tony RODRIGUEZ - CTC	16 -118	S'étonne de ce zonage (NZ) souhaite agrandir une petite maison (non visible sur plan cadastrale) et souhaite un classement en EBC pour partie de ses bois	Avis de SVL	Les données transmises ne permettent pas de localiser la parcelle. Le zonage Nz permet les extensions de 20% de l'emprise au sol de la construction initiale dans la limite de 30m², en cohérence avec la ZPPAUP couvrant une partie de la commune.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
Oral	M. et Mme FOUQUE 1, rte de Louerre - GEN	452-148-149-151	Habitation à proximité de l'ex CAPL. Terrain préempté par la Mairie. Souhaite connaître le devenir de cette parcelle.	La commission souhaite obtenir les arguments et la raison de cette préemption	La commune y projette des logements ou équipements publics.	La CE prend acte de l'avis de SVLA
Oral	Mme Catherine USUREAU rte de Coutures - GEN		Défavorable au projet OAP 8 du Fief Vaslin : risque d'intensification de la circulation sur les différents accès – Actuellement lieu de promenade	Argument à fournir suite à cette demande.	Cette OAP de plus de 8 hectares est le projet phare d'urbanisation dans les années à venir pour Gennes-val-de-Loire. Des études vont être lancées pour vérifier la faisabilité du projet. Les problématiques liées à la circulation seront étudiées à ce moment.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
Oral	M. CHALINE 9, rue du Petit Thouars - LRL	124-44	Souhaite que sa parcelle soit classée en EBC. Demande à qui s'adresser	La commission demande comment cette personne peut obtenir un classement en EBC	La demande sera étudiée en vue de l'approbation, les critères permettant d'identifier les EBC sont mentionnées dans le dossier (document justification des choix)	La CE prend acte de l'avis de SVLA
Oral	M. Pierre GLOTIN Richebourg - LTH		Déplore le manque de parkings au Thoureil	La commune envisage t'elle de créer des parkings ?	La commune envisage la création de parkings à chaque fois que du foncier le permet. Par exemple, la parcelle 346 AH 10 vient d'être achetée dans ce but.	La CE prend acte de l'avis de SVLA

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
 Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

Oral	M. Daniel BEAUMONT 11, rue des Sablons - GRE	131 233 – 234 (hameau d'Aligny)	Dans le cadre du projet OAP 4 souhaite que la parcelle 131 soit intégrée au projet. Il souhaite également un changement de zonage pour les parcelles 233-234 A en constructible.	La parcelle 131 est accolée au projet OAP 4 et pourrait y être intégrée. Position SVL sur cette hypothèse.	Les surfaces en extension de l'urbanisation sont limitées dans le cadre du PLU. Le choix effectué par les élus étant de reprendre la même surface qu'au PLU en vigueur.	La CE prend acte de la réponse de SVLA
------	---	--	--	---	--	--

3.3 – Conclusion sur les changements de zonage :

Un grand nombre d'observations portent sur des demandes de changement de zonage. Classement à tort de zonage, jardins coupés en deux zones (UBA et A), demande de constructibilité, demande d'intégration de hameau dans une zone constructible, dents creuses.

SVLA a répondu point par point à l'ensemble de ces demandes. Il en ressort les éléments suivants :

Habitats ou exploitation :

Modification de zonage - Accord de SVLA :

Observations n° 3-13, 4-5, 19, 20, 43, 89, 116,130

Modification de zonage pour partie – Accord de SVLA :

Observation n° 41 – M. MAIRESSE – uniquement pour les parcelles 118 et 119 qui seront intégrées à la zone U,

Observation n° 91 – M. LEMASSON – La maison existante sur la parcelle 488 peut justifier un changement de zonage, (cf. tableau récapitulatif des demandes),

Observation n° 67 – M. BONVALET – uniquement pour les parcelles 445 et 414 (cf. tableau récapitulatif des demandes)

Erreur de zonage : Accord de SVLA pour effectuer ces modifications

Observations n° 17-18, 37

Cas particuliers :

Observation n° 32 – M. RAGAIN – Avis de SVLA, le règlement du PLU autorise les installations d'assainissement dans toutes les zones,

Refus de SVLA :

Observations n° 28-57 – M. MARQUET – Refus de SVLA, la parcelle est située en discontinuité de la zone U. Le PLU actuel classe cette parcelle en zone U. Au vu de la méthodologie établie pour délimiter la zone U (critère de densité et de nombre d'habitation, cette parcelle ne peut être classée en zone U). La parcelle ne répond pas à l'un des critères discriminants délimitant les zones urbaines, à savoir une distance de moins de 50 mètres d'une autre habitation, ce qui ne justifie pas une continuité bâtie. La CE d'enquête a attiré l'attention de SVLA sur cette demande et notamment au regard du certificat d'urbanisme qui avait été délivré en mars 2020. SVLA a répondu que la communauté d'agglomération n'est pas compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme et ne peut se prononcer sur la portée de ce certificat d'urbanisme,

Observation n° 55 – Mme COUDERC – Refus de SVLA, ce secteur est déconnecté du tissu urbain existant et ne peut être considéré comme une zone urbaine (minimum de 20 habitations espacées de moins de 50 mètres),

Observation n° 24 – M. FALIGAND – Refus de SVLA, le secteur est déconnecté de toute centralité, le projet de PLU souhaite promouvoir le développement autour des centralités existantes sur la commune,

Observation n° 26 – Mme PAUVERT, Refus de SVLA, la zone correspondante est AZ, qui en cohérence avec la ZPPAUP de Chênehutte n'autorise pas la création d'annexe et donc de piscine. La seule modification du PLU ne permettra pas la réalisation du projet,

Observation n° 27 – M. FOULON – Refus de SVLA, la parcelle répond à une occupation du sol agricole, la passer en zone N contredirait la méthodologie initial,

Observation n° 29 – M. LHERMITE – Refus de SVLA, le passage en zone U de ce secteur ne répond pas à la méthodologie mise en place dans le cadre du PLU. Néanmoins des annexes et extensions restent possibles dans le cadre de la zone agricole (A).

Observation n° 45 – M. LEBRETON – Mme THOMASSEAU – Refus de SVLA - le hameau de Montaigu ne permet pas au regard des critères de l'identifier en zone constructible,

Observation n° 51 – M. GEORGET – Refus de SVLA – cette parcelle est déconnectée du tissu urbain,

Observation n° 52 – Mme CHAUVRY – Refus de SVLA - Ces parcelles sont actuellement utilisées pour de l'agriculture et à proximité directe de serre, ce qui ne permet pas leur changement en zone à urbaniser,

Observation n° 71 – M. GAUTHIER – Refus de SVLA – Pas de possibilité de changement de zonage (cf. tableau de suivi),

Observation n° 81 – M. TISON – Refus de SVLA – (cf. tableau récapitulatif des demandes)

Observation n° 86 – Mme MOREAU - Refus de SVLA – (cf. tableau récapitulatif des demandes),

Observation n° 125 – Mme DEHEE – DUBOIS – Refus SVLA – parcelle classée en PPRI,

Observation n° 111 – M. CHAUVRY – Refus SVLA - Pas de possibilité de changement de zonage (cf. tableau de suivi),

Observations 121-8 – M. MAZE, Réponse SVLA - zone située en PPRI (cf. tableau récapitulatif des demandes)

Pour 2 observations – n° 44 et n° 48 – Mme COUSIN et M. MARQUIS, SVLA a répondu de manière négative. La CE souhaite que ces deux cas soient étudiés par SVLA.

La Commission d'enquête estime que pour Mme COUSIN la parcelle, pour partie, constitue une dent creuse. La CE propose la constructibilité sur la route en limitant la profondeur au maximum de 35 mètres, ce qui pourrait permettre un classement en UH pour environ 900 mètres.

Pour M. MARQUIS la CE estime que la parcelle 333 peut constituer une dent creuse pour une partie de cette parcelle, en s'alignant sur les parcelles qui encadrent la parcelle 333, à savoir, 395 et 121.

Pour l'observation n° 40 (création centrale photovoltaïque), observation n° 42 (éco-village), et les observations 105, 113,122, 128, 129, il a été répondu par SVLA qu'il pourrait y avoir une possibilité mais uniquement en créant un STECAL, or ces demandes ne peuvent aboutir car il n'est pas possible d'envisager la création d'un STECAL entre l'arrêt et l'approbation du PLU. Il sera possible de faire évoluer le PLU dans ce sens après approbation.

Plusieurs demandes relèvent d'habitants du hameau de Couesne. La Commission avait demandé à SVLA d'étudier la possibilité de prévoir une enveloppe urbaine. SVLA a précisé que le hameau de Couesne ne répond pas à la définition d'une zone urbaine (20 logements minimums avec moins de 50 mètres d'écart entre les constructions).

Après un rapide comptage la CE note que le nombre de logement dans le hameau de Couesne semble dépasser les 20 habitations. La CE demande que SVLA revoie sa décision à l'échelle de ce hameau.

Plusieurs déposants se sont également exprimés sur des changements de zonages liés aux habitats troglodytiques. (Voir point 3.9).

Conclusion de la Commission :

Les observations considérées comme recevables par SVLA reçoivent un avis favorable de la Commission.

Les autres observations qui reçoivent un avis défavorable pour un changement de zonage reçoivent un avis identique par la CE.

La Commission d'enquête demande que soit étudié les observations n° 44 et 48 (dent creuse).

La Commission d'enquête note que les retours qui reportent vers un STECAL ne répondent pas aux questions formulées par les déposants, et s'interroge sur les concertations qui ont été effectuées en amont.

La Commission d'enquête demande qu'une attention particulière soit portée aux demandes qui concernent le hameau de Couesne. Le nombre de déposants est assez important et une pétition a été jointe qui regroupe environ 18 personnes.

3.4 – Conclusion sur les changements de destinations :

La liste des inventaires des bâtiments a été dressée en concertation entre les services SVLA et les maires des communes concernées. Le public est venu solliciter des compléments d'information.

Réponse de SVLA :

Observation n° 7 : M. SEHAQUI – Accord de SVLA qui précise que le bâtiment n'est pas concerné par une activité agricole,

Observation n° 14 – Mme BRIERE – Accord SVLA cette demande concernait à la fois un changement de destination et un changement de zonage (habitat et activité liés),

Observation n° 16 – M. LASNE – Accord de SVLA pour un changement de destination la parcelle 356 est pastillée en bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination,

Observation n° 33 – M. BENOIT – Accord de SVLA le changement de destination semble remplir tous les critères, sauf celui de l'emprise au sol (60 m²),

Observation n° 46 – M. QUERVET - Moulin de la Lussière, il conviendrait de privilégier un changement de destination du moulin et une identification comme patrimoine bâti.

Plusieurs bâtiments ont été notés par le Conseil départemental comme pouvant être identifiés pour un changement de destination (Vendor, Le Bois Raganne, La Bruyère...).

SVLA procédera à ces identifications sauf à La Bruyère ou un siège d'exploitation est en activité.

Observations n° 56 – M. MANIERE – Refus de SVLA - La ZAE des Prés-Blondeau est destinée au développement des activités économiques et artisanales, malgré la présence d'habitats (essentiellement sous forme de logements de fonction). Il ne peut être envisagé que de nouvelles habitations soient réalisées par construction ou changement de destination.

Observations n° 128-129 – M. COTREL – Mme BOUQUIN – Refus de SVLA – Ces demandes concernaient à la fois un changement de destination et un changement de zonage

Conclusion de la Commission :

Les observations n° 7-14-16-33-46 considérées comme recevables reçoivent un avis favorable de la Commission

Les observations n° 56-12-129 ne sont pas recevables.

La Commission prend acte des propositions de SVLA

3.5 – Conclusions sur les OAP :

Le public s'est largement exprimé sur les différentes OAP.

OAP 15 à Saint Martin de la Place :

SVLA a répondu que ce terrain situé en zone bleue du PPRI est constructible sous réserve de certaines conditions et que l'OAP sera maintenue avec une adaptation du périmètre pour prendre en compte le risque inondation et crues de la Loire. Pour permettre un meilleur respect des dispositions du PPRI la densité de construction sera abaissée de 18 à 16 logements.

OAP 2 à Grézillé :

Ce projet est bien avancé correspond à une opération de renouvellement urbain pur sans consommation d'espace. Il sera pris en considération la proximité de l'exploitation agricole pour limiter les nuisances.

OAP 6, 7 et 8 à Gennes :

OAP 7 : La bande comprenant les parcelles 28, 104, 27, 307, 148 et 108 et en partie des parcelles 198, 197 et 196 sera transformée en zone 2AUh, les réflexions sur l'aménagement de cette parcelle n'étant pas suffisamment avancées. La parcelle ZB12 sera maintenue en zone 1AUh conformément à la réponse apportée aux services de l'Etat. Les besoins en équipement ne semblent pas justifier de positionner cette zone uniquement pour le développement d'équipement. Des principes seront posés dans l'OAP pour garantir une bonne insertion paysagère notamment vis-à-vis du Château de Joreau.

OAP 6 et 8 :

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

Afin de compenser la suppression de la zone 2AUh de 4ha de la Magdeleine (la plus grande sur les plans de l'arrêt du PLU), il est nécessaire de positionner des zones AUh équivalente pour respecter les objectifs du PADD. De ce fait le choix s'est porté sur deux secteurs :
Transformation en zone 1AUh du secteur d'équipement initial (environ 2ha)
Puis basculement en 2AUh du secteur en zone A au sud de l'OAP des Fiefs Vaslins. Ce choix s'explique aussi par le fait que ce secteur est situé en dehors de l'AVAP de Gennes et de ce fait ne crée pas d'incohérence vis-à-vis de ce document.

Alter fait part d'une observation pour un apport de précisions et une demande de plus de souplesse. SVLA précise que la densité sur le secteur est déjà de 18 log/ha minimum requis par le SCoT sur le pôle Gennes/Les Rosiers et concernant l'OAP, elle pourra être revue pour réduire la spatialisation des éléments et les mentionner uniquement par écrit

Plusieurs déposants se sont interrogés sur une éventuelle OAP au Thoureil résidence du Parc. Aucune OAP n'est prévue. Il s'agit uniquement d'une demande de changement de zonage qui avait été déposée. (Cf. point 3.3 observation n° 41).

Conclusion de la Commission :

La Commission exprime un avis conforme aux propositions formulées par SVLA

3.6 – Conclusion sur les emplacements réservés :

Une demande n°9 a été exprimée sur l'ER confortement de la levée de la Loire.
SVLA a précisé que l'ER confortement levée de la Loire relève de la compétence de L'Etat.
Une demande a été faite auprès de l'Etat pour savoir s'il souhaite conserver ou non cet ER.
La Commission a également demandée des précisions sur certains ER :

Réponse de SVLA :

ER 40, chemin doux, il s'agit d'une erreur, cet ER est localisé sur le PLU de Tuffalun.

ER 28-29-30 liaison douce et 31 extension du cimetière, il s'agit d'une erreur, ces ER sont localisés sur le PLUi de Loire Longué

ER 5 élargissement de voirie – ER 16 extension de la station d'épuration, cet ER est localisé sur la frange ouest de la zone 1AUh des Fiefs Vaslins et l'ER 16 est situé en sortie nord-ouest du bourg de Gennes en extension de la station d'épuration existante.

Conclusion de la Commission :

La Commission prend acte du retour fait par SVLA

3.7 – Conclusion sur les inventaires des zones humides (ZH) et des haies à protéger (H)

Les zones humides sont en cours d'inventaire et pourront être ajoutées dans le cadre d'une modification du PLU à venir.

Il est par ailleurs précisé que les zones humides concernent l'ensemble de la France et qu'il s'agit d'une pré-localisation réalisée par la DREAL (réponse donnée à l'observation n° 107,114).

Conclusion de la Commission :

La Commission prend acte du retour fait par SVLA

3.8 – Conclusion sur l'environnement :

Le territoire est concerné par plusieurs dispositifs de protection et de gestion des espaces d'intérêt environnemental.

Plusieurs observations font référence à cet aspect et notamment la Fédération Sauvegarde de l'Anjou.

SVLA a répondu point par point (cf. tableau récapitulatif des demandes)

Des compléments sur les arbres remarquables pourront être effectués.

Les énergies renouvelables sont autorisées sous certaines conditions.

La traduction de la trame verte et bleue dans le cadre du PLU a conduit à la matérialisation des zones N, qui représentent 50 % du territoire de la commune nouvelle

Conclusion de la Commission :

La Commission prend acte du retour fait par SVLA

3.9 – Conclusion sur le classement des espaces forestiers et EBC :

Conformément aux engagements pris auprès du CRPF dans le mémoire en réponse, les EBC et boisements à protéger seront mis à jour selon la donnée des boisements sous plan de gestion durable transmise.

Conclusion de la Commission :

La Commission prend acte du retour fait par SVLA

3.10 – Conclusion sur le règlement écrit du PLU

Des précisions devront être apportées au règlement sur la taille des STECAL.

Des règles écrites, permettant la conservation et la valorisation des secteurs troglodytiques, devront être ajoutées au règlement.

Conclusion de la Commission :

La Commission précise que les PPA ont formulé plusieurs remarques concernant des modifications à apporter au règlement.
SVLA devra être vigilante sur les apports au règlement concernant les habitats troglodytiques.
La Commission demande à SVLA que les engagements pris soient bien appliqués

3.11 – Conclusion sur l’habitat troglodytique :

La Commission s’est exprimés sur ce type d’habitats et a souhaité des informations complémentaires.

Réponse de SVLA :

La possibilité envisagée pour l’habitat troglodytique serait de les identifier au même titre que certaines constructions pour leur permettre de changer de destination (devenir des habitations par exemple).

Afin de favoriser leur extension des dispositions seront prévues pour augmenter la surface de plancher des troglodytes à destination d’habitat (30% comme pour les habitations en zone A et N).

Pour offrir plus de possibilités de changement de destination, les destinations envisagées seront toutes autorisées à l’exception des sous-destinations suivantes : « Artisanat et commerce de détail » et « Activités de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle ».

Conclusion de la Commission :

La Commission estime que les restrictions concernant l’artisanat les commerces et les activités ouvertes vers le tourisme ne semble pas appropriées, tout comme certaines activités de service.

La Commission d’enquête considère qu’un règlement plus précis doit être établi en concertation avec les métiers de l’artisanat, de l’architecture et du tourisme.

Il devra être tenu compte du fait que certaines zones, encore dites agricoles, au-dessus de cavité d’origine humaine ne sont plus à proprement parlé comme telle du fait du risque d’effondrement sous le poids des engins agricoles.

Un statut particulier entre zone A N et U doit être recherché.

Réserve : établir des règles écrites permettant la conservation et la valorisation des secteurs troglodytiques

3.12 – Conclusion sur l’aspect touristique :

La Commission note que le volet touristique est très peu développé dans ce projet, et le regrette, compte tenu de la situation géographique et attractive du secteur Gennes-Val-de-Loire qui est classé à l’UNESCO

La Commission précise qu’un itinéraire de jonction entre le baugeois et la vallée de la Loire est pour le moment en cours de définition pour une réalisation sous 2 à 3 ans. Cet élément pourrait être ajouté.

Concernant les itinérances pédestres et cheval la Commission avait demandé une précision.

Conclusion de la Commission :

Concernant les itinérances pédestres et cheval, SVLA s'engage à apporter des compléments au PADD de manière informative.

La Commission émet un avis conforme à la condition que les communes effectuent des compléments au PADD.

3.13 – Conclusion sur les propositions de STECAL :

Dans ce projet, il est proposé 16 STECAL, à vocation économique, artisanale et touristique qui visent à permettre l'implantation de ces activités isolées. Ces implantations sont admises sous réserve de répondre aux exigences de la Loi ALUR et à l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme.

La CDPNAF demande une limitation de la taille des STECAL du Marchais Bouchet, du Prieuré, du Marchais Platte, de la Pagerie et du Piroir.

Elle demande également une limitation de hauteur des installations soit de 12 m en zone Ay pour une cohérence avec les règles des zones UY.

Conclusion de la Commission :

La Commission partage cet avis sur la limitation des périmètres des STECAL, par contre sur la limitation de hauteur elle considère que cette limitation doit être envisagée en fonction de l'activité concernée.

3.14 – Conclusions sur les réserves émises par les PPA et les Conseils municipaux :

La Commission d'enquête propose de se reporter au tableau « observations des personnes publiques associées » figurant dans le procès-verbal de synthèse.

Ce premier mémoire en retour a permis à la Commission d'émettre son avis sur ces différents points.

La Commission a également interrogé la collectivité sur plusieurs sujets qui demandaient des éclaircissements pour lesquels SVLA a apporté des compléments.

Ces éléments figurent également dans le procès-verbal de synthèse.

- ✓ 7 avis favorables ont été formulés par les services avec réserves,
- ✓ 2 avis défavorables :
 - le Centre Régional de la Propriété Forestière, qui estime que le fort taux de boisement du territoire Gennes-Val-de-Loire aurait mérité un meilleur traitement avec un véritable diagnostic forestier à la hauteur des enjeux et des ambitions en matière de développement de l'économie forestière locale,
 - l'Institut National de l'Origine et de la qualité, qui déplore le manque de mesures efficaces de protection des surfaces classées en AOP.

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

La Commission avait formulé des questions issues de l'analyse du dossier auprès de SVLA. Les réponses de SVLA figurent au mémoire joint au rapport en pages 65-66.

Conclusion de la Commission d'enquête :

La Commission d'enquête considère qu'elle peut formuler un avis favorable aux requêtes des PPA et des conseils municipaux sous réserves que les demandes formulées soient intégrées au projet avant l'approbation du PLU et que les corrections admises par la Commission restent en conformité et en compatibilité avec le PADD et les orientations du Scot du Grand Saumurois.

IV – AVIS MOTIVE DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Dans le cadre des objectifs d'aménagement définis par le Scot du Grand Saumurois, Saumur Val de Loire Agglomération a arrêté le 5 mars 2020 le projet du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire qui regroupe 7 communes déléguées, Gennes, Grézillé, Saint Georges des sept voies, Le Thoureil, Chênehutte Trèves Cunault, Les Rosiers sur Loire, Saint Martin de la Place.

Cette enquête publique a été organisée sur la période du 18 janvier 2021 au 23 février 2021, dans le respect des règles sanitaires liées à la COVID 19.

9 permanences se sont tenues à la mairie de Gennes et dans les mairies déléguées.

Au vu :

- ✓ du contenu des pièces du projet de PLU du secteur Gennes-Val-de-Loire,
- ✓ des observations qui ont été recueillis sur ce projet,
- ✓ des avis formulés par les personnes publiques associées et les conseils municipaux,

Compte – tenu :

- ✓ de la complétude du dossier soumis à enquête pour le secteur Gennes-Val-de-Loire,
- ✓ des 164 observations déposées par le public durant la période de l'enquête,
- ✓ du bon déroulement de l'enquête,
- ✓ des constatations de terrain effectuées par les membres de la Commission d'enquête,
- ✓ de l'analyse du dossier qui figure au procès-verbal de synthèse,
- ✓ du mémoire en réponse du Président de Saumur Val de Loire Agglomération,
- ✓ de la rédaction du rapport effectué par la Commission d'enquête,
- ✓ des réponses de SVLA qui s'engage à prendre plusieurs dispositions,
- ✓ des analyses et des conclusions exprimées.

La Commission d'enquête estime que :

- ✓ le bilan de la concertation préalable retrace les différentes étapes de ce projet, Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

- ✓ le PADD avec ses OAP et le règlement démontre la réflexion prospective qui a été menée sur l'évolution démographique et économique du secteur de Gennes-Val-de-Loire,

Ces orientations répondent aux objectifs de :

- ✓ densification de l'urbanisation autour de la commune de Gennes-Val-de-Loire et des communes déléguées du Thoureil, Saint Martin de la Place et Grezillé,
- ✓ poursuite du développement et de production de logements en cohérence avec le PADD et les ratios (18 et 16 logements à l'hectare) du Grand Saumurois, en prenant bien en compte la limite de capacité résiduelle des stations d'épuration des eaux usées,
- ✓ veille de préservation de la qualité environnementale et patrimoniale du secteur Gennes-Val-de-Loire,
- ✓ préservation des espaces agricoles, viticoles, naturels, domaines forestiers et maillage de haie,

En conséquence la commission d'enquête considère que :

- ✓ le projet de PLU respecte les principes et les objectifs du SCOT du Grand Saumurois,
- ✓ qu'une partie des observations du public, des réserves des PPA recevables, et de certaines remarques de la Commission d'enquête seront prises en compte dans le projet définitif, sans remise en cause de l'économie générale du PLU,

Compte tenu :

- ✓ du rapport d'enquête présenté par les trois commissaires enquêteurs,
- ✓ du mémoire en réponse du Président de Saumur Val de Loire Agglomération, qui prendra en compte avant approbation définitive les réserves et les prescriptions mentionnées par la Commission d'enquête dans son rapport,

La Commission d'enquête émet en toute impartialité et en toute objectivité

UN AVIS FAVORABLE

au projet de Plan Local d'Urbanisme du secteur Gennes-Val-de-Loire.

Cet avis est complété des réserves suivantes :

- ✓ SVLA devra prendre en compte une partie des changements de zonage défendus par la Commission d'enquête,
- ✓ SVLA devra ouvrir les OAP à l'urbanisation qu'en fonction des capacités et des performances épuratoires des stations de traitement des eaux usées,
- ✓ SVLA devra corriger et adapter le règlement écrit du PLU, notamment au regard des habitats troglodytiques,

Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

SVLA devra respecter ses engagements qui seront de nature à améliorer ce projet.

L'avis motivé est signé par les membres de la Commission d'enquête le 31 mars 2021.

Bernard LALOS

Président de la commission

Annick COLLOT

Vincent LAVENET

Commissaire enquêteur

Commissaire enquêteur