

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



RAPPORT

COMMISSION D'ENQUÊTE UNIQUE

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 – DESIGNATION ET MISSION DE LA COMMISSION D’ENQUETE	4
II – OBJET DE L’ENQUETE ET CADRE JURIDIQUE	4
2.1 - Le contexte du projet	4
2.2 - L’enquête publique	5
2.3 - Le cadre juridique	6
III – PRESENTATION DU PROJET	8
3.1 - Le territoire	8
3.2 - Les principales orientations du PADD	8
3.3 - Les OAP	12
3.4 - La prise en compte des enjeux environnementaux	19
3.5 - Le règlement	22
3.6 - La concertation préalable	23
IV – LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE	24
4.1 – La composition du dossier	24
4.2 – L’évaluation du dossier	27
V – LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	27
VI – LES AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX	36
VII – ORGANISATION DE L’ENQUETE	38
7.1 - Réunions et démarches préparatoires à l’enquête publique	38
7.2 - Visites des lieux	39
7.3 – Publicité – Affichage	39
VIII – DEROULEMENT DE L’ENQUETE	40
8.1 - Les permanences de la Commission d’enquête	40
8.2 - Les rencontres entre le commissaire enquêteur et les élus des communes	41
8.3 - Le climat de l’enquête	42
8.4 – Les registres de l’enquête	42

IX – BILAN DE L'ENQUETE	<u>42</u>
9.1 - La clôture de l'enquête	<u>42</u>
9.2 - Les observations recueillies	<u>42</u>
9.3 – Bilan quantitatif des dépositions et observations	<u>57</u>
9.4 – Tendances générales des observations	<u>58</u>
9.5 - Le procès-verbal de synthèse	<u>59</u>
9.6 - Le mémoire en réponse de la collectivité	<u>59</u>

X – PIECES JOINTES ANNEXE

1. Mémoire en réponse de SVLA
2. Attestation d'affichage
3. Tableau des affichages
4. Arrêté d'enquête
5. Avis d'enquête

XI – ANNEXE PIÈCE JOINTE

Les registres d'enquête

I – DESIGNATION ET MISSION DE LA COMMISSION D'ENQUETE

Par décision n° E2000132/44 en date du 8 octobre 2020, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné une Commission d'enquête constituée de :

- Président : Monsieur Bernard LALOS,
- Membres titulaires : Mme Annick COLLOT, Monsieur Vincent LAVENET, chargé d'assurer la présidence de la Commission d'enquête en cas d'empêchement de Monsieur Bernard LALOS.

Le Président de la communauté d'agglomération Saumur Val de Loire, M. Jackie GOULET, a fixé par arrêté n° 2020-098-AP en date du 25 novembre 2020 les modalités de l'enquête publique pour laquelle la consultation s'est déroulée durant 37 jours consécutifs, du 18 janvier (9 heures) au 23 février 2021 (12 heures) inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture des mairies concernées.

L'Autorité Organisatrice de l'Enquête (AOE) est « Saumur Val de Loire Agglomération » (SVLA).

Dans le présent rapport, la Commission d'enquête (CE) rend compte de la mission qui lui a été confiée par le tribunal administratif de Nantes et qu'elle a accomplie conformément aux textes en vigueur et à l'arrêté précité. Elle est la garante du respect de la procédure et du bon déroulement de la consultation du public. A l'issue de l'enquête publique elle donne un avis motivé sur le projet à l'autorité organisatrice, SVLA.

Cette enquête est conduite de manière concomitante avec l'enquête sur le PLUI de Loire – Longué et le PLU de Tuffalun.

Les trois commissaires enquêteurs se sont réparti leur mission de la manière suivante :

- M. Bernard LALOS, PLUI intercommunal de Loire – Longué (9 communes),
- Mme Annick COLLOT, PLU de la commune de Gennes-Val-de-Loire (7 communes déléguées),
- M. Vincent LAVENET, PLU de la commune nouvelle de Tuffalun (3 communes déléguées).

Il est précisé que l'analyse des projets, la rédaction du rapport et des avis motivés, seront assumés de manière collégiale par la Commission d'enquête.

II - OBJET DE L'ENQUÊTE ET CADRE JURIDIQUE

2.1 Contexte du 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

Ce rapport concerne le projet de Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire.

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 1^{er} 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 constituée en commune nouvelle intégrant les communes des Rosiers sur Loire et de Saint Martin de la Place.

La commune nouvelle est constituée des communes déléguées de :

- ✓ Gennes,
- ✓ Grézillé,
- ✓ Saint Georges des sept voies,
- ✓ Le Thoureil,
- ✓ Chênehutte Trèves Cunault,
- ✓ Les Rosiers sur Loire,
- ✓ Saint Martin de la Place.

Six des sept communes ci-dessus ont des documents de planification locaux. Certains PLU sont récents, cependant afin d'avoir une politique transversale sur la commune nouvelle, ils seront intégrés en terme d'aménagement et de développement.

2.2 L'enquête publique

L'élaboration de projet de PLU a été guidée à la fois par les grandes ambitions politiques des élus du territoire, déclinées au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, et les dispositions réglementaires (lois cadres) et spatiales (documents de planification supra-communales) de normes supérieures.

Les objectifs portés par le PLU sont de nature suivante :

Sur un plan politique :

- Une gouvernance partagée et transversale, portée par l'intercommunalité et permettant la mise en œuvre du SCoT,
- Une structuration du territoire pour un développement plus soutenable à long terme,
- Des choix stratégiques de positionnement pour protéger, mettre en valeur et développer l'axe ligérien, valorisation des ressources en eau, accueil des populations, développement de l'emploi, et accompagnement de la stratégie économique.

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 le plan des dispositions réglementaires :

- Le projet de PLU de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire se doit d'être conforme aux principes du développement durable,
- Il s'articule entre renouvellement urbain maîtrisé, utilisation économe des espaces naturels, préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, protection des sites des milieux et des paysages, tout en s'attachant à favoriser la qualité urbaine architecturale et paysagère,
- Il assure une diversité des fonctions urbaines, rurales et des activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et une mixité sociale dans l'habitat,
- Il participe à la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, et des ressources naturelles, ainsi qu'à la prévention des risques naturels.

La mise en place d'un document d'urbanisme a un impact sur le plan environnemental et peut avoir des conséquences sur le droit de propriété. À ce titre, le législateur a prévu dans le cadre du Code de l'environnement (Art. L123-1 et suivants) que de telles opérations soient soumises à enquête publique.

Le PLU de Gennes-Val-de-Loire est soumis à cette procédure encadrée par différentes dispositions législatives et réglementaires.

Cette enquête publique fera l'objet d'un rapport assorti de conclusions séparées.

2.3 Le cadre juridique

Le projet de PLU est soumis à l'enquête publique conformément aux dispositions réglementaires :

- Du Code de l'Urbanisme, et notamment ses articles L 151-1 et suivants, R 151-2 et suivants, L 103-2, L153-11 et suivants et notamment son article L153-19,
- Du Code de l'Environnement, et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R123-1 à R123-16 relatifs aux enquêtes publiques, l'article R123-9 dudit code relatif à l'organisation de l'enquête.
- Du Code de la Construction et de l'Habitat, avec prise en compte des dispositions particulières relatives aux taux de logements locatifs sociaux et enfin, la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique encourageant la construction de logements performants en matière d'écologie.

Il y a lieu également de citer :

- La loi ALUR, pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, qui réaffirme les principes fixés par les précédentes lois, notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace, de la biodiversité, de la constructibilité en zones agricoles, naturelles, et forestières.
- Les lois Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU), du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat (UH) du 2 juillet 2003 et Grenelle II (Engagement National pour l'Environnement) du 12 juillet 2010 et dans le respect des objectifs fixés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.
- La loi du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi Macron).

Le PLU doit être compatible avec les documents suivants :

- Des documents supérieurs, le Scot du Grand Saumurois, approuvé le 23 mars 2017 et modifié le 26 septembre 2019, SAGE, Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Loire Bretagne 2016-2021 approuvé en 2015.
- Le SDAGE Loire – Bretagne, il fixe les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de l'eau et définit les objectifs quantitatifs et qualitatifs,
- Le SAGE Authion, pour la partie Nord du territoire pour les communes déléguées des Rosiers sur Loire et Saint Martin de la Place,
- Le SAGE Layon – Aubance, pour la partie Sud du territoire,
- Le PGRI du bassin Loire – Bretagne 2016 – 2021, qui vise à mieux assurer la sécurité des populations,
- Le PPRi Val d'Authion, approuvé le 7 mars 2019, qui vise notamment à réduire la vulnérabilité du territoire aux risques d'inondation, à assurer la sécurité des populations et à préserver la capacité des espaces libres derrière les digues,
- Le SRADDET Pays de la Loire (en cours de réalisation) qui fixe les orientations et les grands principes d'aménagement du territoire régional,
- Le Parc Naturel Régional Loire Anjou Touraine, qui est un outil de planification et de gestion de l'espace symbolisant le projet de préservation et de développement durable pour le territoire.

Le PLU doit également prendre en compte :

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 SRCE Pays de la Loire, approuvé le 30 mars 2015, qui présente les grandes orientations stratégiques en matière de continuités écologiques,
- Le PCAET Saumur Val de Loire (en cours de réalisation), qui est un projet territorial de développement durable, et qui doit prendre en compte le SCOT du Grand Saumurois.

Les documents de références pour le PLU sont également :

- Le PRAD Pays de la Loire, approuvé le 12 avril 2012, qui permet de disposer au niveau régional d'une réflexion sur une vision de l'agriculture durable,
- Le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux de Maine et Loire, approuvé le 17 juin 2013, qui précise les objectifs de réduction des déchets,
- L'Atlas des Zones Inondables, documents cartographiques de connaissance et d'information sur les zones inondables
- L'Atlas des Paysages des Pays de la Loire, mai 2016,
- Le Plan de gestion Val de Loire patrimoine mondial, 7 mars 2013, les communes des Rosiers sur Loire, Saint Martin de la Place et Gennes se situent dans le périmètre UNESCO,
- Le DDRM Maine et Loire, présentant l'exposition du département aux risques naturels et technologiques,
- Le Schéma Départemental des carrières du Maine et Loire, approuvé le 9 janvier 1998, définissant les conditions générales d'implantation des carrières dans le département.

III – PRESENTATION DU PROJET

3.1 Le territoire

Le territoire Gennes-Val-de-Loire est situé au sein du parc naturel régional Loire – Anjou - Touraine et s'inscrit dans le cadre paysager du Val de Loire classé au patrimoine de l'UNESCO.

Ce territoire s'étant sur une superficie totale de 26,1 km², comprenant 8724 habitants, soit une densité de 334 habitants au km².

3.2 Les principales orientations du PADD

Le choix retenu pour le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) s'appuie sur :

Un diagnostic de territoire :

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 poursuivre son développement et conforter ses nombreux atouts et notamment son cadre de vie, la commune de Gennes-Val de Loire souhaite affirmer un équilibre territorial respectueux de ces atouts.

Les principaux enjeux sont :

La localisation du territoire ainsi que ses évolutions structurelles, au travers des principaux enjeux suivants :

- Le maintien de l'attractivité de la commune sur la catégorie jeune ménage avec enfant(s),
- La maîtrise du développement résidentiel et l'adaptation aux évolutions sociodémographiques (accueil de nouvelles populations et prise en compte du vieillissement de la population),
- La diversification des typologies urbaines (logements groupés, individuels, collectifs) et des modes d'habiter (développement de l'offre en logements sociaux notamment),
- Le développement de services à la personne par la mise en place d'équipements adaptés notamment ceux liés à la santé,
- L'application d'une densité urbaine en cohérence avec les caractéristiques morphologiques des différents espaces communaux.

La trame naturelle et écologique au cœur de l'armature du territoire est soumise à des pressions (foncières, agricoles...) et fait partie intégrante des enjeux de développement suivants :

- Le maintien de la diversité paysagère à l'échelle de la commune par la préservation de la continuité des boisements, de la mosaïque agricole et du développement viticole,
- La préservation de la diversité des paysages ligériens avec l'accompagnement et le développement des activités agricoles spécifiques du Val d'Anjou,
- La protection des espaces boisés, marqueurs de la vallée de la Loire en transition avec les espaces agricoles en arrière-plan,
- La préservation des habitats troglodytes dans les coteaux du saumurois, élément identitaire fort de la commune,
- Le maintien du patrimoine végétal et aquatique de la commune pour perdurer la diversité des milieux agro-naturels et forestiers connus dans la trame verte et bleue.

La nécessité de préservation des ressources qui a permis d'identifier les enjeux suivants :

- L'anticipation des changements climatiques dans la prise en compte des risques naturels,
- La maîtrise de la consommation en eau potable,
- Le développement des énergies renouvelables en lien avec la capacité du territoire,
- La poursuite du développement des déplacements alternatifs à la voiture individuelle par le biais de transports en commun ou de liaisons douces.

Un développement économique durable pour lequel la collectivité a misé sur les objectifs suivants :

- Renforcer les fonctions tertiaires du pôle Gennes/Les Rosiers,
- S'appuyer sur le dynamisme démographique pour développer une économie du territoire,

- Développer les équipements de proximité sur la commune et miser sur les atouts touristiques et patrimoniaux du territoire,
- Ajuster l'offre foncière à vocation économique en fonction de l'équilibre territorial,
- Maintenir l'activité agricole sur la commune.

Un état initial de l'environnement visant principalement à :

- La mise en valeur du paysage, du patrimoine et du cadre de vie,
- L'entretien d'une trame écologique de qualité,
- La gestion des ressources locales,
- Le développement résilient face aux risques et nuisances (santé publique).

Les choix retenus dans le PADD :

Une réflexion prospective a été menée autour de plusieurs scénarii. Cette réflexion a amené les élus à une structuration du projet par :

- Une mise en valeur et une préservation du cadre de vie dans toutes ces composantes, une animation des centres-bourgs, une diversification de l'offre en matière d'habitat, une définition de la stratégie économique structurée autour des pôles d'emplois majeurs (Gennes et Les Rosiers) et des atouts du territoire,
- Un renforcement de l'armature territoriale, avec le positionnement de Gennes / Les Rosiers-sur-Loire comme pôle urbain principal à l'échelle du territoire de Gennes-Val-de-Loire et vis-à-vis des territoires voisins, ainsi que la complémentarité entre les polarités urbaines motrices et les bourgs de proximité.
- Un scénario démographique projeté qui prévoit d'accueillir 65 habitants supplémentaires par an, soit une évolution annuelle de 0,7 % de la population. Au total, la population projetée est de 9500 habitants à horizon 2030, ce qui permet d'estimer le nombre de 510 logements à construire pour l'ensemble de la commune nouvelle Gennes – Val de Loire entre 2018 et 2030. Le rythme de production annuel projeté à l'horizon 2030 est d'environ 42 logements.



Le Scot du Grand Saumurois fixe un objectif minimal de 20 % de production de logements à réaliser à l'intérieur de l'enveloppe urbaine à l'échelle du territoire.

La collectivité prévoit un objectif de densité minimale de :
 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.

- Une consommation d'espaces maîtrisée établie sur la base des consommations passées avec l'objectif de réduire cette consommation par rapport aux consommations entre 2002 et 2016 qui s'élèvent à 75 hectares (67 % en extension, 17 % en renouvellement, 17 % sur le reste du territoire) Cette consommation devra être recentrée sur le développement autour des bourgs et principaux villages.

Gennes – Val de Loire	Habitat		Economie	Équipement	
	Surface (ha)	Part de la consommation	Surface (ha)	Surface (ha)	
Extension par rapport à l'enveloppe urbaine de 2002	39	67% en extension	12	4	75 ha
Renouvellement urbain par rapport à l'enveloppe urbaine de 2002	10	17% en renouvellement			
Reste (village, hameaux et habitat dispersé)	10	17% sur le reste du territoire			
Total	59	100%	12	4	

- Un développement économique qui devra se faire avec l'objectif de renforcer les zones d'activités, aucune création de zone n'est envisagée. Le développement sera centré dans la continuité de la zone d'activité des Sabotiers sans excéder 7 hectares. Pour les activités isolées, la mise en place de STECAL pourra être envisagée. Les extensions, les nouvelles constructions et annexes seront admises dans les secteurs dédiés AY et Aya.

Dans ce projet, il est proposé 16 STECAL, à vocation économique, artisanale et touristique qui visent à permettre l'implantation de ces activités isolées :

1. Chênehutte-Trèves-Cunault : Le Marchais Platte – extension zone artisanale,
2. Saint Georges des Sept Voies : lieudit Vendor – entreprise de menuiserie,
3. Les Rosiers sur Loire : lieudit Chêne du mensonge – entreprise d'ébénisterie,
4. Gennes : lieudit Sarré – activité artisanale,
5. Gennes : lieudit La Pagerie – entreprise de menuiserie élagage,
6. Saint Georges des Sept Voies : lieudit Le Plessis – entreprise de grossiste en vins,
7. Les Rosiers sur Loire : lieudit Le Piroir – Biscuiterie
8. Le Thoureil : un STECAL dédié à l'usine d'eau potable.
9. Saint Georges des Sept Voies : lieudit Le Prieuré – Hébergement insolite
10. Saint Georges des Sept Voies : Lieudit le Mont Blanc – Hélice terrestre, offre d'hébergement,
11. Chênehutte-Trèves-Cunault : lieudit le Prieuré – hébergement touristique,
12. Grézillé : hébergement touristique,
13. Grézillé : lieudit le Bois Madame – camping
14. Gennes : camping
15. Gennes : lieudit le Marchais Bouchet – hébergement touristique
16. Les Rosiers sur Loire : Camping.

Commentaire de la CE :

Le propriétaire du camping de Grézillé a déposé une observation concernant une parcelle qui est intégrée à son camping et qui ne lui appartient pas.

Le propriétaire du camping des Rosiers sur Loire a fait une demande de changement de zonage.

La commission analyse ces deux demandes dans le document avis et conclusions.

Le CDPNAF a fait une demande de limitation de la taille des STECAL de La Pagerie, Le Marchais Platte et le Piroir.

SVLA, dans son document « première réponse » aux PPA, a précisé que les périmètres seraient revus pour correspondre aux projets envisagés.

- Un habitat rendu possible en zonage U dans certains bourgs (enveloppe urbaine) mais en privilégiant un développement des bourgs, un comblement des dents creuses (au total 6,3 hectares ont été identifiés mais seuls 3,4 hectares potentiel compte tenu de la topographie ou des zones humides)), voire une extension très limitée si besoin.

Ainsi, l'analyse du territoire suite à une méthodologie fine a permis d'aboutir à une identification de 12 villages.

L'impact sur l'activité agricole a été recherché afin de le minimiser le plus possible. Au total 14,66 hectares sont impactés par des projets, soit 123,6 hectares en zones 1AU. En terme de culture, se sont les cultures d'orge qui sont les plus impactées par les projets d'extension de l'urbanisation.

Sur la commune déléguée de Gennes, un site de projet concerne des enjeux agricoles et ou des sièges d'exploitation agricole. Ce site est en zone 1AUh et dispose d'une AVAP.

L'élaboration du PLU a également fait l'objet d'une évaluation environnementale, permettant d'apprécier la cohérence entre les objectifs et les orientations du document d'urbanisme et les enjeux du territoire identifiés par l'état initial de l'environnement.

3.3 Les OAP

Le territoire de la commune nouvelle de Gennes-Val-de-Loire s'organise autour des deux bourgs principaux de Gennes et des Rosiers-sur-Loire, à considérer comme une seule entité urbaine. Le territoire s'inscrit dans le cadre paysager du Val de Loire classé au patrimoine mondial de l'UNESCO.

Dans ce contexte aux multiples enjeux, la commune de Gennes-Val-de-Loire, souhaite mobiliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique à la thématique du « cadre de vie ». Elle met en avant et matérialise la stratégie paysagère du territoire, en représentant et explicitant les intentions du projet de PLU en matière de paysage et de patrimoine.

L'OAP thématique doit permettre de donner des recommandations pour les porteurs de projet et constituer une « aide à la décision » pour la collectivité.

La présente OAP traite de manière spécifique les bourgs principaux de Gennes et des Rosiers-sur-Loire en cartographiant les principes appliqués. Les autres bourgs et villages sont concernés par l'ensemble des principes généraux de l'OAP.

Le territoire est concerné par plusieurs dispositifs de protection et de gestion des espaces d'intérêt environnemental : Val de Loire inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO, Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR), Monuments Historiques, zones Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles, sites inscrits.

Ces périmètres environnementaux sont assortis de dispositions se superposant à celles du PLU et visant la protection et la gestion durable des espaces concernés.

L'OAP thématique vise ainsi une cohérence :

- ✓ Entre le PLU et les documents d'ordre supérieur tels que le plan de gestion UNESCO du Val de Loire ou les trois sites patrimoniaux remarquables,
- ✓ Entre les différentes pièces et dispositions internes au PLU en matière de paysage et de patrimoine.

Elle fait le lien avec les OAP sectorielles et avec les dispositions du règlement graphique et littéral du PLU.

L'OAP traite différentes thématiques paysagères et patrimoniales : paysages remarquables à préserver, cônes de vue, intégration du bâti ...

Elle aborde les différents enjeux selon les principes suivants :

- ✓ **Assurer les lisières urbaines de qualité, transitions paysagères et écologiques avec le tissu urbain,**



Exemple de lisières urbaines qualitatives (r. de Bellevue, Chênehutte-Trèves-Cunault et route de Bellevue et route de la Grézillé, Ambillou-Château) – source : StreetView

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles situées en lisière urbaine comportent des principes de traitement qualitatif des franges urbaines : maintien des structures végétales existantes intégrant les futures constructions au paysage, principes de transition paysagère à aménager, etc. Pour certaines, des cônes de vue sur les paysages environnants sont à maintenir.

Les éléments constituant un écran paysager en lisière urbaine (haies, boisements, cours d'eau et leurs abords) sont identifiés sur le plan de zonage et protégés au règlement (au titre de l'article des Espaces Boisés Classés ou au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme).

Le règlement impose des clôtures végétalisées lorsque celles-ci se trouvent à l'interface entre zones naturelles / agricoles.

Concernant les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, anciennement ZPPAUP/AVAP) - Le zonage et le règlement des trois SPR sur le territoire prévoient :

- Des mesures encadrant les nouvelles constructions de manière à s'insérer en cohérence avec le tissu bâti environnant : volumétrie, aspect.
 - Des mesures visant à encadrer les travaux de démolition, modification, rénovation des bâtiments dans un objectif de préserver leur intérêt patrimonial.
 - Des mesures imposant l'emploi de teintes et de matériaux d'architecture traditionnelle.
 - Des mesures visant la préservation des éléments végétaux (arbres isolés, boisements, haies bocagères, jardins à protéger).
 - Des mesures encadrant l'esthétique des clôtures.
- ✓ **Préserver et valoriser les entrées de ville par un aménagement des axes de circulation principaux,**



Exemple d'entrée de ville à l'architecture qualitative (r. des Moulins, Mouliherne) - source : StreetView

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles situées en entrées de ville comportent des principes visant à apporter un soin particulier au traitement architectural et paysager des constructions et aménagements.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, anciennement ZPPAUP/AVAP) - Le zonage et le règlement des trois SPR sur le territoire prévoient :

- Des mesures visant la préservation des éléments végétaux (arbres isolés, boisements, haies bocagères, jardins à protéger),
 - Des mesures encadrant l'esthétique des clôtures,
 - Des mesures encadrant l'esthétique des enseignes commerciales.
- ✓ **Assurer le maintien des cônes de vue identifiés sur le territoire,**



Exemple de cône de vu sur Gennes

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles identifient pour certaines des cônes de vue sur différents paysages naturels, agricoles ou bâtis patrimoniaux à préserver voire valoriser au sein du projet.

Le zonage identifie des cônes de vue associés à des prescriptions réglementaires visant leur maintien et leur valorisation.

✓ **Maintenir les espaces d'agrément, espaces de respiration au sein du tissu urbain,**

Les espaces importants de nature en ville sont couverts par un zonage NJ spécifique :

Espaces verts, parcs privés, jardins partagés, etc. Ce zonage comporte des dispositions visant à maintenir la vocation et la qualité de ces sites.

Les jardins ou espaces paysagers identifiés au règlement graphique sont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Le règlement littéral impose une surface d'espaces à laisser libre de toute construction sur les parcelles, adaptée à l'occupation du sol. En fonction du caractère urbain ou naturel/agricole, un pourcentage de pleine terre et une obligation de plantation de ces espaces sont imposés.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles comportent des principes visant à :

- Prévoir un traitement paysager et une végétalisation des espaces communs et privés,
- Intégrer une gestion efficace des eaux pluviales au plus proche du cycle naturel (noues, fossés, limitation des surfaces imperméables, etc.).

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, anciennement ZPPAUP/AVAP) - Le zonage et le règlement des trois SPR sur le territoire prévoient :

- Des mesures visant la préservation des éléments végétaux (arbres isolés, boisements, haies bocagères, jardins à protéger).

✓ **S'inspirer des principes de bioclimatisme et de construction durable dans les nouveaux aménagements,**

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles comportent des principes visant à :

- Imposer une densité et compacité des formes bâties,
- Encourager les principes de bioclimatisme (orientation du bâti, végétalisation des parcelles).

Les dispositions du règlement littéral permettent et facilitent l'isolation des bâtiments, la réalisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable domestique, sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère patrimonial des bâtiments.

✓ **Préserver les fronts bâtis patrimoniaux,**



Exemple de nouvelles constructions alignées sur le bâti ancien (Les Rosiers-sur-Loire et Saint-Martin-de-la-Place) – source : StreetView

Le zonage identifie des ensembles bâtis d'intérêt patrimonial et y associe des dispositions réglementaires afin de les préserver.

Le règlement prévoit des dispositions encadrant l'implantation, le volume et l'aspect des constructions afin de permettre la bonne insertion des constructions dans le tissu bâti existant.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, anciennement ZPPAUP/AVAP) - Le zonage et le règlement des trois SPR sur le territoire prévoient :

- Des mesures encadrant les nouvelles constructions de manière à s'insérer en cohérence avec le tissu bâti environnant : volumétrie, aspect,
- Des mesures visant à encadrer les travaux de démolition, modification, rénovation des bâtiments dans un objectif de préserver leur intérêt patrimonial,
- Des mesures imposant l'emploi de teintes et de matériaux d'architecture traditionnelle,
- Des mesures visant la préservation des éléments végétaux (arbres isolés, boisements, haies bocagères, jardins à protéger),
- Des mesures encadrant l'esthétique des clôtures,
- Des éléments de patrimoine sont identifiés comme à protéger dans les SPR.

✓ **Maîtriser et organiser le développement des zones d'activités économiques,**

Le règlement prévoit des dispositions encadrant l'implantation, le volume et l'aspect des constructions en zones d'activités afin de permettre la bonne insertion des constructions dans le paysage et le tissu bâti existant.

Les Sites Patrimoniaux Remarquables (SPR, anciennement ZPPAUP/AVAP) - Le zonage et le règlement des trois SPR sur le territoire prévoient :

- Des mesures encadrant les nouvelles constructions de manière à s'insérer en cohérence avec le tissu bâti environnant : volumétrie, aspect,
- Des mesures imposant l'emploi de teintes et de matériaux d'architecture traditionnelle,
- Des mesures visant la préservation des éléments végétaux (arbres isolés, boisements, haies bocagères, jardins à protéger),
- Des mesures encadrant l'esthétique des clôtures,
- Des mesures encadrant l'esthétique des enseignes commerciales.

L'OAP thématique fait le lien avec les documents d'ordre supérieur au PLU et les dispositions réglementaires prévues dans les autres pièces du PLU, complétant les principes retenus dans la présente OAP.

Les principes généraux d'aménagement à privilégier au sein des secteurs de projet :

La voirie : la réduction de la largeur des voiries, la place plus importante des cheminements doux, la sécurisation des voies par l'apport de végétation.

Les formes urbaines : l'habitat intermédiaire, l'habitat collectif.

Les espaces publics : la valorisation des entrées de ville, la valorisation des espaces libres au cœur du bourg, l'aménagement permettant plusieurs usages de l'espace public.

La gestion de l'environnement : privilégier une orientation sud pour les bâtiments, l'apport de végétaux pour améliorer le confort thermique, la protection des haies bocagères existantes, la protection des zones humides.

La préservation des paysages : un soin qualitatif apporté aux entrées de ville et la présence de cônes de vue sur les différents paysages naturels.

La gestion des eaux pluviales : mise en place de noues paysagères et de fossés permettant l'infiltration des eaux de pluies, limitation de l'artificialisation des sols.

Conformément aux objectifs du PLH de la communauté SVLA, 112 logements locatifs accessibles financièrement seront à réaliser sur la période du PLU.

Ce chiffre de logements est répartissable sur l'ensemble des secteurs d'OAP, mais il sera accentué sur le secteur du Clos Baujon à Gennes et sur le secteur rue des Mariniers à Saint Martin de la Place.

Plusieurs types d'OAP sont définis :

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 OAP de renouvellement urbain (dents creuses en diffus et dents creuses stratégiques)
- des OAP en extension, à vocation d'habitat, d'équipement ou d'économie.

Le tableau ci-après donne la répartition thématique entre les différentes communes. Dans ce tableau sont également intégrées les orientations relevant des aspects économiques et d'équipement.

BILAN GLOBAL GENNES-VAL-DE-LOIRE

	Nom OAP	N° OAP	Communes déléguées	Surface (ha)	Densité minimum	Potentiel nombre de logements
Secteurs en renouvellement urbain						
Dents creuses en diffus				3,4	12	20
Dents creuses stratégiques	Rue de la Croix Tremblay 2	2	Grezillé	0,5	16	8
	Rue des Lavandières	1	Grezillé	0,3	16	5
	Ecole	3	Grézillé	0,3	16	5
	Le bois du Marchais	13	Chénehutte-Trèves-Cunault	0,3	12	4
	Le bois du Marchais 2	13	Chénehutte-Trèves-Cunault	0,2	12	2
	Rue de la Sablière	14	Chénehutte-Trèves-Cunault	0,9	12	11
	Route de Doué	9	Gennes	1	20	20
	La Magdelaine	6	Gennes	0,4	18	7
	Clos Baujon	5	Gennes	0,6	25	15
	Le Bourg Neuf	11	Le Thoureil	0,3	12	4
	Rue du Cimetière	12	Les Rosiers-sur-Loire	0,4	12	5
Rue des Mariniers	15	Saint-Martin-de-la-Place	1,1	18	20	
Totaux (sans dents creuses diffuses)				6,3	16,7	105
Secteurs en extension						
Extension	La Magdeleine (2AUh)		Gennes	2,3	18	41
	La Magdeleine (2AUh)		Gennes	1,9	18	34
	La Magdeleine (2AUh)		Gennes	4	18	72
	Rue du Pressoir aux Moines	7	Gennes	1,4	<i>programmation équipements + éventuellement habitat (non défini)</i>	
	Les Fiefs Vaslin	8	Gennes	8,2	18	148
	La Vigne de la Boue	4	Grezillé	1,1	16	18
	Rue du Pressoir aux Moines	7	Gennes	2		
	Rue de la Croix Tremblay 1	2	Grezillé	0,8		
Les Sabotiers	10	Gennes	7			
Totaux (sans OAP Economie)				18,9	16,6	313
Totaux (RU sans diffus+ extension)				25,2	16,6	418

Ce tableau met en évidence un nombre de 105 logements potentiels susceptibles d'être envisagés dans les dents creuses stratégiques est de 313 logements pour les secteurs en extension.

Commentaire de la CE :

La zone 2AUH de la Magdeleine sera positionnée en zone N, l'autre zone 2AUh de 1,9 hectares sera maintenue au vu de son positionnement plus en continuité du tissu bâti existant. Afin de tenir les objectifs de production de logements du PADD, la zone 1AUe située sur le bourg de Gennes sera transformée en zone 1AUh et une zone 2AUh sera positionnée au sud du secteur des Fiefs Vaslins.

La commission analyse cette thématique dans le document avis et conclusions.

3.4 La prise en compte des enjeux environnementaux

L'état initial de l'environnement fait ressortir les principaux constats relatifs à chacune des thématiques environnementales et paysagères, les contraintes et les opportunités et enfin, les défis à relever (enjeux).

Cette étude a été menée sur la base de recherches bibliographiques et d'échanges avec les acteurs locaux. L'analyse de l'ensemble des documents, plans et programmes de normes supérieures a également permis de nourrir les enjeux environnementaux du territoire. Cette approche a été complétée d'études de terrain et du partage des éléments clés de l'Etat Initial de l'Environnement avec les élus et agents territoriaux.

Les enjeux identifiés ont alors fait l'objet d'une analyse cartographique permettant de les spatialiser afin de guider la définition du projet.

Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement :

L'analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU a été réalisée en deux grands temps : l'analyse du PADD et des premières propositions d'outils réglementaires du PLU (Zonage, Règlement, sites d'OAP...) puis l'analyse du document en intégralité dans sa version finalisée.

Analyse du PADD et des outils réglementaires du PLU :

Le PADD a fait l'objet d'une relecture afin de s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés en première phase, ainsi que des exigences réglementaires introduites par les lois Grenelle.

Une première proposition de règlement a pu être étudiée sous le spectre du développement durable du territoire. Il s'agissait alors de s'assurer que tous les outils offerts par le Code de l'Urbanisme permettant de réduire les impacts du projet d'urbanisme sur l'environnement et les paysages avaient bien été mobilisés.

Le zonage a fait l'objet d'une analyse à part entière. En effet, une analyse cartographique a été effectuée à l'aide d'un outil SIG afin de confronter les zones urbaines et à urbaniser avec les espaces importants pour la préservation du patrimoine naturel local pour s'assurer que le projet ne générât pas de conflits importants.

Enfin, l'évaluation environnementale est également intervenue pour guider les choix relatifs aux sites de développement, notamment les plus problématiques (présence de zones humides, ZNIEFF, Natura 2000 etc...). Des analyses de terrain ont permis d'identifier la sensibilité écologique et paysagère de chaque site pour orienter les choix.

Analyse des documents finalisés du PLU :

Une analyse thématique des effets notables probables de la mise en œuvre du projet (PADD, règlement, zonage, OAP) sur l'environnement a été réalisée. Pour chaque thématique environnementale, il s'agissait de vérifier quelles étaient les incidences positives et négatives du document sur l'environnement, et le cas échéant de rendre compte des mesures mises en œuvre pour éviter ou réduire ces effets.

Parallèlement, une analyse spatialisée des incidences a été menée. Il s'agit de croiser les zones présentant une importance particulière pour l'environnement avec les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU. Les sites concernés ont alors fait l'objet d'une étude plus précise détaillant les orientations du PLU afin d'en appréhender les impacts. Là encore, des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été proposées lorsque cela s'avérait nécessaire.

Etat initial de l'environnement et enjeux environnementaux :

L'état initial de l'environnement permet de mettre en évidence les principaux enjeux environnementaux du territoire pour les 4 grandes thématiques suivantes :

✓ Paysages et cadre de vie :

- Préservation de la Valeur Universelle Exceptionnelle du Val de Loire, reconnu au patrimoine mondial UNESCO,
- Préservation de la qualité des paysages patrimoniaux en facilitant leur accessibilité et leur découverte,
- Préservation de la diversité des paysages ligériens en accompagnant le développement des activités agricoles spécifiques du Val d'Anjou qui modèlent les paysages,
- Maitrise de la pression urbaine et du développement des infrastructures linéaires de transport qui modifient la perception des paysages,
- Protection des espaces boisés, marqueurs de la vallée de la Loire en transition avec les espaces agricoles en arrière-plan,
- Prise en compte du réchauffement climatique dans la définition des paysages de demain afin de les maîtriser et les conforter,
- Préservation du bâti ancien et intégration aux nouveaux projets d'aménagement ou constructions nouvelles,
- Protection du patrimoine historique, culturel et architectural de la commune passant notamment par l'inscription ou le classement aux Monuments Historiques,
- Préservation des habitats troglodytes dans les coteaux du saumurois, élément identitaire fort de la commune.

✓ Biodiversité et habitats naturels :

- Maintien de pratiques agricoles nombreuses en faveur de la qualité et la diversité des milieux naturels,
- Conservation de la biodiversité actuelle,
- Préservation et entretien de l'espace fluvial,

- Renforcement des continuités écologiques existantes et préservation des réservoirs de biodiversité dans le cadre de la Trame Verte et Bleue,
- Réduction du nombre d'obstacles à l'écoulement des cours d'eau.

✓ Ressources locales :

- Renforcement de l'état des masses d'eau souterraine et superficielle pour atteindre les objectifs de bon état,
- Réduction de la production de déchets,
- Renforcement de la mixité énergétique du territoire notamment par le développement des énergies renouvelables,
- Réduction de la dépendance aux énergies fossiles tant dans le secteur des transports que celui du bâtiment,
- Maintien des ressources naturelles favorables au stockage carbone et au développement de certaines énergies renouvelables,
- Réduction de la dépendance à la voiture thermique en développant une offre alternative (transports en commun et pistes cyclables notamment).

✓ Risques et santé publique :

- Prise en compte des risques d'aléas retrait-gonflement des argiles dans le cadre de période exceptionnelle telle que les sécheresses et dans le cadre du changement climatique,
- Prise en compte du risque inondation par débordement de la Loire,
- Prise en compte des risques de mouvements de terrain à proximité des caves et troglodytes identifiées ou potentiellement présentes dans les projets d'aménagement, notamment leur effondrement potentiel,
- Prise en compte des risques de feux de forêt à Gennes et Chênehutte-Trèves-Cunault notamment au regard du changement climatique,
- Amélioration de la connaissance des risques et nuisances engendrées par le changement climatique et des évolutions économiques possibles
- Prise en compte de la qualité de l'air et de l'impact sur la santé publique dans les modes de production agricole, les modes de déplacements, les modes de chauffage,
- Prise en compte des nuisances sonores des infrastructures routières dans les projets d'aménagements.

A l'issue de l'état initial de l'environnement portant sur la commune de Gennes-Val-de-Loire, 29 enjeux ont pu être identifiés à travers les 4 thématiques précédentes.

Ces enjeux ont ensuite été hiérarchisés en se basant sur 3 critères :

- La transversalité de l'enjeu : il porte sur plusieurs thèmes environnementaux (biodiversité, eau, climat et énergie, paysage et patrimoine, risques et nuisances, déchets),
- L'importance de l'enjeu vis-à-vis de la santé publique,
- L'importance de l'enjeu vis-à-vis de la biodiversité et les habitats.

Les choix d'aménagement effectués dans le PLU se retrouvent dans plusieurs documents d'orientation d'ordre supérieur et s'inscrivent dans leur continuité en les déclinant à l'échelle du territoire.

Les mesures du PLU pour la commune de Gennes-Val de Loire doivent être compatibles avec les documents suivants :

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Saumurois – approuvé en 2017 ;
- Le Plan de Gestion des Risques d’Inondation (PGRI) du bassin Loire-Bretagne 2016-2021 – approuvé en 2015 ;

Les documents suivants ne sont pas analysés puisque le SCoT étant un document intégrateur, les orientations et objectifs de ces documents sont déjà présents dans le PADD et le DOO du SCoT en vigueur :

- Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion de l’Eau (SDAGE) Loire Bretagne 2016-2021 – approuvé en 2015 ;
- Le Schéma d’Aménagement et de Gestion de l’Eau (SAGE) Layon-Aubance – en cours de révision ;
- Le Schéma Régional d’Aménagement, de Développement Durable et d’Egalité des Territoires (SRADDET) Pays de la Loire – en cours de réalisation ;
- La charte du Parc Naturel Régional (PNR) Loire Anjou Touraine – approuvée en 2008 ;
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) Pays de la Loire – approuvé en 2015 ;
- Le Plan Climat, Air, Energie Territorial (PCAET) Saumur Val-de-Loire – en cours de réalisation ;
- Le Plan Régional de l’Agriculture Durable (PRAD) Pays de la Loire – approuvé en 2012 ;
- Le Plan Départemental de Gestion des Déchets Non Dangereux (PDGDND) Maine-et-Loire – approuvé en 2013 ;
- L’Atlas des Paysages Pays de la Loire – 2016 ;
- Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) Maine-et-Loire ;
- Le Schéma départemental des carrières Maine-et-Loire – approuvé en 1998.

Le PLU est compatible avec le SCoT et intègre l’ensemble des objectifs et orientations des documents programmatiques et stratégiques extraterritoriaux.

Un travail important et précis a été réalisé pour mener à bien l’évaluation environnementale et prendre en compte les nombreux éléments y afférents.

Les choix opérés ont été élaborés de manière à affirmer qu’aucun ne porte atteinte à la biodiversité, aux paysages, à la consommation d’espace ou à la ressource en eau.

3.5 Le règlement

Le règlement figurant au dossier s’applique à l’ensemble de la commune Gennes-Val-de-Loire.

Le règlement écrit est complété par 17 annexes de documents graphiques, faisant apparaître les servitudes d’urbanisme telles que les emplacements réservés, les constructions pour lesquelles le changement de destination est autorisé, les éléments du patrimoine à protéger, les cônes de vues.

Les limites de zones sont représentées sur les documents graphiques. Ces dernières sont désignées sur les plans par des indices en lettres majuscules (ex : U, A, ou N).

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en 4 familles de zones distinctes :

- Zones Urbaines à vocation mixte ou spécialisée (U),
- Zones à Urbaniser (AU)
- Zones Agricoles (A)
- Zones Naturelles (N)

Définition des 4 grandes zones :

Les zones Urbaines (U) : les zones urbaines désignent les espaces qui sont déjà urbanisés ainsi que les secteurs où les équipements publics existants (ou en cours de réalisation) sont de capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Les zones urbaines sont donc divisées en zones urbaines mixtes (UA, UB) et en zones urbaines spécialisées (UY, etc.).

Les zones à Urbaniser (AU) : les secteurs classés en zone à urbaniser sont des espaces destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones Agricoles (A) : certaines zones du PLU sont classées en « zones agricoles » afin de les protéger de l'urbanisation, en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui les composent.

De manière générale, ce zonage couvre les secteurs à dominante rurale et marqués par la présence de l'activité agricole.

Ces zones sont par principe inconstructibles. Les constructions autorisées sont :

- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles ;
- Les constructions et installations liées à la diversification des activités agricoles ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les annexes et extensions des bâtiments d'habitation existants dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Les changements de destination des bâtiments agricoles sont également autorisés, notamment sous réserve de leur identification aux documents graphiques du règlement. Peuvent également être mis en place des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) où peuvent être autorisées certaines constructions précisées à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme.

Les zones Naturelles (N) : peuvent être classés en zone naturelle et forestière, tous les secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel,
- soit de la nécessité de préserver ou de restaurer les ressources naturelles,
- soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Sont principalement autorisés en zone N, les constructions, installations, aménagements et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les annexes (des habitations) et les extensions limitées de constructions existantes ainsi que les aménagements liés à la
Plan local d'urbanisme de la commune de Gennes-Val-de-Loire
Décision du TA de Nantes du 2 octobre 2020 n° E20000132/44

valorisation des milieux et de l'environnement au sens large. Les changements de destination des bâtiments agricoles pourront être autorisés selon les conditions spécifiées (Cf. règlement).

Peuvent également être mis en place des STECAL à l'identique de la zone A.

3.6 La concertation préalable

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 a rendu obligatoire la concertation auprès du public lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et ce, jusqu'à son arrêt en Conseil communautaire.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU de la commune de Gennes-Val-de-Loire, la concertation a été organisée conformément aux modalités définies par la délibération du conseil municipal de la commune de Gennes-Val-de-Loire du 21 novembre 2016 et complétée par la délibération du Conseil Communautaire de Saumur Val de Loire datée du 4 juillet 2018. Cette délibération a été affichée pendant 1 mois au siège de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire.

La commune de Gennes-Val-de-Loire a prescrit l'élaboration de son document d'urbanisme avant la création de la Communauté d'agglomération Saumur Val de Loire.

La délibération du conseil municipal de la commune de Gennes-Val-de-Loire du 21 novembre 2016 a donné lieu à l'approbation des modalités de concertation suivantes avec le public :

- Publications dans le bulletin municipal et/ou sur le site internet de la commune, de l'avancement du projet à ses différents stades ;
- Organisation de deux réunions publiques : une réunion entre le début du débat sur le PADD et l'arrêt du projet en séance de conseil municipal, une réunion avant l'enquête publique.

Les actions menées ont été les suivantes :

Des outils d'information :

- Une exposition pédagogique itinérante au travers de panneaux explicatifs,
- Plusieurs articles dans la presse locale et des publications dans le bulletin municipal,
- Une rubrique propre au PLU a été créée sur le site internet de la commune Gennes-Val-de-Loire,
- Une permanence sur le marché de Gennes-Val-de-Loire le 3 décembre 2018,
- Des affiches ont été exposées dans les communes déléguées.

Des outils de concertation :

- Ciné – débat le 30 octobre 2018 à Gennes,
- 2 réunions publiques ont été organisées le 9 avril 2019 aux Rosiers sur Loire et le 18 décembre à Gennes, avec pour objet de présenter les différents outils de la traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP...)
- Un registre de concertation a été mis à disposition du public au siège de l'agglomération et dans chacune des mairies déléguées.

Par ailleurs, des demandes ont également été transmises par courrier, courriel, ou registre dématérialisé. Ces demandes ont fait l'objet d'une réponse de la part de la communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire. Soit au total 21 observations ont été formulées.

Cette concertation a permis au plus grand nombre d'administrés de la commune de Gennes-Val-de-Loire de comprendre en amont la démarche initiée pour la réalisation de ce PLU.

IV – LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUETE

4.1 La composition du dossier

Les documents mis à la disposition du public pour l'enquête au siège de la Communauté d'Agglomération de Saumur Val de Loire, dans les mairies déléguées, l'intégralité du dossier sur le site de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire sont :

Des documents administratifs : L'arrêté d'organisation de l'enquête, la décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes pour la désignation de la Commission d'enquête composée de 3 commissaires enquêteurs, la délibération du vote du Conseil municipal de Gennes-Val-de-Loire du 21 novembre 2016.

Les pièces du dossier :

Dossier principal :

NATURE DU DOCUMENT	NOMBRE DE PAGES
1 - Rapport de présentation :	
Rapport de présentation – livret 1 - diagnostic	46
Rapport de présentation – livret 1 – annexe – référentiel foncier	17
Rapport de présentation – livret 2 – état initial de l'environnement	110
Rapport de présentation – livret 3 – justificatif des choix	157
Rapport de présentation – livret 4 – évaluation de l'environnement	203
2 – Projet d'aménagement et de développement durable	
Tome 2 - PADD	34
3 – Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP)	
OAP – Arrêt de projet	98

OAP – Thématique « cadre de vie »	34
OAP – Thématique « grand paysage »	25
4 – Règlement écrit et graphique	
Règlement	109
Plans de zonage	17 planches
5 – Diagnostic agricole	
Atlas cartographique agricole	25
Activité agricole	56
Annexes	
Bilan de concertation	16
Note de synthèse du projet	20
Documents PPA et réponse du MO (16 organismes consultés – 8 retours)	64

Dossier annexe :

DPU (plans)	15
Annexe sanitaire	59
Nuisances	1
Assainissement (plans)	3
Servitudes d'utilité publique (plans)	17
Captages	6

PPRI	69
Délibérations	9
Régime forestier	1
ZPPA	1
Dispositions juridiques particulières applicables au territoire communal	26

Soit un total de l'ordre de 1220 pages et 52 plans.

Les 8 registres d'enquête déposés dans chacune des mairies déléguées et au siège de l'agglomération de la Communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire.

Un registre dématérialisé mis à la disposition du public à l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/1764> où pouvait aussi être consulté l'ensemble du dossier.

4.2 L'évaluation du dossier

Les pièces du dossier répondent aux prescriptions du Code de l'Urbanisme et sont conformes à la réglementation.

L'ensemble du dossier du PLU est correctement présenté avec de nombreuses illustrations.

Cependant, compte tenu du volume important de documents il comporte des marges de progrès car la compréhension de certaines parties par le grand public demeure difficile :

- ✓ Le repérage des parcelles, à la fois par le CE et le public, n'était pas particulièrement aisé dû à la normalisation numérisée du graphisme,
- ✓ Il manquait un certain nombre de lieux-dits, voire de villages. Le CE a été amené à effectuer des repérages, pendant les permanences, avec son propre téléphone, car le public n'a pas la maîtrise de lecture des cartes et ne sait pas, pour un grand nombre, situer son lieu d'habitation.
- ✓ il aurait été souhaitable que les cartouches des plans mentionnent les communes déléguées et les principales entités urbaines. Cela aurait permis une meilleure lisibilité graphique des plans et une recherche plus aisée,
- ✓ Il manquait un sommaire de l'ensemble des pièces dans les dossiers papiers. Cela aurait permis aux Mairies et au CE de reclasser les documents et d'en vérifier, de manière plus facile, leur complétude à chaque permanence

V – LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

L'instruction et la constitution du dossier ont fait l'objet de consultations auprès des services compétents. Leurs avis et remarques contribueront à faire évoluer le dossier avant son approbation finale.

Ces avis ont été soumis par la CE à SVLA avec ses propres interrogations dans le PV de synthèse.

SVLA a rédigé un document « premières réponses aux avis des PPA »

Ils feront l'objet d'une prise de position de la CE dans le document avis et conclusions.

Le tableau ci-après récapitule l'ensemble des PPA qui ont été consultées : 14 personnes publiques se sont vu notifier le dossier et 7 ont émis un avis.

ENTITE	DATE DE NOTIFICATION	RETOUR AVIS	TYPES D'AVIS (favorable – favorable avec réserves – défavorable)
DDT	09/06/2020	18/09/2020	Avis favorable avec réserves
Préfecture	19/06/2020	-	Avis favorable avec réserves
Conseil Départemental de Maine-et-Loire	09/06/2020	01/09/2020	Avis favorable sous réserves
CCI	09/06/2020		Néant réputé favorable
Chambre des Métiers	09/06/2020		Néant réputé favorable
Chambre d'Agriculture de Maine-et-Loire	06/06/2020	25/09/2020	Avis favorable sous réserves
PNR-LAT	09/06/2020		Néant réputé favorable
MRAE	19/06/2020 – 23/06/2020		Néant réputé favorable
Angers Loire Métropole	16/06/2020		Néant réputé favorable
Com Com Baugeois-Vallée	19/06/2020		Avis favorable sous réserves
SCOT Pôle Métropolitain	17/06/2020		Néant réputé favorable
Centre Régional de la Propriété Forestière	19/06/2020	11/08/2020	Avis défavorable
ARS	09/06/2020		Néant réputé favorable
CDPNAF	09/06/2020 et 15/06/2020	11/09/20	Avis favorable sous réserves
INAO	09/06/2020		Avis défavorable
Gennevilliers-Val-de-Loire			Avis favorable avec réserves

Observations des Personnes publiques associées :

CRPF – date de notification 19/06/2021 – Retour avis 11/08/2021 – Assorti d'un avis défavorable

1	Absence d'un véritable diagnostic forestier comme le prescrit l'article L151-4 du code de l'urbanisme dont vous mentionnez le contenu à plusieurs reprises	Réalisation d'un paragraphe dans la partie Développement Economique du rapport de présentation du PLU
2	Les enjeux économiques liés à la forêt ne sont pas pris en compte, ils constituent pourtant un des trois piliers de la gestion durable	Réalisation d'un paragraphe dans la partie Développement Economique du rapport de présentation du PLU
3	Identification des enjeux sylvicoles du territoire	Pas de modifications du rapport de présentation
4	Tableau page 205 de l'Évaluation environnementale parmi « les indicateurs »	L'évaluation environnementale sera mise à jour

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

	<i>assurant le suivi et l'évaluation du PLU », avec des chiffres qui sont erronés.</i>	
5	Incitation à développer les documents de gestion durable dans le PADD	Pas de modifications, ce n'est pas le rôle d'un PLU d'inciter au développement des plans de gestion durable
6	Un certain nombre de ces zonages réglementaires se superposent avec des documents de gestion durable ; plus de 450 hectares, dont 172 hectares au titre du L.151-23 du Code de l'urbanisme.	La donnée sera à fournir par le CRPF pour une mise à jour des boisements à protéger et EBC
7	Aussi j'attire tout particulièrement votre attention sur ce zonage qui, contrairement au L.113-1 (Espaces Boisés Classés) ne dispose d'aucun régime dérogatoire l'obligation de déclaration préalable des coupes et travaux, fussent-ils prescrits dans un document de gestion durable. Ce type de classement sur de tels espaces boisés va à l'encontre des missions du CRPF. Une utilisation contreproductive de l'article L. 151-23.	La protection des espaces boisés (EBC et Loi Paysage) sera maintenue selon la méthodologie définie dans le cadre de l'élaboration du PLU
8	La reconnaissance de la forêt par la création d'une zone Nf, ainsi que la prise en compte des besoins en termes de gestion de ces milieux.	Le règlement actuel n'empêche pas l'activité forestière en zone N, ce qui ne nécessite pas la mise en place d'un zonage Nf.
9	Les données forestières territoriales que nous avons mises à votre disposition	Ces données seront intégrées pour corriger les EBC et boisements en loi paysage
10	Aucune information chiffrée n'est donnée sur les surfaces dotées de documents de gestion durable (Plan simple de gestion, Code des bonnes pratiques sylvicoles)	Mise en valeur des enjeux dans le diagnostic
11	En comparant les cartographies, un certain nombre de ces zonages réglementaires se superposent avec des documents de gestion durable ; près de 150 hectares.	Mise à jour (demande des données à jour par le CRPF)
<p>Remarque de la Commission d'enquête :</p> <p>SVLA a répondu globalement à la prise en compte des demandes formulées par le CRPF. SVLA devra être vigilant sur la production par le CRPF des éléments pour la mise à jour des boisements à protéger et des EBC (point 6)</p>		

**Conseil départemental – notification le 9/06/2021 – retour avis 01/09/2021 –
Assorti d'un avis favorable sous réserve**

1	De nombreux sites bâtis (y compris des murs) mériteraient d'être ajoutés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme, comme patrimoine à protéger (Cf. liste en annexe)	L'inventaire du patrimoine pourra être complété suivant ces propositions
2	Le règlement pourrait être plus exigeant concernant ce bâti ancien d'intérêt voire concerner toutes ou parties des zones, notamment sur les huisseries, toitures, clôtures, etc.	Les élus ne souhaitent pas contraindre plus le règlement des SPR étant déjà en vigueur sur les territoires à enjeux.

3	Les OAP des pôles principaux ou relais pourraient indiquer la possibilité de réaliser non seulement de l'habitat individuel mais également de l'habitat groupé voire collectif	Les communes définies comme pôle dans l'armature territorial du SCoT (Gennes et les Rosiers-sur-Loire) dispose d'une programmation de logements collectif, cela n'est pas le cas pour les autres communes. Néanmoins la possibilité est laissée au travers des OAP.
4	Certains secteurs en OAP auraient pu être classés en zone 2 AU	La commune de Gennes-Val-de-Loire a déjà positionné plusieurs secteurs en 2AUh sur le bourg de Gennes.
5	Il n'est pas fait mention de terrains identifiés pour l'habitat des gens du voyage, mais uniquement pour l'accueil (sur les aires existantes). Ex Aire des Rosiers sur Loire taux d'occupation à 100 %	Les élus ne sont pas favorables à cette identification dans le cadre du PLU
6	Tourisme : des éléments spécifiques à chacun des territoires auraient pu être précisés.	Les communes seront interrogées pour effectuer des compléments aux PADD
7	Pour Gennes-Val-de-Loire, les itinérances pédestres et cheval auraient pu être ajoutées comme levier de développement par rapport aux besoins d'hébergements et de services spécifiques : la commune se situe sur le GR3, la route européenne d'Artagnan (équestre) et le projet de voie de Saint Martin (pédestre). Par ailleurs, plusieurs communes déléguées sont labélisées (petite cité de caractère ou villes et villages fleuris), pour celles-ci ces labels doivent guider les choix d'aménagement des bourgs, il en est de même d'autres communes déléguées, même si elles ne sont pas encore labélisées. Enfin, pour Gennes-Val-de-Loire, la navigation de plaisance serait à renforcer, notamment l'offre de services connexes à cette activité (pontons, aires de Bivouac...).	De nombreux cheminements sont protégés au règlement graphique. Pour la navigation plaisance, un zonage spécifique (STECAL) est à prévoir, mais il n'est pas possible de l'intégrer entre l'arrêt et l'approbation d'un PLU.
8	Les cartes en annexe présentant les sites ENS comme secteur de préemption ne sont pas exactes.	Les cartes seront mises à jour.
9	Un emplacement réservé est prévu au profit du Département pour le confortement de la levée de la Loire. Or, le domaine public constitué par la levée est du domaine public Etat ; la RD 952 fait uniquement l'objet d'une convention de superposition de gestion. Il convient donc de modifier le plan en conséquence.	L'agglomération a demandé des précisions aux services de l'Etat sur le maintien ou non de cet emplacement réservé.
10	OAP grand paysage : traitement de l'éolien : Afin d'assurer une véritable qualité du paysage, il est recommandé de compter une distance de 20 km de distance non seulement avec le val de Loire mais aussi avec ses vallées perpendiculaires et d'une manière générale avec les SPR et les Monuments historiques	Le développement de l'éolien dispose d'une réglementation propre. Au des actions du PCAET, l'OAP grand paysage n'intégrera pas ces éléments.
11	OAP cadre de vie : indiquer explicitement que les matériaux utilisés	Hors zones d'intérêt patrimonial, il est interdit de réglementer les matériaux utilisés. Les élus ne souhaitent

	pour les huisseries doivent être en bois et devront respecter les profils originels. Cela est d'autant plus important que le cliché d'illustration montre des contre-exemples : volet roulant, fenêtres en PVC dont les cadres s'adaptent mal aux baies.	pas réglementer sur cet aspect.
12	OAP cadre de vie : L'implantation des panneaux photovoltaïques semble plus appropriée pour les bâtiments de production (y compris les hangars agricoles et pas seulement industriels et commerciaux) plutôt que pour les bâtiments à usage d'habitation.	Le PCAET préconise les installations solaires photovoltaïques sur les bâtiments résidentiels. Les élus souhaitent prévoir des dispositions pour assurer une bonne intégration des panneaux photovoltaïques sur les habitations.
13	Au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, la liste du patrimoine remarquable pourrait être complétée par les édifices suivants (références cadastrales selon le site Géoportail)	L'inventaire du patrimoine pourra être complété suivant ces propositions
14	A noter également qu'aux Rosiers-sur-Loire, rue de la Corderie, la parcelle 29 est indiquée comme patrimoine ponctuel à protéger : c'est vraisemblablement une erreur car il s'agit de hangars en tôle. L'indication devait sans doute correspondre au moulin des Basse Terres qui est Monument Historique, non loin.	Le positionnement de cet élément de patrimoine sera revu
15	Pourrait être indiqué comme bâtiment pouvant changer de destination à la Lussière, le bâti ancien parcelle n°365, 351 ; à Vendoir la parcelle 436 ; le Bois Raganne (avec tout le site médiéval) ; la Bruyère.	Ces bâtiments seront identifiés comme pouvant changer de destination, à part au lieu-dit la Bruyère, où un siège d'exploitation est en activité.
16	Règlement écrit En zone A, « les serres [...] sont autorisées sous réserve d'être implantées à une distance de 30 mètres des limites des zones UA, UB et UH. » Cela pourrait être étendu aux zones 1 AUH voire 2 AUH.	Ces dispositions seront étendues au zone 1AUh et 2AUh.
17	En annexe du PLU, des servitudes d'utilité publique relatives à l'alignement sont notées au profit du Département pour les RD 132 et 165 à Gennes-Val-de-Loire. Le Département n'a pas prévu de moderniser les axes en question. Il appartient donc à la municipalité d'apprécier l'utilité ou non de maintenir ces plans d'alignement dans une démarche globale de projet urbain.	Le sujet a déjà été évoqué avec les élus, qui souhaitent maintenir ces plans d'alignement.
<p>Remarque de la Commission d'enquête :</p> <p>Toutes les observations formulées dans le courrier du Conseil départemental ont fait l'objet d'une réponse par Saumur Val de Loire.</p> <p>La commission souhaite que des précisions soient apportées sur :</p> <p>Point 7 : Itinérances pédestres et cheval</p> <p>Point 9 : Concernant l'ER confortement de la Loire : les services de l'Etat devront faire un retour sur le maintien ou non de cet emplacement.</p> <p>La commission demande que SVLA apporte des éléments complémentaires sur ces points et notamment sur la position des services de l'Etat.</p>		

Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) – notification le 9/06/2021 et 15/06/2021 – retour avis 11/09/2021 – Assorti d'un avis favorable sous réserve

1	L151-12 Extension et annexes des habitations de tiers : Règlementer la hauteur des abris po	La hauteur des abris pour animaux sera limitée à 4 m
2	Préciser « les abris pour animaux non liés à l'activité agricole professionnelle seront autorisés sous conditions	La précision sera apportée au règlement écrit
3	Réduire la hauteur des constructions en zone d'accueil des activités économiques (Ay) à 12m afin de limiter l'impact paysager et d'être en cohérence avec le règlement de la zone Uy	Les modifications seront apportées au règlement de la zone Ay.
4	L151-13 Délimitation des STECAL : STECAL At et Nt limiter l'emprise au sol de l'ensemble des constructions autorisées à 250m ²	Les précisions seront apportées au règlement
5	Limiter la taille des STECAL At « Marchais Bouchet » et « Prieuré	Les périmètres seront revus pour correspondre aux projets envisagés sur ces deux STECAL
6	Limiter la taille des STECAL Ay « Marchais Platte » et Aya « la Pagerie » et « Piroir » aux espaces bâtis	Les périmètres seront revus pour correspondre aux projets envisagés sur ces trois STECAL
7	STECAL Ay et NI : autoriser uniquement les constructions liées aux activités existantes	La précision sera apportée au règlement écrit
8	STECAL Ngv / Ne : limiter aux besoins en constructions l'emprise au sol des constructions autorisées	L'emprise au sol de 30% ne sera pas modifiée, néanmoins les périmètres seront revus pour limiter l'emprise au plus proche des constructions existantes.
9	Présenter chaque STECAL dans le rapport de présentation	Les compléments seront apportés au rapport de présentation
10	STECAL NI : préciser les règles d'emprise au sol	La surface maximale de construction en zone NI sera limitée à 50 m ²
<p>Remarque de la Commission d'enquête :</p> <p>Toutes les observations formulées dans le courrier du CDPNAF ont fait l'objet d'une réponse par Saumur Val de Loire.</p> <p>La commission souhaite que des précisions soient apportées sur :</p> <p>Point 8 : Comment peut on revoir les périmètres de constructions sans changer l'emprise au sol ?</p>		

Chambre d'agriculture – date de notification 9/06/2021 – Retour avis 25/09/2021 – Assorti d'un avis favorable sous réserve

1	Nous suggérons que cet enjeu patrimonial (zones AZ et AZ1) soit traduit sans avoir à créer des zones A autour de chaque site agricole. Ainsi le règlement de la zone Az1 pourrait être adapté en autorisant les condition d'une implantation au plus proche des bâtiments existants (par exemple : 100 m)	Le zonage AZ1 sera maintenue et les zones A adaptée au cas par cas selon l'avis de la Chambre d'Agriculture et des communes
2	Nous demandons que le règlement	Les précisions seront apportées au règlement

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 la zone AY mentionne explicitement que sont autorisées "les constructions, installations et ouvrages à destination d'industrie, entrepôt et bureau directement liés aux entreprises existantes dans la zone à la date d'approbation du PLU". Cette précision doit également être ajoutée pour la réalisation des extensions et des annexes.	
3	Nous préconisons que les points de vente de produits agricoles puissent être autorisés en construction neuve	Le règlement sera modifié en ce sens en intégrant une notion de distance maximale d'implantation par rapport au siège d'exploitation existant.
4	Nous demandons que le règlement de la zone N mentionne explicitement que sont admis dans la zone N " les affouillements et exhaussements du sol liés et nécessaire à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée au sein de la zone ou liés à un usage agricole, sous réserve du respect de la loi sur l'eau. [...] Il importe également que les installations liées à l'irrigation soient explicitement autorisées dans la zone N.	Les éléments seront intégrés au règlement écrit
5	Nous demandons que les sites agricoles classés en zone N ou Az1 (12) soient reclassés en zone A (voir annexe 1). Par ailleurs, nous avons identifié 5 sites agricoles qui peuvent se retrouver très contraints en raison de la proximité de la zone N ou Az interdisant les constructions agricoles. Nous souhaitons que le zonage soit adapté à proximité de site agricole (cf annexe 2)	Le zonage sera modifié en suivant les informations fournies en annexe de l'avis
Remarque de la Commission d'enquête :		
Toutes les observations formulées dans le courrier de la Chambre d'agriculture ont fait l'objet d'une réponse par Saumur Val de Loire.		

**Institut national de l'origine et de la qualité (INAO) – date de notification 15/09/2020 –
Retour avis le 04/12/2020 – Avis défavorable**

1	En cohérence avec cette exigence de protection des terroirs viticoles, l'Institut est préoccupé en constatant que le règlement écrit ne prévoit pas jusqu'à présent : • une inconstructibilité totale de ladite zone Av conformément à la charte « Agriculture et urbanisme ». • une possibilité de défrichement des éventuels EBC (Espaces Boisés Classés) recensés en zone Av afin de permettre la plantation	Un zonage Av sera positionné sur l'ensemble des zones AOC répertoriée dans la donnée transmise par l'INAO. Cette zone Av sera inconstructible Les EBC seront retirés des zones Av.
---	---	--

	de vigne sans compensation. • Des aménagements et voiries suffisamment dimensionnés, prenant en compte la circulation d'engins agricoles	
2	Le rapport de présentation du projet prend en compte, pour l'aspect relatif à la diversité paysagère, le développement viticole. Il convient toutefois d'approfondir les aspects positifs de la viticulture et de toutes les productions agricoles sous signes d'identification de la qualité et de l'origine véritables leviers du dynamisme socio-économique des territoires ruraux.	Cet aspect sera d'avantage développé dans le rapport de présentation
<p>Remarque de la Commission d'enquête :</p> <p>Toutes les observations formulées dans le courrier de la l'INAO ont fait l'objet d'une réponse par Saumur Val de Loire.</p>		

**Direction Départementale des Territoires (DDT) – Date de notification 09/06/2020 –
Retour avis 18/09/2020 – Avis favorable sous réserves**

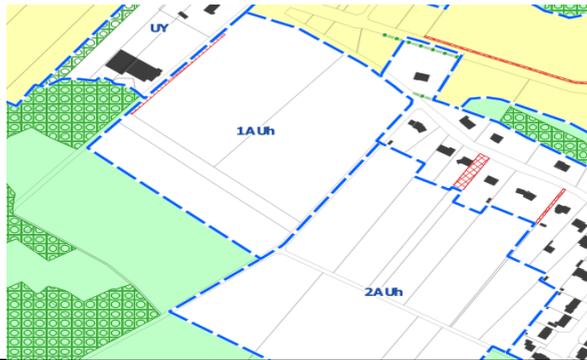
1	L'objectif de croissance démographique est supérieur à celui fixé à l'échelle de l' EPCI dans le cadre du PLH. Dès lors, en cohérence avec les objectifs du PLH, il est nécessaire que le nombre de logements prévus en extension urbaine soit réduit de 110 logements environ, soit 400 logements créés au lieu de 510 logements.	L'objectif de croissance démographique ne sera pas remis en cause dans PADD et les objectifs de production de logements et de surface en extension également. La remise en cause de ces objectifs entrainerait la nécessité d'un nouveau débat de PADD qu'il n'est pas possible de réaliser entre l'arrêt et l'approbation du PLU.
2	Les zones 2AUH de la Magdeleine (4 hectares et 1,9 hectare) doivent être classées en zone naturelle.	La zone 2AUH de 4 hectares sera positionnée en zone N, l'autre zone 2AUH de 1,9 hectares sera maintenue au vu de son positionnement plus en continuité du tissu bâti existant. Afin de tenir les objectifs de production de logements du PADD, la zone 1AUe située sur le bourg de Gennes sera transformée en zone 1AUh et une zone 2AUh sera positionnée au sud du secteur des Fiefs Vaslins.



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

		
3	Le PLU devra identifier un terrain de halte de courte durée	Le PLU n'identifiera pas pour l'approbation de terrain de halte de courte durée. Le PLU n'identifiera pas pour l'ap Maintenance des dispositions pour fa 1AUh.
4	La possibilité d'accueillir des industries dans le règlement des zones UA, UB et 1AUH devra être supprimée	Maintien des dispositions pour favoriser la mixité fonctionnelle des zones UA, UB et 1AUh.
5	Il convient de modifier l'OAP des Sabotiers de manière à protéger le paysage ouvert sur la rive droite de la Loire et à limiter l'impact paysager de la future zone d'activités. Il faudra notamment prévoir une frange paysagère de 10 mètres en limite Ouest et sud constituée de deux rangées d'arbres plantés en quinconce, afin de favoriser l'intégration des constructions.	Les dispositions seront intégrées à l'OAP.
6	Il convient de préciser que seuls 250 m ² maximums supplémentaires à partir de la date d'approbation du PLU seront autorisés dans les secteurs (AT/NT)	Les dispositions seront apportées au règlement écrit.
7	En l'absence de projets avérés, les secteurs Aya de la "Pagerie" et du Piroir" devront être limités aux espaces bâtis.	Des ajustements seront réalisés sur la délimitation de ces secteurs afin de limiter aux projets envisagés les possibilités d'extension.
8	L'emprise au sol autorisée (30%) dans les secteurs d'accueil des gens du voyage (Ngv) et d'équipements (Ne) est trop importante et devra être réduite.	L'emprise au sol de 30% ne sera pas modifiée, néanmoins les périmètres seront revus pour limiter l'emprise au plus proche des constructions existantes.
9	Une étude de caractérisation de la trame verte et bleue devra être réalisée	La méthodologie d'élaboration de la TVB sera annexée au rapport de présentation
10	Des investigations pédologiques sur les zones d'urbanisation future (1AU et 2AU) devront être réalisées avant approbation	Les investigations pédologiques seront effectuées directement par les porteurs de projet, lors de la phase pré-opérationnelle. Le principe ERC a été appliqué lors de la sélection des secteurs AU sur la base des inventaires zones humides réalisés et de la prélocalisation de la DREAL.
11	Un zonage protecteur N doit être mis en place pour protéger la trame bleue	Les abords de l'Authion seront positionnés en zone N. Les exceptions concerneront les sièges et sites agricoles, ainsi que les zones U et AU déjà définies au plan de zonage. Il est rappelé également qu'une marge de recul inconstructible est prévue dans le règlement écrit le long des cours d'eau
12	Les parcelles de la ZNIEFF de type 1 "ruisseau d'Avort" devront être classées en zone naturelle "N restrictif"	Les parcelles situées dans la ZNIEFF 1 seront zonées actuellement en AZ1 seront positionnées en NZ
13	Il convient de préciser que les arbres plantés seront	Cette précision sera apportée dans le règlement écrit.

	prioritairement d'essences "locales"	
14	Le rapport de présentation ne fait pas mention du captage d'eau destinée à l'alimentation humaine de St Martin-de-la-Place	Le rapport de présentation sera complété sur ce point
15	Un indice spécifique identique doit être retenu pour les terrains situés dans les périmètres de protection des trois captages présents sur Gennes-Val-de-Loire	Un tramage spécifique sera prévu sur les plans de zonage pour illustrer à titre informatif les périmètres de protection de captage.
16	Dès lors l'ensemble des zones 1AU de Gennes et de Grézillé doivent être reclassées en zone 2AU. Le raccordement de nouvelles constructions à Chênehutte et Saint-Martin de la place ne pourra recevoir un avis favorable.	<p>Les secteurs seront positionnés en 2AUh conformément à la remarque.</p> <p>Dans le cadre du lancement d'une procédure de ZAC sur le secteur des Fiefs Vaslins, la commune souhaite néanmoins pouvoir maintenir une partie de ce secteur d'environ 5 ha en partant de la frange ouest en 1AU, ces surfaces sont sous maîtrise foncière communale.</p> <p>L'agglomération se rapprochera de la police de l'eau pour justifier de l'adéquation du développement démographique envisagé avec les capacités épuratoires de la commune</p>
<p>Remarque de la Commission d'enquête :</p> <p>Toutes les observations formulées dans le courrier de la Commune Gennes-Val-de-Loire ont fait l'objet d'une réponse par Saumur Val de Loire.</p> <p>La commission souhaite qu'une explication plus précise soit donnée sur le point 2</p> <p>La commission demande également d'apporter des éléments concrets sur le niveau de traitement des différentes stations d'épuration de la commune Gennes-Val-de-Loire au regard, notamment, des futurs projets d'OAP.</p>		



VII - LES AVIS DES CONSEILS MUNICIPAUX

Commune de Gennes-Val-de-Loire – Retour avis extrait du conseil municipal 03/08/2020 – Avis favorable avec remarques

1	Suppression de l' OAP n°12 (Rosiers sur Loire) ne répondant plus à la définition d'un secteur de dent creuse puisque l'urbanisation du site est en cours	Le secteur OAP sera supprimé
2	Modification de l'OAP n°3 Grezillé en tenant compte de l'expression d'un besoin d'extension de l'école privée afin de permettre une liaison piétonne et l'optimisation du parking de l'école	L'OAP sera modifiée pour permettre l'extension de l'école et pas uniquement des habitations.
3	Modification de l'OAP n°4, pour optimiser les principes d'accès et l'aménagement de la limite Nord de	L'OAP sera revue pour permettre des accès directs et des aménagements paysagers sur la frange nord

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

	I'OAP	
4	Modifier l'OAP n°5 afin d'optimiser les principes d'accès.	L'OAP sera modifié pour permettre un accès en continuité des voiries existantes sur la frange ouest
5	Sur les plans de zonage réglementaire, compléter par l'insertion de tous les numéros des OAP	Les plans de zonage seront modifiés en ce sens
6	Modification de l'ER 25 la définition de ce dernier doit permettre de desservir et désenclaver la résidence autonomie de façon optimale.	L'emplacement réservé sera revu selon les éléments transmis par la commune
7	Mise à jour de l'ER 4 (Levee de la Loire) en cohérence avec les besoins (travaux réalisés)	L'agglomération a demandé des précisions aux services de l'Etat sur le maintien ou non de cet emplacement réservé
8	Permettre une meilleure lisibilité graphique des plans de zonage en indiquant sur les cartouches les noms des communes déléguées et des principales entités urbaines	Les plans de zonage seront modifiés en ce sens
9	Revoir la cohérence et l'affichage des étiquettes des plans de zonage (multiplier les étiquettes en fonction de la taille des zones concernées afin de sécuriser la lecture du bon zonage)	Les plans de zonage seront modifiés en ce sens
10	Rendre cohérente la définition des Espaces Boisés Classés du PLU avec ceux définis dans le plan réglementaire de l'AVAP.	Il est proposé de maintenir la méthodologie mise en place avant l'arrêt des PLU, d'autant que les SPR de la commune seront amenés à être révisés.
11	Revoir la cohérence entre les zones Nz du PLU et PN de l'AVAP	Il est proposé de maintenir la méthodologie mise en place avant l'arrêt des PLU, d'autant que les SPR de la commune seront amenés à être révisés
12	Modifier le périmètre de la zone recouvrant le périmètre du camping de la commune déléguée des Rosiers sur Loire en tenant compte du projet d'extension en cours (parcelles YT 75).	La parcelle sera intégrée au zonage Nt
13	Clarifier la définition des zones Az et Az1 sur les plans du règlement graphique (zones AVAP)	Il est proposé de maintenir la méthodologie mise en place avant l'arrêt des PLU, d'autant que les SPR de la commune seront amenés à être révisés.
14	Supprimer la référence aux zones humides sur les plans réglementaires qui n'ont qu'une valeur informative. Néanmoins ces informations devront apparaître dans les informations liées au sol	La référence aux zones humides correspondant à la prélocalisation de la DREAL sera maintenue à titre informatif.
15	Conformément au PADD, dans les plans du règlement graphique, étendre le classement en N des abords de l'Authion	Les plans de zonage seront modifiés en ce sens
16	Intégrer l'inventaire des zones humides Loire Longué sur les plans réglementaires graphiques	L'inventaire sera intégré sur les communes déléguées de Saint-Martin-de-la-Place et les Rosiers sur Loire
17	Permettre l'extension de l'exploitation agricole sur le secteur de la Boussinière (Genes).	Les plans de zonage seront modifiés en ce sens
18	Supprimer la zone A au sud du bourg de Genes au bénéfice d'un zonage N.	Le changement de zonage sera effectué.
19	Supprimer la zone A au sud du village de Saint-Pierre-en-vaux, au bénéfice d'un zonage N.	Le changement de zonage sera effectué.
20	Mettre en cohérence le recensement du patrimoine protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme avec les éléments	Il est proposé de maintenir la méthodologie mise en place avant l'arrêt des PLU, d'autant que les SPR de la commune seront amenés à être révisés. Pour permettre le changement de destination, il sera nécessaire de

	protégés au sein de l'AVAP et la ZPPAUP. Permettre le changement destination à vocation touristique de ces éléments.	repérer individuellement chaque bâtiment
21	Indiquer l'opposition à l'article R,151-21 pour les lotissements (règles d'implantation)	La précision sera apportée au règlement écrit
22	Limiter l'autorisation d'extension des annexes existantes à l'identique de la surface autorisée pour la création d'annexes (40 m²).	La précision sera apportée au règlement écrit
23	En zone UY préciser pour les équipements techniques que la hauteur peut être supérieure à 12m acrotère et faitage si le besoin est justifié.	La précision sera apportée au règlement écrit
24	En zone A et N revoir les conditions d'extension : « que l'emprise au sol de l'extension soit limitée à 30% de l'emprise au sol initiale dans la limite de 30 m².	La précision sera apportée au règlement écrit

Baugeois Vallée communauté de commune – Date de notification 09/06/2020 – Retour avis 24/09/2020 – Avis favorable sous réserve

1	Suite au retalutage de la Levée, une liaison cyclable est envisageable entre la commune et celle de La Ménitré. Ainsi pourrait apparaître en page 7 du PADD sur la carte de synthèse, le principe de réseau cyclable à conforter en lien avec le territoire voisin de La Ménitré.	
<p>Remarque de la Commission d'enquête : Cette observation formulée dans le courrier de Baugeois Vallée communauté de commune n'a pas fait l'objet d'une réponse par Saumur Val de Loire. La Commission d'enquête demande que SVLA apporte une réponse à cette question.</p>		

De manière globale, pour l'ensemble des remarques émises par les PPA la commission demande une vigilance particulière pour l'intégration de ces points dans le PLU définitif

VII – ORGANISATION DE L'ENQUETE

7.1 Réunions et démarches préparatoires à l'enquête :

Pour mémoire, la situation sanitaire actuelle liée au COVID 19 a limité les rencontres directes avec SVLA et le bureau d'études CITADIA.

Plusieurs réunions se sont déroulées soit en visioconférences soit en échanges téléphoniques.

Les réunions préparatoires entre les 3 commissaires enquêteurs se sont également tenues sous cette forme.

12 novembre 2020 : réunion de présentation entre les 3 commissaires enquêteurs, M. NIVELLE Vice-président de le SVLA chargé de l'urbanisme, M. BESSON, M. CHAUVEAU, Melle AL BOLBOL, service urbanisme.

Un échange s'est instauré sur les conditions de l'enquête, la procédure, la publicité, les lieux d'affichage, le calendrier des permanences, le contenu des 3 arrêtés, la mise en place d'un registre dématérialisé, la mise en ligne des pièces du dossier sur le site internet de SVLA.

Compte tenu des contraintes sanitaires, aucun déplacement sur site n'a été organisé par SVLA avec la Commission d'enquête.

16 novembre 2020 : Le Président de la commission a remis en main propre le dossier de Gennes-Val-de-Loire au commissaire enquêteur chargée de ce secteur.

17 novembre – 23 décembre 2020 : Etude du dossier et visites des sites

L'étendue de la commune Gennes-Val-de-Loire et une connaissance hétérogène de ce secteur a conduit B. LALOS et A. COLLOT à effectuer plusieurs visites de terrain pour l'appropriation de l'ensemble de ce projet, notamment des OAP et des ER sur les territoires de Longué – Jumelles et Gennes-Val-de-Loire.

2 janvier 2021 :

Les avis ont été publiés dans les journaux locaux le Courrier de L'Ouest et Ouest France. La Commission d'enquête a pu constater à l'occasion de déplacements sur site la bonne visibilité des avis d'enquête au format A2 / fond jaune (voir attestation en pièce jointe).

7 janvier 2021 : séance de paraphe des dossiers et des registres à Saumur

Les trois CE ont rencontré M. Besson et Mme Sandra Hardou de SVLA pour la séance de visas des pièces des dossiers et des registres qui seront mis en place dans toutes les mairies des trois secteurs.

La séance de visas a duré de 9h30 à 15h30 pour le Président et A. COLLOT.

8 janvier 2021 – Formation à l'outil PREAMBULE à Saumur

La formation a été organisée par le prestataire / développeur PREAMBULE. La formation s'est tenue à Saumur dans les locaux de SVLA de 9 h 30 à 12 h.

La commission a été amenée à effectuer un travail en commun, au travers de réunions en visio-conférences ou par téléphone, pendant les 2 mois de préparation.

7.2 Visite des lieux :

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

Durant toute la période de l'enquête du 18 janvier au 23 février 2021, le commissaire enquêteur a effectué des visites des lieux à l'occasion des permanences et a ainsi pu vérifier le bon affichage sur le terrain.

La complétude des dossiers a été vérifiée à chaque permanence.

7.3 Publicité – Affichage

La publicité a été assurée à partir des différents supports :

Affichage : un avis d'enquête destiné à l'information du public a été publié par voie d'affiches au moins quinze jours avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, au siège de la communauté d'agglomération SVLA, dans les mairies déléguées, aux lieux les plus appropriés des territoires communaux.

L'accomplissement de cet affichage sera certifié par le maire de Gennes-Val-de-Loire.

Presse : un avis portant à la connaissance du public les informations énumérées dans l'arrêté a été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Internet : l'avis d'enquête et le présent arrêté étaient consultables dans le même délai sur le site internet de la communauté d'agglomération SVLA : <http://www.saumurvaldeloire.fr> et sur le site du registre dématérialisé : <http://www.registre-dematerialise.fr>

L'enquête publique a également fait l'objet d'encart dans « la Lettre » Gennes-Val-de-Loire du 1^{er} trimestre 2021, ainsi que par la distribution de flyers. La CE disposait également d'un « kakemono » affiché à chaque permanence.

Commentaire de la CE :

La commission estime que l'information du public a été suffisante. Elle a été réalisée dans les formes prévues par les textes réglementaires.

La CE a effectué une vérification des différents affichages à l'occasion des permanences.

VIII – DEROULEMENT DE L'ENQUETE

8.1 Les permanences de la Commission d'enquête

Un registre d'enquête établi selon les textes réglementaires, côté, paraphé et ouvert par le commissaire enquêteur a été mis à la disposition du public pendant toute la durée de la procédure dans chacun des lieux mentionnés ci-dessous.

Pour recevoir les observations du public en application de l'article 5 de l'arrêté en date du 25 novembre 2020 la Commission d'enquête a tenu 9 permanences :

mairie de Gennes : le lundi 18 janvier de 9h30 à 12h30 – A. COLLOT
le lundi 22 février de 14h à 17h – A. COLLOT – B. LALOS

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

mairie de Grézillé : le mardi 26 janvier de 14h à 17h - A. COLLOT

mairie de Saint-Martin-de-la-Place : le jeudi 21 janvier de 14h à 17h - A. COLLOT

mairie du Thoureil : le vendredi 29 janvier de 9h30 à 12h30 - A. COLLOT

mairie de Chênehutte-Trèves-Cunault : le vendredi 29 janvier de 13h45 à 16h45 –

A. COLLOT

mairie de Saint-Georges-des-Sept-Voies : le mercredi 3 février de 9h30 à 12h30

A. COLLOT – B.LALOS

espace Les Ponts (rue des Ponts) aux Rosiers-sur-Loire : le lundi 22 février de 9h à 12h
- A. COLLOT – B.LALOS

au siège de la Communauté d'Agglomération : le mardi 23 février de 9h à 12h -

B. LALOS – A. COLLOT – V. LAVENET

Toutes les conditions matérielles ont été réunies dans les locaux des différentes mairies pour une consultation satisfaisante des dossiers, selon les protocoles sanitaires en vigueur dans ces établissements.

Le personnel des mairies a fait preuve d'une grande disponibilité.

Le public a pu formuler ses observations, soit :

- ✓ en les consignant sur le registre à feuillets agrafés, non mobiles, numérotés de 1 à 20,
- ✓ en les adressant par écrit au Président de la Commission d'enquête au siège de l'enquête, à la communauté d'Agglomération Saumur Val de Loire, 11 rue du Maréchal Leclerc 49400 Saumur à l'attention de Monsieur le Président de la Commission d'enquête,
- ✓ par voie électronique sur le registre numérique : <http://www.registre-dematerialise.fr>
- ✓ lors des permanences des commissaires enquêteurs.

Toutes les observations reçues par courrier ou inscrites dans les registres papier ont été ajoutées au fur et à mesure de la durée d'enquête sur le registre numérique Préambule.

8.2 Rencontres entre le commissaire enquêteur et les élus des communes

Le commissaire enquêteur a rencontré certains élus à l'occasion des différentes permanences.

M. GUINHUT, maire délégué de Grézillé lors de la permanence du 26 janvier 2021,

Mme Stéphanie ELIE, maire déléguée de Chênehutte Trèves Cunault le 29 janvier 2021,

M. Didier HUCHEDE, maire délégué de Saint Georges des sept voies le 3 février 2021.

Mme Isabelle DEVAUX, maire de Gennes-Val-de-Loire, accompagnée de Mme Christine MOURIER, directrice générale des services, ont reçu 2 membres de la Commission d'enquête, Monsieur Bernard LALOS et Mme Annick COLLOT à l'issue de la dernière permanence du 22 février à Gennes.

Cet échange a permis de faire un premier retour sur l'ensemble des permanences.

Mme DEVAUX avait également rencontré brièvement le commissaire enquêteur lors de la 1^{ère} permanence de Gennes le 18 janvier 2021 et lors de la permanence de Saint Martin de la Place le 21 janvier 2021.

8.3 Le climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée sans incident notable.

Un public nombreux s'est déplacé lors des différentes permanences et a exposé ses observations sur les registres d'enquêtes papier, sur le registre dématérialisé, ainsi que de manière orale.

Il est à noter que le public a eu une motivation principalement personnelle concernant ses propriétés.

La permanence de Saint Georges des sept Voies a eu une affluence importante conduisant certaines personnes à renoncer à être reçues, malgré la présence de deux commissaires enquêteurs pour la moitié de cette permanence.

Le public domicilié dans les autres communes concernées par cette enquête s'est déplacé massivement vers cette permanence ce qui a occasionné cette affluence.

De manière globale, la participation du public a été soutenue lors des différentes permanences avec une moyenne de 15 personnes reçues à chaque permanence, ce qui démontre l'intérêt que le public porte aux échanges directs avec le commissaire enquêteur.

8.4 Les registres de l'enquête :

Les registres, reliés de 20 pages, ont été cotés et paraphés par le commissaire enquêteur le 7 janvier 2021, attestant de l'ouverture de l'enquête dans les 7 mairies concernées et au siège de SVLA à Saumur.

Le commissaire a également clôturé l'enquête et les registres le mardi 23 février à 12 h.

Un registre dématérialisé a été mis à disposition du public sur le site de l'agglomération de SVLA.

Il a été convenu entre la commission et l'agglomération SVLA que toutes les dépositions versées dans les registres ainsi que tous les courriers seraient numérisés afin d'être consultable en ligne, y compris les dépôts directs sur le registre dématérialisé.

IX – BILAN DE L'ENQUETE

9.1 La clôture de l'enquête

L'enquête s'est terminée le mardi 23 février 2021 à 12 heures au siège de l'enquête à SVLA.

Les registres ont été collectés par le Président de la commission le 25 février 2021 et remis aux membres de la commission.

9.2 Les observations recueillies

Les tableaux suivants permettent de reprendre l'ensemble des dépositions pour chacune des permanences et pour les dépôts effectués directement sur le site registre dématérialisé.

Permanence du 18 janvier 2021 – Mairie de Gennes-Val-de-Loire – 9 h 30 – 12 h 30

Le commissaire enquêteur a rencontré 14 personnes – 5 observations orales – 3 demandes de renseignements – 6 dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme GROLLIER et rapide échange avec Mme DEVAUX maire de Gennes.

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
Mme Carole DUPERRAY 6, rue de la maison Joulain – Chênehutte Trèves Cunault	Parcelle 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 pluies)
M. Stéphane CHAUVEAU Lieudit Les Terres Franches – Chênehutte Trèves Cunault	22	Souhaite pouvoir créer 3 terrains de 1000 m2 environ (actuellement zonage A)
Mme Claude HEREAULT Hameau de Couesne - Gennes	140 - 141	Souhaite pouvoir construire sur la parcelle 140 en A (caves troglos). Lettres jointes de 4 agriculteurs
M. Sylvain GILBERT 24 chemin de la Coulée de Nervaux – Saint Georges des sept voies	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 Genevraie) empêche l'installation d'un système d'assainissement autonome.

Mme Héloïse FLANDRIN M. Tony RODRIGUEZ Chênehutte Trèves Cunault	16 - 18	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
M. Pierre Antoine GAILLARD Gennes		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. et Mme Gérard DENIS Lieudit BOUCHET Gennes		Demande de renseignement – aucun dépôt
Mme Gérard BRIERE 8 rue des Turcies – Saint Martin de la Place	ZM 282	Demande de réaffectation d'une parcelle classée zone économique en zone urbaine (activité et habitat liés)
M. Mohamed SEHAQUI 5 rue des Malpiques – Chênehutte Trèves Cunault	357 AK n° 235 Lieudit Le Fourneau	Demande la possibilité de réhabiliter un bâtiment agricole en habitation (zone A)
M. et Mme JOURNEL 1, rue du Pressoir aux Moines Gennes		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. et Mme FOUQUE 1, rte de Louerre – Gennes	452-148-149-151	Habitation à proximité de l'ex CAPL. Terrain préempté par la Mairie. Souhaite connaître le devenir de cette parcelle.
M. Nicolas CHARRUEAU Les Loges Chênehutte	94AB304- 305 -308- 94 ZA 137-52-53-54-56	Elevage chiens de traîneau et conduite d'attelage. Demande un changement de zonage AZ NZ en A pour pouvoir développer son activité.
M. François BATAIS Les Pelouses - Gennes	149 ZA 49	Demande la possibilité d'une extension (local agricole) de 60 m2 pour subvenir aux besoins de son exploitation
Mme Catherine USUREAU rte de Coutures Gennes		Défavorable au projet OAP 8 du Fief Vaslin : risque d'intensification de la circulation sur les différents accès – Actuellement lieu de promenade

Permanence du 21 janvier 2021 – Mairie de Saint Martin de la Place – 14 h 00 – 17 h 00

Le commissaire enquêteur a rencontré 11 personnes – 1 observation orale – 5 demandes de renseignements – 5 dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme Danielle SAULEAU, secrétariat de la mairie.

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
M. Jean – Pierre MAZE GFA La Cavalerie Prairie des Champs Girard – Les Rosiers sur Loire	YE 112 – 113 – 68 – YO 11	Le GFA la Cavalerie est impacté par les zones « insectes et haies » ? Existe-t-il une réglementation pour le photovoltaïque /agrivoltisme /éolien et méthanisation. Sur la parcelle 11 la haie est mal positionnée elle se trouve en réalité de l'autre côté du fossé.
M. Christian MARIE 14, rue des Mariniers – Saint Martin de la Place		Défavorable au projet OAP 15 -Terrain inondable
M. Christophe CUSSET 4, Levée de la Loire – Saint Martin de la Place	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

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

M. Jean - Pascal FAUCRON Saint Martin de la Place		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Wilfried BOURRET Saint Martin de la Place		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Roger LEMAIRE 1, rue de Turcis Saint Martin de la Place	64	Demande de renseignement – aucun dépôt
Mme Marie – Laure HARANGE 10, rue du Petit Thouars Saint Martin de la Place	68 - 276	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. et Mme AUBINEAU 20, rue des Richardières Saint Martin de la Place	422	Défavorables au projet d'OAP 15. Ils ont signé un compromis de vente pour une parcelle incluse dans cet OAP
M. Robert MONTAUBAN Clos Marçais Saint Martin de la Place	ZC 72 – ZP 2 – 10-11-15	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. CHALINE 9, rue du Petit Thouars Les Rosiers sur Loire	124-44 Le Vigneau	Souhaite que sa parcelle soit classée en EBC. Demande à qui s'adresser
Mme Angelina GUILLOT 1, hameau des Pâtures Saint Martin de la Place	59	Demande que la parcelle 59 passe en terrain constructible

Permanence du 26 janvier 2021 – Grézillé – 14 h 00 – 17 h 00

Le commissaire enquêteur a rencontré 9 personnes – 2 observations orales – 2 demandes de renseignements – 5 dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme Sandra EFFRAY et échange avec M. GUINHUT maire de Grézillé

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
M. Joseph GUIOT 33 rue de la Séguinière Sarré Gennes	115 -221	Révision de zonage jardin en zone UBA qui est passé en A. Souhaite pouvoir y installer leur assainissement
Mme Yveline COUDERC Le Vau Robert Saint Georges des sept voies	Section 279Z1 -284	Demande de changement de zonage pour constructibilité
M. Vincent MANIERE 11 rue des Prés de la Gare Les Rosiers sur Loire	124 - 134	Demande de changement de destination bâtiment à usage artisanal (zone UY) vers un bâtiment à usage d'hébergement hôtelier et touristique
M. et Mme Christian GAUTHIER Le Bois Mme (camping)	ZM 178 à 181 – 428	Demande de rectification sur parcelles (la parcelle 177 ne leur appartient pas). Problème de tracé de leur camping. STECAL
Mme Marie – France CATRICE Gérante SCI le Clos Aligny Grézillé		Demande de renseignement – aucun dépôt

M. Roger GROBOIS 2 rue du Plan d'eau	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
Mme Marie – France GEORGES 20, rue du Pin Angers	Parcelles 34-33 – 42-43-44	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Daniel BEAUMONT 11, rue des Sablons Grezillé	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.
M. Hervé GIFFARD 464, Sarré Gennes	223 (ex 11-112)	Révision de zonage. Jardin coupé en deux une zone UBA et une zone A sur laquelle sont implantés une piscine, un parking

Permanence du 29 janvier 2021 – Mairie du Thoureil – 9 h 30 – 12 h 30

Le commissaire enquêteur a rencontré 12 personnes – 2 observations orales – 6 demandes de renseignements – 4 dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme GRAUX Directrice en charge du secrétariat général et des relations partenaires à Gennes

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
M. Patrick MARQUET 8, rue du Port Champeussé sur Baconne Chenillé Champeussé	Lieudit La Cloison Cunaut 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.
M. Claude MEUNIER 4, chemin du grand clos Le Thoureil	384	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. et Mme Yves RAGAIN 136, chemin des Besançons Le Thoureil	247-248-249	Une partie 247 - 248 classée en AP. M. et Mme RAGAIN souhaitaient installer leur assainissement dans la partie aujourd'hui classée AP.
M. LHERMITE Le Bourgneuf lieudit Beaulieu	329-332-333-74-338-325- 326	Passage en zone A dans le projet actuel, déplore ce changement de zonage.
M. Alain PRODHOMME 21 chemin de Courgain Le Thoureil	140 - 359	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Hadrien GLOTIN 55 quai des marinières Le Thoureil	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.
M. Benjamin HELFFT Coesne Gennes	Parcelle 128	Souhaite une possibilité de bâtir (agrandissement d'une petite maison). Demande un changement de destination. S'interroge sur le classement AVAP du hameau de Coesne
M. et Mme BODINEAU Chemin de Lorimier Saint Rémy la Varenne	ZA 344 Le Thoureil	Demande de renseignement – aucun dépôt

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

M. Daniel LHERMITE 125, route de Bourgneuf Le Thoureil	ZA 343 - 324	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. DANEL La Saulnerie Le Thoureil		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Pierre GLOTIN Richebourg Le Thoureil		Déplore le manque de parkings au Thoureil
Mme Cécile BATTAIS 6 CHEMIN Courgain Le Thoureil		Demande de renseignement – aucun dépôt

Permanence du 29 janvier 2021 – Mairie de Chênehutte Trèves Cunault – 13 h 30 –

16 h 30

Le commissaire enquêteur a rencontré 12 personnes – 2 observations orales – 5 demandes de renseignements – 5 dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme Stéphanie ELIE, maire de Mairie de Chênehutte Trèves Cunault et Mme LEBLE secrétariat de la mairie de Chênehutte Trèves Cunault

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
Mme Thérèse BREVAUX 12, rue Notre Dame Chênehutte	63 - 62	Souhaite connaître si le sous-sol de sa parcelle comporte des caves pour un futur projet de construction
M. André FALIGAND 22, rue du Pont Fouchard Bagneux	94ZB34 Chênehutte	Demande que sa parcelle reste en 1AU à l'identique du précédent PLU
M. Thierry DELAUNAY 11, rue du Petit Puy Chênehutte	4	Demande que sa parcelle reste constructible à l'identique du précédent PLU
Mme PAUVERT Nathalie 18, rue de Bellevue Les Caves Cunault	357 ZD 140	Demande changement de zonage souhaite construire une piscine Demande refusée zone PN de la ZPPAUP.
Mme MOCENTINI Mireille route du Marchais Chênehutte	195 Le Marchais	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Pascal MERAND 4, rue de la maison Joulin Chênehutte	6 (non constructible) 270 – 271 en UH	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Henri RENAUDIN Sallertaine 85		Demande de renseignement – aucun dépôt

Famille CHAUVRY Le Bourgneuf Le Thoureil	220 223 222 221 250 265 246	Demande de changement de zone parcelle en A. Assainissement du Thoureil (à voir) Plans non actualisés
M. FOULON Michel 16, rue de Bellevue Cunault	27-28-163 à 164 33 à 35 142	Toutes les parcelles sont en N sauf la parcelle 142. Demande d'homogénéiser l'ensemble
M. François BREE 32, rue Foulque Nera Chênehutte		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Jean – Claude RABINE – Ets HUET Métallerie 7, rue Jean Bodin	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
Mme Sandra TANGUY 18, rue de la maison Joulin Chênehutte	119-249-117	Demande de renseignement – aucun dépôt

Permanence du 3 février 2021 – Mairie de Saint Georges des sept voies – 9 h 30

12 h 30

Le commissaire enquêteur a rencontré 16 personnes – 1 observation orale – 1 demande de renseignement – 14 dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil Mme Sandra EFFRAY, secrétariat de la mairie de Saint Georges des sept voies. Entretien assez bref en fin de permanence avec M. Didier HUCHEDE, maire de Saint Georges des sept voies

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
M. Jacques MAIRESSE La Croix de Joreau Mandataire SCI Parc du Thoureil Accompagné de M. Benoit SAULNIER, maire délégué du Thoureil	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
Mme Pascale NOTTARIS le Bois Davy Le Thoureil	14-99-100-25-24-103-12-104-11-10-102-27-28-29-96	Ecovillage : souhaite que ses parcelles soient zonées en AT
M. Christophe BATAIS 34, chemin du Lavoir Cumeray	Z 141- AH 31 lieudit	Demande l'agrandissement e n zone constructible de la parcelle 141 pour une extension de hangars et maintien en zone constructible parcelle 31 comme dans l'ancien PLU
Mme Ginette COUSIN 100,chemin des Cosses Bourgneuf	117 (Sale Village)	Demande un changement en zone constructible
M. Alain LEBRETON – Mme Nadia THOMASSEAU 17, rue de Servolet MONS	457 à 458 – 462 – 463 (Montaigu)	Demande un changement en zone constructible
M. Vincent GAUTHIER 22 La Gauvinière St Georges des sept voies	ZH 330	Souhaite réaliser une extension (lien de fonctionnalité avec l'existant 40 M²). Permis de construire refusé. Changement de zonage de cette parcelle

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

M. QUERVET 33, Moulin de la Lussière St Georges des sept voies	283 - 312	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
M. et Mme Marcel BOUTIER 19, chemin de la Coulée de Nervaux Saint Georges des sept voies	39 – 51-52	Demande de renseignement – aucun dépôt
Mme Muriel CROCHET Mme Christine NEZAN M. Tanguy TOLILA Le Prieuré 10 et 11 St Georges des sept voies	138-134-144-145	S'étonnent du changement de zonage. Zonage NP dans ancien PLU passée en A. Raison de ce changement ?
Mme Valérie BADEL 14, La Roche St Georges des sept voies	144	Demande une protection particulière par rapport aux arbres remarquables et des facilités pour les énergies renouvelables
M. Didier GEORGET La Basse Chênehutte Trèves Cunault	357 ZD 69	Classement en zone AP à passer en zone UB
Mme Hélène CHAUVRY 10, chemin du Plessis St Georges des sept voies	ZH 169 Lieudit Les Coquins	Demande de classement en zone constructible
M. et Mme MARQUIS 105, rue Ambroise Paré SAUMUR	58 – 333 Sale Village La Feroterie	Demande un changement de zonage de A à UH
Michel LEMASSON - 17 rue Houdart, 75020 Paris	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 creuse, qui serait pourtant conforme aux objectifs de densification assignés par le législateur.
M. et Mme Madelain BEAU 29, quai des Mariniers	395	Le plan du PLU ne reprend pas en compte la Tour de Galles qui figure au cadastre

Permanence du 22 février 2021 – Mairie Les Rosiers sur Loire – 9 h 00 – 12 h 00

Le commissaire enquêteur a rencontré 11 personnes – observation orale – demande de renseignement – dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme GRAUX Directrice en charge du secrétariat général et des relations partenaires à Gennes

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
---------------------------	-------------------------	-------------

M. Christian MOREAU 245, lieudit Saré Gennes	356	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. GUINUT Olivier (propriétaire) M. Camping Les Voiles d'Anjou – Les Rosiers	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
M. Patrick MARQUET 8, rue du Port Champeussé sur Baconne Chenillé Champeussé	Lieudit La Cloison Cunault 357 ZD 211	M. MARQUET a déjà été rencontré par le CE, il venait apporter des compléments d'information
Mme Claude HEREAULT Hameau de Couesne - Gennes	140 - 141	M. HEREAULT a déjà été rencontrée par le CE, elle venait apporter des compléments d'information
M. Jean Pierre MAUPOINT route de Longué Les Rosiers	309 rue Quarte	Souhaitait savoir si sa parcelle était constructible (classée en zone N)
Mme DEVAUD Claudie 16, rue de la Gare Les Rosiers	229 230 rue Lise Coquillon	Demande de renseignement – aucun dépôt
Mme Christelle DELOUCHE	UY 67 – 179 – 180	Demande de renseignement – aucun dépôt
Mme Françoise CHRETIEN 15, bis Chemin de la Coulée de Nervaux Gennes	367-330-331-332-54-324	Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Benoit AZAR, 2, La rue Grezillé	Parcelles 99 à 105	Souhaite un changement de zonage dû à ses activités artistiques
M. Nicolas MARTINEAU 459 rue du mur Horeau Gennes	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.
Mme Françoise GAIN – Mme Elisabeth GAIN 29, route de Coutures Gennes		Demande de renseignement – aucun dépôt
M. Patrice BLOUDEAU Les Loges La Menitré	Voir parcelles sur registre 28 H au total	Souhaite développer une centrale photovoltaïque sur 14 H Certaines de ses parcelles sont classées en EBC alors que ce sont des friches, demande un reclassement en N
M. Philippe HAMELIN 48 lieudit Gagné St Georges des sept voies		Demande d'une évolution de la réglementation, pour pouvoir construire avec un toit monopente et une couverture en zinc
Mme Françoise AMIRGHASEMI 32, rue des Ligériens	Parcelles 26-27	Souhaite installer des sanitaires et amener l'eau dans une maisonnette existante
M. Jean – Pierre MAZE GFA La Cavalerie Prairie des Champs Girard – Les Rosiers sur Loire	YE 112 – 113 – 68 – YO 11	M. MAZE a déjà été rencontré par le CE, il venait apporter des compléments d'information
M. Julien PEGE – M. Bruno FORESTIER Mme Sandrine VASSEUR M. Nicolas	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,

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

CHAUVET		quelle activité de loisirs est prévue
Mme Hélène ABELARD M. Alain GILLOT 13 res du Parc	Parcelles 120 à 122	Opposés à la construction d'habitation sur ces parcelles

Permanence du 22 février 2021 – Mairie de Gennes sur Loire – 14 h 00 – 17 h 00

Le commissaire enquêteur a rencontré 13 personnes – 4 observations orales – 1 demande de renseignement – dépôts registre papier ou remise de courrier.

Accueil par Mme GRAUX Directrice en charge du secrétariat général et des relations partenaires à Gennes

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
Mme Patricia HARGREAVES La Roche à vent Le Thoureil		Demande de renseignement – aucun dépôt
Mme Catherine BRAUER 180, Sarreau Gennes	405-339-379-301	Souhaitait être certaine que la parcelle 406 (qui ne lui appartient pas) était bien en zone N
Mme Audrey DETOURNAY La Croix de Couesne Gennes	Parcelle 149	Espace équestre Equitao – demande de changement de zonage, passage en zone A, zonée AZ1 sur PLU
Mme Jacqueline DEHEE-DUBOIS M. Damien DEHEE	Parcelle 306	Demande de changement de zonage. Passage de A à constructible.
Mme Hélène ALLAIN 2 bis rue des Ecoles 3, place du 8 mai		Problème de cadastre et de mitoyenneté avec son voisin (hors sujet)
M. et Mme BODINEAU Chemin de Lorimier Saint Rémy la Varenne	ZA 344 Le Thoureil	M. et Mme BODINEAU ont déjà rencontré le CE au Thoureil. Souhaitaient s'assurer des informations données par le CE
M. Daniel LHERMITE 125, route de Bourgneuf Le Thoureil	ZA 343 - 324	M. LHERMITE a déjà rencontré le CE au Thoureil. Souhait s'assurer des informations données par le CE
M. Jacques MAIRESSE La Croix de Joreau Mandataire SCI Parc du Thoureil	AC 118 – 119 – AC 120-121-122	M. LHERMITE a déjà rencontré le CE à St Georges des sept voies. Souhait apporter un complément d'informations
M. et Mme Michel GIRARD 26, cité des trois lapins Gennes		Opposé à l'OAP 8 les Fiefs Vaslin
M. CHAUVRY Damien Le Bourgneuf Le Thoureil	220 223 222 221 250 265 246	Idem demande famille CHAUVRY (rencontrée à Chênehutte Trèves Cunault)
M. Frédéric DELOUCHE La Chalouserie Les Rosiers	Parcelle 79	Non constructible depuis 2016, souhaite que cette parcelle redevienne constructible

M. François COTREL La rue	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
M. Claude LEGUAY La Croix Chênehutte	Lieudit Le Puits Parcelle 43	Demande le retrait d'une haie (sur les plans) plantée par lui-même, de manière à ne pas avoir à subir les contraintes d'urbanisme. Il entretient lui-même cette haie.

Dépôts sur registres papier, registre dématérialisé, et envoi de courriers en dehors de permanences, 58 observations.

NOM – PRENOM - ADRESSE	PARCELLES CONCERNEES	OBSERVATION
Mme Géraldine SCHWARTZ CHAUVEAU Le Sale Village	186 -187	Demande changement de zone.
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
M. Antoine ROBICHON La Blinière EARL	ZM 177 (lieudit Bois Mme) 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)
M. Jean – Baptiste CALEBSON 97351 MATOURY		Favorable au PLU
M. Christophe LASNE	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.
M. Florian EGEEA 49250 St Rémy la Varenne	Parcelle 175 - 176	OAP 11. Souhaitait acheter la parcelle 176, l'agent immobilier lui ayant précisé que la parcelle 175 n'était pas constructible.
M. Yohann BENOIT 5, rte D'Aligny Gennes	39 – 154-ZB-01	Réhabilitation d'une étable pour un logement. Demande un changement de destination
Anonyme		OAP 15 – Opposé à ce projet
M. Didier BIGOT 11 allée des Champarts, 49350 Gennes-Val-de- Loire		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.
M. Gérard DUBAUX Le Moulin de Gasté	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

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

		appartient et ne participant donc pas à l'activité touristique du moulin (n° 126,128...)
Anonyme		Opposé à l'OAP 15
M. Thierry MONTAIS 22, rue des Richardières		Opposé à l'OAP 15 – Promiscuité sociale – zone inondable
M. Vincent BOUTIN 8, rte de Bourgneuf	Parcelle 128	Opposé à l'OAP1 – terrain très humide – Agriculteur qui compte tenu de son activité occasionne des nuisances (séchage d'oignons)
Alter Cité		Demande de lever les règles graphiques et de s'assurer de la densité de logements à 18
M. Jean-Claude LORIOT - 20 Résidence du Parc - Le Thoureil		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?
M. Jacky BOIDIN 14, rue des Richardières		Etonné par le projet d'OAP 15 (zone inondable)
Mme Elise BLANCHARD Hameau de Couesne	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 antérieures ayant le même objet, art.L121-8 du code de l'urbanisme »).
M. Sébastien DEGOULET Hameau de Couesne		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.
M. Jacques BOUREL 14, Résidence du Parc		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?
M. Michel BONVALET – Mme Lydie BONVALET (indivision) 23 chemin de la Uzée Juigné / Loire	445 – 414 – 131 - 19	A voir si toujours constructibles
M. Patrick BLANCHET 16, Résidence du Parc	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.
M. Dominique Le CLERC Secrétaire Association des propriétaires du Lotissement du Parc		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?
M. Emmanuel GOISBAULT - LE MARCHAIS CLAIR,		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.

Mme Sylvie DESGRANGES – M. Sylvain COURANT 21 chemin de la Coulée de Nervaux 49 350 Gennes-Val-de-Loire		Emet un certain nombre d'observations concernant le manque de concertation préalable, les projets OAP, l'évaluation environnementale, les règlements graphiques, les zonages.
M. Gilles DOUBLARD 18, rue des Richardières		Conteste le projet de l'OAP 15 (zone inondable)
M. Jacky BOUCANY 24 rue des Richardières		Conteste le projet de l'OAP 15 (zone inondable)
Bernard TESSIER - 6 Résidence du Parc, 49350 LE THOUREIL		Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?
M. Henricus NOORDMAN 11 rue des Fontaines		Demande d'implantation d'une passerelle sécurisée entre Gennes et Les Rosiers Demande la création d'un accès transport doux pour les habitants des Champs Girard et l'arrière pays ; Protection du patrimoine de manière globale. Demande une protection des arbres en Gennes-Val-de-Loire, en définissant un périmètre de protection dont le rayon correspond à la hauteur de l'arbre adulte
LA SAUVEGARDE DE L'ANJOU - contact@sauvegarde-anjou.org 14 Rue Lionnaise, 49100 ANGERS		La limitation de la consommation des espaces 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 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. Que le règlement des eaux pluviales soit revu (éviter les inter-connexions, veiller à la notion de réseau séparatif Que certaines incohérences dans les annexes sanitaires soient revues. Que soit mentionné le captage d'eau de Saint Martin. 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. Qu'une vigilance soit apportée à la protection du plan d'eau de Grézillé concernant la qualité de l'eau

M. Florent TISON Mme Josiane Tison Chemin de Beaulieu Le Bourgneuf	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.
Mme Françoise GLEMIN	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.
Mme Anne et M. Houssam DAHHAN Les Rosiers		Note des contradictions entre le PADD et le PLU concernant la réhabilitation de sites troglodytiques en zone agricole. Souhaite que soit appliqué le PADD à savoir "valoriser les espaces troglodytiques 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.
Anonyme	Etang de Joreau	Souhaite l'installation d'une aire de jeux pour enfants avec des bancs (toboggans,...) Etang de Joreau Mettre en avant et entretenir les parcours de randonnées/vélo.
Elise MOREAU-LORILLIER - 1 rue de la Saulnerie, 49350 Le Thoureil	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).
M. Olivier PAREL - 8 résidence du Parc	La Taudière, n°133	Opposé à la réalisation d'une OAP Résidence du Parc au Thoureil ?
Mme Petra SCHEWE La Croix de Joreau, 49350 Gennes	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 zone 1 AUe était prévue pour les équipements sportifs, elle ne doit donc pas être transformée en 1 AUh
M. François ROBICHON 11 Aligny, Grézillé, 49320 Gennes-Val-de-Loire	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 dominante vitivinicole avec accueil du public.
M. Hadrien GLOTIN 55 quai des marinières		
M. Florent LAURIOU 41 Sarré - GENNES, 49350 GENNES-VAL-DE-LOIRE		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

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 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.
Anonyme	Chemin de la Taudière	Opposé au projet de PLU dans l'hypothèse où les terrains du Chemin de la Taudière seraient non constructible
M. Bertrand ASSERAY 16, rue des Richardières	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
Mme Laure DEODAT La Bardinière Gennes		Conteste l'OAP 9 et 10 (rupture de perspective sur la Loire, site archéologique, dolmen ...
Anonyme		Conteste l'OAP 9 et 10
M. Sébastien DEGOULET 231 Couesne, Pétition avec 28 signataires		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.
M. Pierre BATTREAU 21 rue de la Cohue		Opposé au parc éolien Préservation de l'environnement et du patrimoine Souhaite la création d'un parc entre Super U et La Harielle
M. Grégory BOUHIER 5 rue de la Croix Mahot		Changement de zonage
M. Alasdair HAYNES Château de Joreau		Opposé à l'OAP 7 – A vendu ses terrains uniquement dans l'optique de terrains de jeux.
M. Magorzata TRUCHAN – GRACZYK 19 rue des Bateliers		Demande un classement de la route de Chênehutte en route touristique interdite aux camions
M. Jean Yves FULNEAU 406, rue du clos Beaujon		Demande une modification du zonage des Fiefs Vaslins (OAP8) 1 AUH en 2 AUH, au vu de la capacité épuratoire de la STEP.
Anonyme	84 à 87	Demande que ces parcelles repassent en zone NT
JL et M. MARC		Déplorent les 2 OAP 7 et 8. Craignent que Gennes devienne une cité dortoir
Anonyme	Étang de Joreau	Manque de tables de pique nique et airs de jeux
Anonyme		Opposé à l'OAP 15
M. Bruno SCHILL 14 chemin du Haut Plessis, 49350 Gennes-Val de Loire		Projet d'aménagement troglodytique pour y installer son atelier. Actuellement toujours un retour négatif. Souhaiterait un zonage Ay.
Mme Véronique TOUZE		OAP 15 - Voir photos pour illustrer l'observation de M. MARIE (RD 22)

Mme Laetitia BOUQUIN La rue	Parcelles 99 à 105	Demande de changement de zonage
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 AB 308-305- 304 357 ZD 208 Les Rosiers sur Loire : parcelle YT 75	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 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. 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 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. OAP 5 Le Clos Beaujon se superpose avec la ZAC, demande une réduction du périmètre de l' OAP. Les OAP présentent une précision graphique trop détaillée (uniquement les principes d'accès) Vérifier la cohérence du zonage PLU avec les principes de protection des patrimoniales La Croix de Joreau AVAP et ZPPAUP
M. Loic GLEMIN La Croix de Joreau		Demande une modification de zonage – maintien de la zone proche du château de Joreau en zone de loisirs – Préservation des arbres.

En référence à l'arrêté 2020-098-AP du 25 novembre 2020 et au regard de l'article 5 du présent arrêté un courrier et un courriel n'ont pu être pris en compte.

Il s'agit du courrier de Mme Renée BOMPAS réceptionné à la Mairie de Gennes en date du 23 février adressé à la mairie de Gennes, et le courriel de M. Dominique GACHET adressé à Mme MOURIER pour lequel un accusé de réception a été adressé par Mme MOURIER.

9.3 Bilan quantitatif des dépositions et observations

L'enquête publique, qui s'est déroulée sur une durée de 37 jours du 18 janvier au 23 février 2021 a connu une mobilisation relativement importante.

Les différents dépôts se comptabilisent de la manière suivante :

- ✓ Registres papier et courriers : 67
- ✓ Registre dématérialisé : 66
- ✓ Oral, compris demandes de renseignements : 31

Soit un total de 164 observations ou remarques compris 9 doublons.

La plate – forme dématérialisée a été consultée 862 fois.

Fréquence des visites de consultation du dossier sur le registre dématérialisé



Observations par type de dépôt :

- ✓ Dépôts registre ou courriers : 56
- ✓ Demande de renseignements : 28
- ✓ Dépôts de manière orale : 17

- ✓ Visites pour complément d'information : 5

Soit au total 106 personnes sur l'ensemble des 9 permanences, auquel il faut ajouter les dépôts directs sur registre dématérialisé au nombre de 58, ce qui totalise 164 observations ou remarques.

Observations par commune :

- ✓ Gennes : 27
- ✓ Saint Martin de la Place : 11
- ✓ Grézillé : 9
- ✓ Le Thoureil : 11
- ✓ Chênehutte Trèves Cunault : 12
- ✓ Saint Georges des sept voies : 16
- ✓ Les Rosiers sur Loire : 20

9.4 Tendance générale des observations

Les remarques déposées relèvent principalement d'intérêts particuliers. Les personnes qui ont déposé ont fait part de leur mécontentement sur les changements de zonage ce qui occasionne pour elles un désagrément très fort par rapport à la perte de constructibilité de leurs terrains.

Ces personnes notent également une perte financière importante dans une optique de départ en retraite ou de transmission.

Certains exploitants agricoles considèrent qu'une attention n'a pas été assez portée concernant la problématique des haies et des zones humides.

Une OAP envisagée à Saint Martin de la Place fait fortement débat notamment au regard de son positionnement par rapport à une zone inondable.

Une forte demande a été observée venant de particuliers qui ne sont pas agriculteurs et qui ont leur habitation en zone agricole et qui de par cette situation ont peu de possibilité d'extension de leur habitat.

L'association de la Sauvegarde de l'Anjou est intervenue sur des sujets qui rejoignent les observations de la DDT, entre autre, sur l'optimisation des stations d'épuration.

Compte tenu de la spécificité du secteur Gennes-Val-de-Loire, le sujet des habitats troglodytiques a été soulevé par plusieurs déposants.

9.5 Le procès verbal de synthèse

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

Conformément à l'article R123.18 du Code l'Environnement la Commission d'enquête à remis le procès verbal de synthèse à M. Laurent NIVELLE, Vice-président de la Communauté d'agglomération de Saumur Val de Loire, le lundi 8 mars 2021 lors d'une réunion au siège de l'agglomération Saumur Val de Loire.

Cette remise s'est faite dans le cadre d'une réunion d'échanges à laquelle participaient, les 3 membres de la Commission d'enquête et M. François BESSON, responsable du service urbanisme planification, M. Adrien CHAUVEAU, assistant d'études unité urbanisme prospectif – planification.

La remise de ce document a permis d'échanger avec la collectivité. La Commission d'enquête a commenté les points particuliers qui demandent une étude spécifique de la part de SVLA.

SVLA doit remettre son mémoire en retour le 22 mars 2021.

9.6 Le mémoire en réponse de la collectivité

La collectivité dispose de quinze jours pour remettre à la Commission d'enquête, le mémoire en réponse.

Le mémoire en réponse de la SVLA est parvenu à la commission, par mail, le 22 mars 2021 et transmis par courrier réceptionné par le commissaire enquêteur le 27 mars 2021.

Ce document est joint en intégralité au présent rapport.

Le rapport est signé par les membres de la Commission d'enquête le 31 mars 2021.

Bernard LALOS

Président de la commission

Annick COLLOT

Vincent LAVENET

