

**Modification Simplifiée n° 3 Du**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
**Dossier mis à disposition du public**

Elaboration du P.L.U. <i>valant révision du P.O.S.</i>	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 17/12/2015
Modification simplifiée n° 1 du P.L.U.	Approuvée par délibération du Conseil Municipal le 15/12/2016
Déclaration de projet n°1	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/07/2018
Révision allégée n° 1 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 31/01/2019
Modification n° 1 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 05/03/2020
Modification simplifiée n° 2 du P.L.U.	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 11/05/2023
Modification n° 2 du PLU	Approuvé par délibération du Conseil Municipal le 21/12/2023

## 1 Objet de la modification simplifiée du PLU :

Par arrêté municipal n° 2024-203 en date du 4 septembre 2024, Madame le Maire a engagé une procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Geneston, ayant été approuvé le 17 décembre 2015, modifié les 15 décembre 2016 et 5 juillet 2018, révisé le 31 janvier 2019, modifié le 5 mars 2020, le 11 mai 2023 et le 21 décembre 2023.

Cette modification simplifiée n° 3 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de :

- Modifier l'OAP 5 en autorisant les commerces et services de plus de 400 m<sup>2</sup> avec un maximum de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente, l'article Ue2 du règlement écrit sera modifié en ce sens, suppression d'une flèche indiquant les possibilités de cheminement doux.
- Rectifier une erreur matérielle sur le tracé de la zone 1AU OAP 7 « chemin de Bouaine », la voie d'accès à la zone est restée en zone 2AU. Ce chemin est existant, il s'agit du seul accès possible à la zone 1AU.
- L'intégration d'un linéaire commercial rue Jean Baptiste Legeay, rue d'Anjou, avenue de Bretagne et avenue de la Vendée.

## 2 Justification du recours à la procédure de modification simplifiée du PLU :

Une telle évolution du règlement du PLU respecte les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable PADD du PLU de Geneston et s'inscrit bien dans une procédure de modification du PLU, puisqu'elle n'a pour effet, selon l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- ni de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser.

En outre, selon les dispositions de l'article L 153-41, une procédure de modification simplifiée peut être mise en œuvre dès lors que la modification envisagée n'a pas pour effet :

- de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- de diminuer ces possibilités de construire,
- de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

Dans ce cadre réglementaire et au regard du contenu des trois modifications envisagées, la procédure de modification simplifiée a été retenue.

A l'issue de la procédure de modification, la présente notice de présentation sera annexée, au rapport de présentation initial du dossier de PLU de façon à actualiser les données de ce document.

Le règlement écrit, le plan de zonage et les pièces des OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) n° 5 et 7 seront modifiés en conséquence.

### 3 La procédure de modification simplifiée du PLU :

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Saisie de l'autorité environnementale (MRAe) pour avis conforme sur l'absence d'incidences notables sur l'environnement (demande d'examen « au cas par cas ») ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition ;
- Mesures de publicité : publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département et affichage en mairie (8 jours au moins avant le début de la mise à disposition et rappelé dans les 8 premiers jours de celle-ci) ;
- Mise à disposition du public pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Bilan de la mise à disposition et délibération du Conseil Municipal d'approbation ;
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R 153-20 à R 153-22 du Code de l'urbanisme :
  - la délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée de 1 mois.
  - Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département;
  - La délibération accompagnée du dossier de modification simplifiée qui lui est annexée est transmise au Préfet en vue du contrôle de légalité.

## 4 NOTICE EXPLICATIVE / MODIFICATION DU REGLEMENT DU ZONAGE ET DES OAP :

### 4.1 Modification de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n° 5 « Secteur zone des Halliers »

Dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme en 2015, il avait été indiqué que les surfaces de vente de plus de 400 m<sup>2</sup> ne seraient pas admises. Sur le document graphique des flèches avaient été mises pour prévoir des accès par cheminements doux.

ETAT ACTUEL 2015

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON  
Orientations d'aménagement et de programmation

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation

OA5 - Secteur 'zone des Halliers'

Surface totale du secteur : 1,95 hectare

Zone à vocation commerciale dominante



L'aménagement du secteur sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble ou par étapes (au fur et à mesure de la mise en place des équipements du secteur), sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la restructuration du site, en plein cœur d'agglomération et proche de secteurs d'habitat.

#### Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement et la valorisation du secteur de manière à favoriser l'accueil d'activités commerciales ou tertiaires.

Il s'agit d'accueillir en priorité des activités complémentaires à celles du centre-bourg, pouvant renforcer et diversifier l'offre communale. Les commerces et services de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente ne seront pas admis.

Soigner l'image, la perception du secteur d'activités, tel qu'il peut être perçu depuis l'avenue de Bretagne. Dans cette logique, il convient de :

- privilégier l'ouverture des bâtiments principaux côté avenue de Bretagne, à défaut, éviter les arrières de façades et exclure les dépôts de matériaux et de matériels du côté de l'avenue de Bretagne,
- maintenir des marges de reculs inconstructibles, dans le respect des dispositions du règlement de la zone, devant être traitées de manière paysagère (à dominante végétale), dans lesquelles sont interdits les dépôts de matériaux. Y sont admises les possibilités d'organiser le stationnement répondant aux besoins des activités et de mettre en place des ouvrages d'intérêt collectif, à condition que ces espaces bénéficient d'un traitement en assurant leur intégration paysagère, afin de garantir une qualité de l'espace "vitrine" perçu depuis l'avenue de Bretagne.

Les logements (autres que logement de fonction) peuvent être admis, à condition toutefois d'être situés au-dessus d'une surface à vocation de commerce, de bureau ou de services.

L'aménagement devra veiller à assurer l'intégration de l'opération dans son contexte résidentiel sur la frange Ouest :

- préserver et compléter les haies ou plantations existantes localisées au contact des parcelles habitées riveraines sur les parties Ouest du site d'étude, de manière à préserver un espace tampon,

- exclure l'implantation des constructions principales à moins de 3 mètres des limites séparatives de parcelles accueillant un logement, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

La partie Sud du site devra intégrer et dans la mesure du possible, renforcer la continuité écologique de Millepay, à travers notamment la gestion hydraulique (ouvrages intégrés de gestion des eaux pluviales) et les choix d'essences végétales locales à planter pour créer des biotopes d'intérêt écologique et si possible des espaces verts d'intérêt collectif (favorisant des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable) .

#### Orientations relatives aux conditions de déplacements

##### Assurer la desserte viaire du secteur depuis l'avenue de Bretagne et depuis le chemin des Bois

La desserte interne du secteur sera réalisé depuis l'avenue de Bretagne, à partir d'un ou deux points d'accès maximum, devant faire l'objet d'un traitement sécurisé. Les points d'accès figurant sur le document graphique sont indicatifs, leur localisation reste à la discrétion du maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec le gestionnaire de la voirie

Un accès secondaire sera créé depuis le Chemin des Bois afin d'assurer une meilleure ventilation des flux automobiles. Enfin une possibilité d'accès depuis l'aire de stationnement localisé au Sud du site devra être ménagée.

##### Assurer de bonnes conditions de stationnement

Adapter les capacités de stationnement aux besoins des activités, prenant en compte les véhicules liés au personnel, livraisons/expéditions, clientèle, visiteurs, ...

Les places de stationnement seront réalisées :

- sur le terrain d'assiette des activités, en fonction de leurs besoins, et/ou
- sur un ou plusieurs espaces mutualisés, couvrant les besoins de tout ou partie des entreprises.

Prévoir un stationnement pour les deux-roues, en fonction des besoins ressentis.

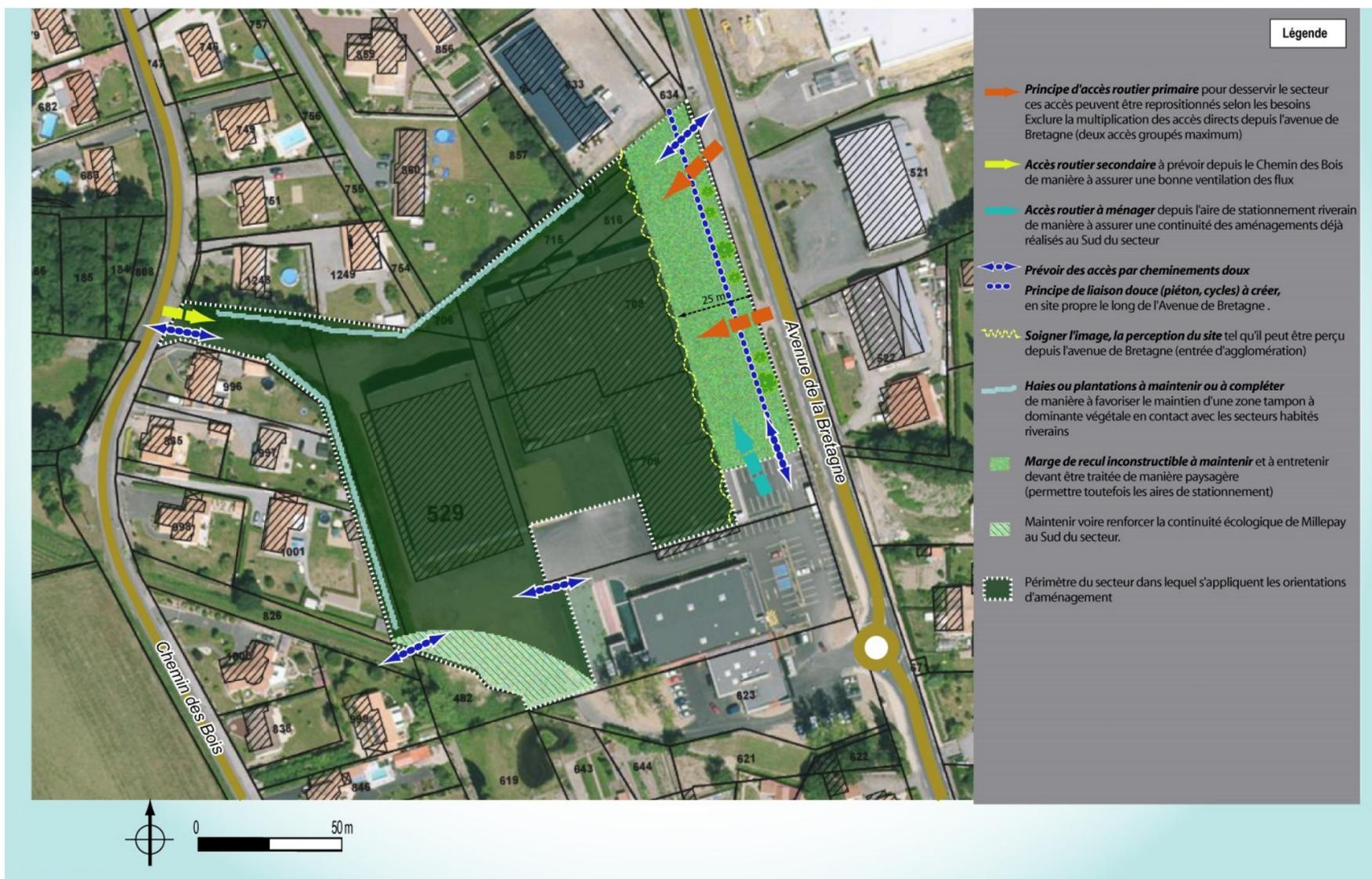
##### Prévoir une desserte par 'liaisons douces', notamment le long de l'avenue de Bretagne

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées au sein du secteur, en privilégiant notamment les liaisons vers le centre-bourg et vers le chemin des Bois. Une 'liaison douce', d'intérêt général, sera réalisée en site propre le long de l'avenue de Bretagne.

ETAT ACTUEL 2015

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation

OA5 - Secteur 'zone des Halliers'

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON  
Orientations d'aménagement et de programmation

La modification de l'Orientation d'Aménagement consiste à :

- autoriser les commerces et services de plus de 400 m<sup>2</sup> avec un maximum de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- supprimer la flèche indiquant la possibilité de cheminement doux au sud Ouest. Si un cheminement était créé à cet endroit, les piétons et les vélos se trouveraient dirigés vers la voie poids lourds de desserte des magasins.

Les volets explicatifs sont modifiés comme ci-dessous.

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation

OA5 - Secteur 'zone des Halliers'

Surface totale du secteur : 1,95 hectare

Zone à vocation commerciale dominante



L'aménagement du secteur sera réalisée dans le cadre d'opération(s) d'aménagement d'ensemble ou par étapes (au fur et à mesure de la mise en place des équipements du secteur), sous réserve de respecter les orientations définies ci-après. Les orientations d'aménagement vise à accompagner la restructuration du site, en plein cœur d'agglomération et proche de secteurs d'habitat.

#### Orientations relatives à l'habitat et à l'aménagement du site

Assurer l'aménagement et la valorisation du secteur de manière à favoriser l'accueil d'activités commerciales ou tertiaires.

Il s'agit d'accueillir en priorité des activités complémentaires à celles du centre-bourg, pouvant renforcer et diversifier l'offre communale. Les commerces et services de plus de 400 m<sup>2</sup> de surface de vente ne seront pas admis.

1 000 m<sup>2</sup>

Soigner l'image, la perception du secteur d'activités, tel qu'il peut être perçu depuis l'avenue de Bretagne. Dans cette logique, il convient de :

- privilégier l'ouverture des bâtiments principaux côté avenue de Bretagne, à défaut, éviter les arrières de façades et exclure les dépôts de matériaux et de matériels du côté de l'avenue de Bretagne,
- maintenir des marges de reculs inconstructibles, dans le respect des dispositions du règlement de la zone, devant être traitées de manière paysagère (à dominante végétale), dans lesquelles sont interdits les dépôts de matériaux. Y sont admises les possibilités d'organiser le stationnement répondant aux besoins des activités et de mettre en place des ouvrages d'intérêt collectif, à condition que ces espaces bénéficient d'un traitement en assurant leur intégration paysagère, afin de garantir une qualité de l'espace "vitrine" perçu depuis l'avenue de Bretagne.

Les logements (autres que logement de fonction) peuvent être admis, à condition toutefois d'être situés au-dessus d'une surface à vocation de commerce, de bureau ou de services.

L'aménagement devra veiller à assurer l'intégration de l'opération dans son contexte résidentiel sur la frange Ouest :

- préserver et compléter les haies ou plantations existantes localisées au contact des parcelles habitées riveraines sur les parties Ouest du site d'étude, de manière à préserver un espace tampon,

- exclure l'implantation des constructions principales à moins de 3 mètres des limites séparatives de parcelles accueillant un logement, afin de limiter les ombres portées sur les propriétés riveraines et de préserver l'intimité de vie extérieure des riverains.

La partie Sud du site devra intégrer et dans la mesure du possible, renforcer la continuité écologique de Millepay, à travers notamment la gestion hydraulique (ouvrages intégrés de gestion des eaux pluviales) et les choix d'essences végétales locales à planter pour créer des biotopes d'intérêt écologique et si possible des espaces verts d'intérêt collectif (favorisant des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable) .

#### Orientations relatives aux conditions de déplacements

##### Assurer la desserte viaire du secteur depuis l'avenue de Bretagne et depuis le chemin des Bois

La desserte interne du secteur sera réalisé depuis l'avenue de Bretagne, à partir d'un ou deux points d'accès maximum, devant faire l'objet d'un traitement sécurisé. Les points d'accès figurant sur le document graphique sont indicatifs, leur localisation reste à la discrétion du maître d'ouvrage de l'opération, en lien avec le gestionnaire de la voirie

Un accès secondaire sera créé depuis le Chemin des Bois afin d'assurer une meilleure ventilation des flux automobiles. Enfin une possibilité d'accès depuis l'aire de stationnement localisé au Sud du site devra être ménagée.

##### Assurer de bonnes conditions de stationnement

Adapter les capacités de stationnement aux besoins des activités, prenant en compte les véhicules liés au personnel, livraisons/expéditions, clientèle, visiteurs, ...

Les places de stationnement seront réalisées :

- sur le terrain d'assiette des activités, en fonction de leurs besoins, et/ou
- sur un ou plusieurs espaces mutualisés, couvrant les besoins de tout ou partie des entreprises.

Prévoir un stationnement pour les deux-roues, en fonction des besoins ressentis.

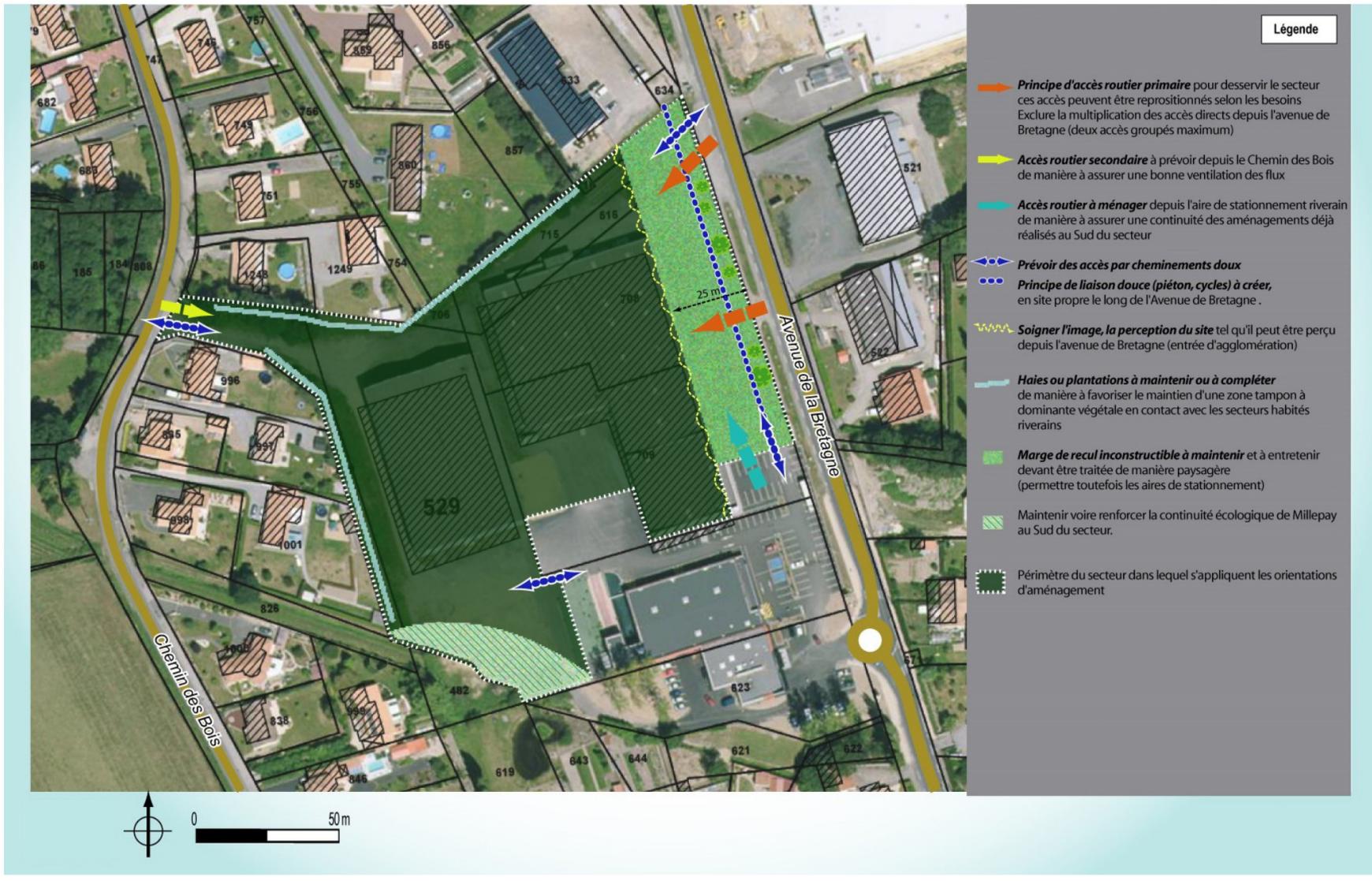
##### Prévoir une desserte par 'liaisons douces', notamment le long de l'avenue de Bretagne

Des possibilités de déplacement par cheminement piétonnier et cyclable devront être assurées au sein du secteur, en privilégiant notamment les liaisons vers le centre-bourg et vers le chemin des Bois. Une 'liaison douce', d'intérêt général, sera réalisée en site propre le long de l'avenue de Bretagne.

## Projet

Commune de Geneston - Orientations d'aménagement et de programmation

OA5 - Secteur 'zone des Halliers'

Plan Local d'Urbanisme de GENESTON  
Orientations d'aménagement et de programmation

## **4.2 Modification du règlement écrit**

### *Modification de l'article Ue 2 du règlement écrit*

#### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Uniquement au sein du secteur Uec<sup>OAP5</sup> concerné par l'orientation d'aménagement :

- les constructions y sont admises sous réserve de respecter les orientations d'aménagement, indiquées en pièce n°3 du P.L.U.
- les constructions ou installations à usage commercial dans une limite de ~~400 m<sup>2</sup> maximum~~ de surface de vente par cellule commerciale ou de service,  
1 000 m<sup>2</sup> maximum
- les logements, à condition d'être situés au-dessus d'une surface à vocation de commerce, de bureau ou de services.

### 4.3 Modification de la zone 1AU secteur du chemin de Bouaine

Dans le cadre de la modification n° 2 en 2023, une partie du secteur du chemin de Bouaine a été ouverte à l'urbanisation, passant de la zone 2AU en 1AU entraînant la modification de l'OAP n° 7.

Il s'avère que le plan de zonage n'a pas englobé en zone 1AU, la seule voie d'accès au secteur contrairement à l'OAP. Il nous apparaît nécessaire de rectifier cette erreur matérielle.

Compte tenu de la faible superficie concernée par ce changement (960 m<sup>2</sup>), la commune envisage de modifier le zonage du PLU sur ce secteur en classant cette partie du chemin de Bouaine en zone 1AU. Ce reclassement ne génère pas de nouveaux droits à construire puisqu'il concerne que de la voirie.

#### Règles d'urbanisme s'appliquant au secteur du chemin de Bouaine

#### Plan de zonage et OAP 7

ETAT ACTUEL 2023

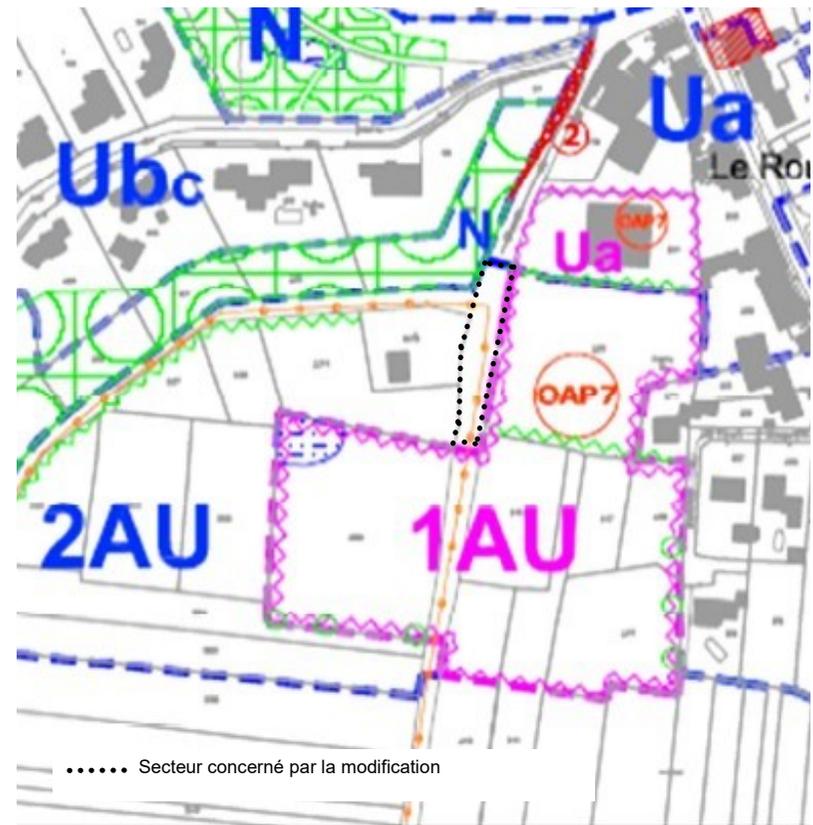




Tableau des surfaces modifié

#### 4.4. Modifications du rapport de présentation

- **Modification du tableau des surfaces**

Cette évolution modifie le tableau des surfaces intégré au rapport de présentation du PLU (dernier tableau des surfaces au chapitre 4.4 de la notice de présentation de la modification n° 2 du PLU).

Classement d'environ 960 m<sup>2</sup> de voirie arrondi à 0,1 ha en zone 1AU.

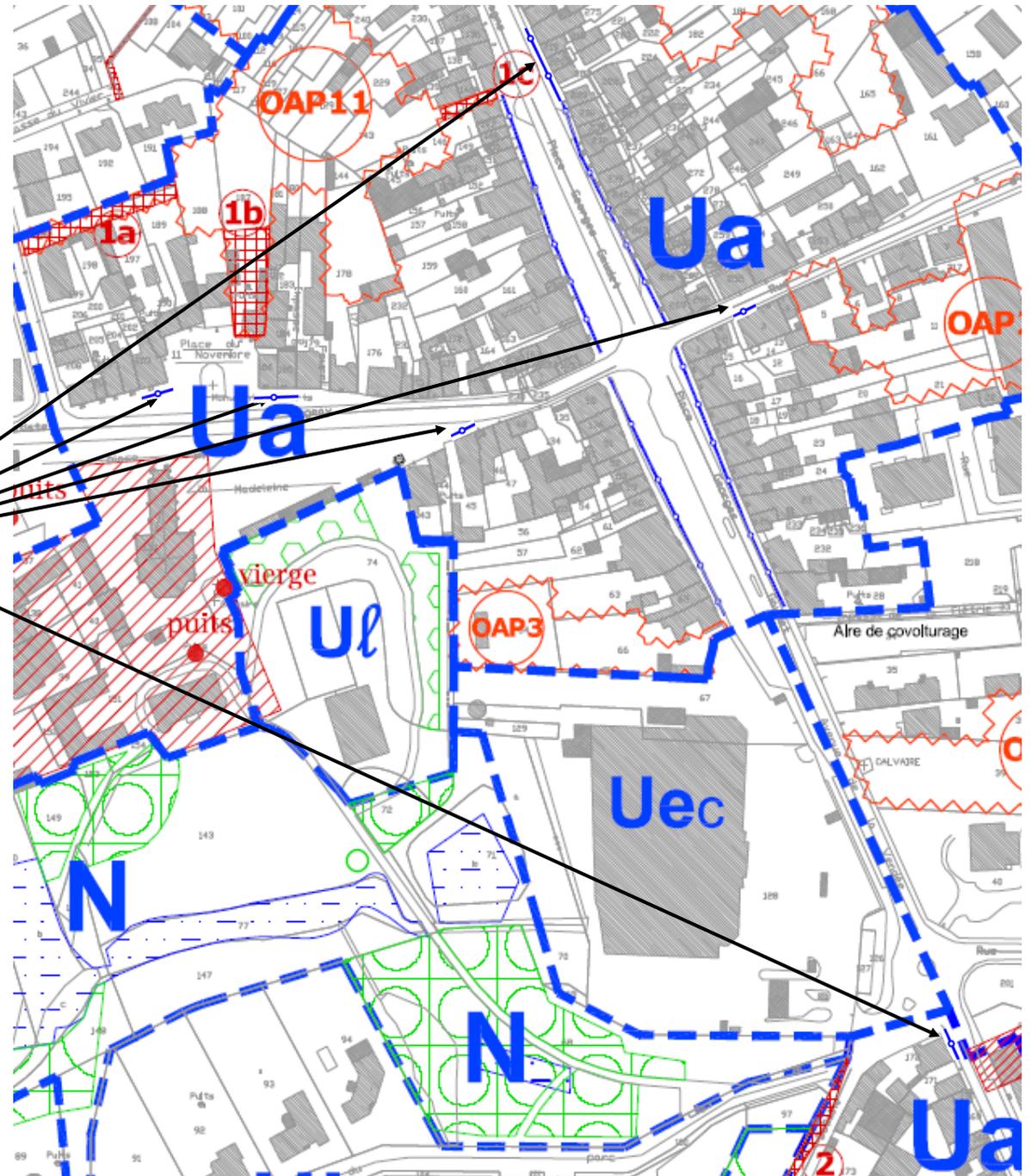
La présente notice de présentation sera intégrée au dossier de PLU en étant ajoutée ou jointe au rapport de présentation existant pour intégrer le tableau des surfaces ainsi modifié.

TYPE DE ZONE AU PLU	ZONAGE	SURFACES AU PLU de 2015 (en ha)	
		Après les modification n° 1 et n° 2 AVANT modification simplifiée n° 3	Après les modification n° 1 et n° 2 APRES modification simplifiée n° 3
Zone Urbaine "U" (182,2 ha)	Ua	12,9	12,9
	Ub	121,4	121,4
	Ubm	0,2	0,2
	Ubc	3,6	3,6
	Uℓ	10,4	10,4
	Uℓgv	0,5	0,5
	Ue	21,4	21,4
	Uec	11	11
	Uj	0,8	0,8
Zone A Urbaniser "AU" (21,5 ha)	1AU	9	<del>9</del> 9,1 → + 0,1
	2AU	4	<del>4</del> 3,9 → - 0,1
	2AUℓ	1,5	1,5
	2AUe	7	7
Zone Agricole "A" (415,8 ha)	A	241,6	241,6
	An	157,4	157,4
	Ah	15,8	15,8
	Ad	1	1
Zone Naturelle "N" (184,3 ha)	N	174	174
	Nep	1,6	1,6
	Nℓ	8,7	8,7



## Extrait du plan de zonage APRES MODIFICATION

Ajout de linéaires commerciaux/  
services à préserver en centre bourg.



#### 4.6. Modification du règlement écrit de la zone Ua

*Modification de la nature de l'occupation et de l'utilisation du sol de la zone Ua du règlement écrit*

##### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone Ua intègre aussi **des linéaires commerciaux**, localisés de part et d'autre de la place G. Gaudet, [la rue Jean Baptiste Legeay](#), [la rue d'Anjou](#), [l'avenue de Bretagne](#) et [l'avenue de la Vendée](#), qui concentre les principaux commerces et services du centre-bourg, pour lesquels le changement de destination des rez-de-chaussée est interdit.

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ces adaptations ne remettent pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial, mais participent à une évolution normale du document approuvé.

## 4.7. Auto-évaluation des incidences du projet de modification simplifiée du PLU sur l'environnement

### Analyse des incidences notables probables du projet sur l'environnement

Les modifications prévues dans la modification simplifiée n° 3 du PLU n'auront pas ou très peu d'incidence sur l'environnement.

La modification de l'OAP 5 en autorisant les commerces et services de 1 000 m<sup>2</sup> maximum de surface de vente, ce secteur se situe en zone Uec où sont déjà installés des commerces.

La rectification du tracé de la zone 1AU OAP 7 « chemin de Bouaine » pour intégrer la voie d'accès du secteur correspond à la rectification d'une erreur matérielle faite lors de la modification n° 2 du PLU approuvée le 21 décembre 2023.

L'intégration d'un linéaire commercial rue Jean Baptiste Legeay permettra le maintien des commerces et services existants dans cette rue.

Thématiques	Incidences	Niveau de l'Impact	Mesures éventuelles pour éviter, réduire ou compenser l'impact
<b>Sol et sous-sol</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur le sol et le sous-sol dans la mesure où la destination Ue qui comprend un secteur Uec, "destiné au renforcement et au développement des activités commerciales et de services existants (zone commerciale des Halliers et centre commercial de l'avenue de la Vendée)" reste inchangée par rapport à ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur, et que la modification du tracé de la zone 1AU pour englober le chemin de Bouaine entraîne aucune création de voie puisqu'elle est existante.	Négligeable	
<b>Biodiversité</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur la biodiversité dans la mesure où la modification porte sur le règlement écrit de la zone Uec qui est déjà artificialisée et la modification du tracé de la zone 1AU englobera la voie d'accès existante.	Faible	
<b>Paysage et cadre de vie</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur le paysage et le cadre de vie dans la mesure où la modification porte sur la zone Uec qui est déjà urbanisée, la modification du linéaire commercial permettra le maintien d'activités commerciales et de services déjà existantes.	Faible	
<b>Ressource en eau</b>	Les sites des projets n'impactent aucun périmètre de protection de captage d'eau potable, ni aucune zone humide ou cours d'eau. La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence notable sur la ressource en eau, dans la mesure où la destination Ue qui comprend un secteur Uec, "destiné au renforcement et au développement des activités commerciales et de services existants" reste inchangée par rapport à ce que prévoit le PLU actuellement en vigueur, et que la modification du tracé de la zone 1AU pour englober le chemin de Bouaine entraîne aucune création de voie puisqu'elle est existante.	Faible Faible	
<b>Air, énergie, climat</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur l'air, l'énergie ou le climat dans la mesure où la modification porte sur le règlement écrit de la zone Uec qui est déjà artificialisée sans modification du règlement graphique, la modification du tracé de la zone 1AU englobera la voie d'accès existante et la modification du linéaire commercial permettra le maintien d'activités commerciales et de services déjà existantes.	Négligeable	
<b>Risques et nuisances</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, n'engendrera pas d'incidence sur les risques et les nuisances dans la mesure où la modification porte sur le règlement écrit de la zone Uec qui est déjà urbanisée, la modification du tracé de la zone 1AU englobera une voie d'accès existante et l'ajout d'un linéaire commercial correspond à l'emplacement d'activités existantes.	Négligeable	
<b>Déchets</b>	La modification simplifiée du PLU, présentée ci-avant, ne générera pas de déchets nécessitant une prise en charge spécifique.	Inexistant	

## Localisation des secteurs visés par les modifications

