

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

(ANNULE ET REMPLACE)

Nombre de conseillers municipaux en exercice : 27

Présents : 26

Votants : 26

L'an deux mille vingt-six, le vingt-six février à 20h30, le Conseil municipal de la commune de GENESTON dûment convoqué le vingt février, s'est réuni en session ordinaire, à la mairie, sous la présidence de Madame Karine PAVIZA, Maire

PRESENTS : PAVIZA Karine, BLANCHARD Astrid, RICHARD Joël, LUCAS Nathalie, CATROUILLET Emmanuel, BOUCHEZ Brigitte, GLOTIN Frédéric, BODEREAU Régine, de FILIPPIS Christian, LEPINOUX Edith, CORGNIET Marie-Thérèse, ALUSSON Michel, ROUSSE Fabienne, THOBY Jean-Yves, LARBRE Sébastien, MARTEIL Anthony, LELIEVRE Sandrine, DENIAU Mathieu, MIGDAL Nicolas, BARTEAU Aline, GAUTRET Matthieu, COCHARD Laurent, FRANÇOIS Michel, BLANCHET Patricia, BOUCHAUD Jérôme et DUMONT-WATTRE Emmanuel.

ABSENT : LE GOUALLEC Etienne.

SECRETAIRE DE SÉANCE : de FILIPPIS Christian.

OBJET : MODIFICATION SIMPLIFIEE N°4 DU PLU (012B-2026)

Par arrêté municipal n° 2025-252 en date du 29 septembre 2025, 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, le 21 décembre 2023 et le 30 janvier 2025.

Cette modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de :

- Modifier l'OAP 11, afin de faciliter l'aménagement du secteur, en modifiant le périmètre de l'opération, en autorisant l'aménagement par étape au fur et à mesure des acquisitions des terrains, en supprimant l'accès secondaire avenue de la Gagnerie, en ajoutant un accès routier depuis la place Georges Gaudet uniquement pour desservir les accès existants, en précisant l'aménagement des liaisons douces dans la mesure du possible. Le règlement écrit devra être modifié en intégrant l'OAP 11 dans le 1er paragraphe de la zone Ua, aux articles Ua 2 6° et Ua 6.1, ainsi que le règlement graphique.
- Modifier le règlement écrit sur les stationnements en modifiant les articles 12 des zones Ua, Ub, 1AU et A en imposant des places de stationnement extérieures.
- Modifier le règlement écrit sur les clôtures Zone Ubc afin de garder une cohérence esthétique du lotissement, par la reprise du règlement du lotissement.
- Modifier le document graphique en créant un emplacement réservé 7a afin de relier l'OAP1 à la rue d'Anjou et en ajoutant l'ancienne mairie et la porte de l'ancienne école des filles dans le patrimoine bâti et petit patrimoine à préserver.

Par délibération n° 088-2025 du 16 octobre 2025, les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 au public ont été fixées par le conseil municipal.

La MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) a été consultée le 21 octobre 2025, un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale a été rendu le 12 décembre 2025.

Les PPA (Personnes Publiques Associées) ont été consultées le 16 décembre 2025, 6 avis ont été reçus :

- PETR du Pays de Retz : avis favorable.
- Mairie du Bignon : avis favorable.
- Département de Loire Atlantique : nous précise pour l'OAP 11, concernant les accès, si les accès actuels où l'usage (côté place Georges Gaudet) venaient à être modifiés, ces modifications devront être soumises à la validation du service aménagement de la délégation du vignoble, la faible densité envisagée sur ce secteur (20 logements/hectare) les interpelle et indique que la commune doit d'ores et déjà réfléchir à de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace, il invite la commune à réfléchir à la gestion de ses eaux pluviales afin de limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public et à inciter à procéder à l'implantation de haies sur les talus. Pour les autres points, il émet un avis favorable.
- Chambre de Commerce et d'Industrie : avis favorable.
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat : avis favorable.
- Terres de Montaigu : avis favorable.

Aucune observation n'a été mise sur le registre mis à disposition du public.

La commission urbanisme en date du 12 février 2026 ne souhaite pas modifier le dossier à la suite des remarques qui ont été formulées et propose au Conseil Municipal d'approuver la modification simplifiée n° 4 du PLU.

Le dossier d'approbation est joint à la présente note de synthèse.

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L153-36 ; **L. 153-37 à L. 153-44** ; L453-43 ; **R. 153-20** ;

Vu l'arrêté municipal n° 2025-252 en date du 29 septembre 2025 dans lequel 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, le 21 décembre 2023 et le 30 janvier 2025.

Vu la délibération n° 088-2025 du 16 octobre 2025, les modalités de la mise à disposition du projet de modification simplifiée n° 4 au public ont été fixées par le conseil municipal.

Considérant que la mise à disposition du public était du 5 janvier 2026 au 6 février 2026

Considérant que le projet est prêt à être approuvé,

Après en avoir délibéré, le conseil municipal, à l'unanimité :

- **TIRE** le bilan de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme.
- **APPROUVE** la modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme.
- **DIT** que la présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R 153-21 du code de l'urbanisme et de l'article 2131-1 du Code général des Collectivités territoriales, d'un affichage en mairie durant un mois et d'une mention dans un journal, d'une publication sur le site internet de la mairie, et d'une publication sur le portail national de l'urbanisme.
- **DIT** que le dossier est tenu à la disposition du public à la mairie ainsi qu'à la préfecture aux heures et jours habituels d'ouverture.
- **DIT** que la présente délibération et les dispositions résultant de la modification du PLU, sont exécutoires dès l'accomplissement de la dernière des mesures obligatoires de publicité.

LES JOURS, MOIS ET AN DITS

Le 27 février 2026

Le secrétaire de séance



Christian de FILIPPIS

Le Maire,



Karine PAVIZA

Accusé de réception en préfecture
044-214402232-20260226-DELIB012B2026-DE
Date de télétransmission : 05/03/2026
Date de réception préfecture : 05/03/2026