



Direction générale territoires

Délégation vignoble

Service développement local

Référence : S2026-01-0196

Affaire suivie par :

Ludivine PERIO

Tél. 02.44.76.40.13

Madame Karine PAVIZA

Maire de Geneston

Hôtel de Ville

37 rue Jean-Baptiste Legeay

44140 GENESTON

**Objet : Modification simplifiée n° 4 du Plan Local d'Urbanisme**

Madame la Maire,

Par courriel reçu le 18 décembre 2025, vous avez consulté le Département sur le projet de modification simplifiée N°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Geneston. Elle porte sur plusieurs points qui appellent les remarques suivantes du Département :

- **L'Orientation d'Aménagement et de Programmation N°11 « place du 11 novembre » – chemin des viviers :**

Ce secteur en cœur de bourg a vocation à être urbanisé en proposant une offre de logements ciblant plus particulièrement les seniors. Il sera desservi par 2 accès :

- L'accès principal, place du 11 novembre, sur la RD 117 : à ce jour, cette place est un parking avec quelques places de stationnement et dessert quelques logements. Le débouché sur la RD 117 n'est donc pas considéré comme une voie de circulation, mais comme un parking, sans priorité à droite. Il offre une visibilité satisfaisante, toutefois la création de 12 logements minimum modifiera l'usage de la place. Si l'accès actuel venait à être modifié, il devrait être soumis à la validation du service aménagement de la délégation vignoble.
- L'accès routier, à l'est, place Georges Gaudet, sur la RD 937 (secteur aggloméré) : il aura vocation à desservir uniquement les accès existants. Toutefois, l'accès à ce nouveau secteur d'aménagement est en conflit avec l'entrée du parking de la place Georges Gaudet. Dans l'hypothèse où il autoriserait la sortie des véhicules, une étude d'aménagement sera à envisager. Elle devra également être soumise à la validation du service aménagement de la délégation vignoble.

De plus, comme vous le savez, le Département a pris un engagement fort de neutralité foncière. Aussi, la faible densité envisagée sur ce secteur (20 logements par hectare) en plein cœur de bourg nous interpelle. Une densité plus importante doit être recherchée notamment au regard du positionnement géographique de votre commune dans l'aire urbaine de Nantes et des enjeux actuels de réduction maximale de la consommation foncière. Votre commune doit d'ores et déjà réfléchir à de nouvelles formes urbaines, moins consommatrices d'espace que l'habitat pavillonnaire classique. Outre la nécessité d'une sobriété foncière, la neutralité foncière suppose que tout espace naturel ou agricole consommé sur un territoire soit compensé par une renaturation ou un retour à l'agriculture d'espaces artificialisés. Un diagnostic des espaces susceptibles d'être renaturés pourrait être réalisé.

Enfin, j'invite votre commune, si ce n'est déjà le cas, à réfléchir à la gestion de ses eaux pluviales, et à limiter et maîtriser au maximum leur débit vers le réseau public ou le milieu naturel afin de permettre la réalimentation des nappes souterraines. De même, j'en profite pour vous inciter à procéder à l'implantation de haies sur les talus, du fait de leur intérêt faunistique, mais aussi car elles constituent un obstacle aux eaux de ruissellement. Elles permettent notamment de freiner l'écoulement de l'eau et de limiter les phénomènes d'érosion superficielle du sol. En effet, elles favorisent l'infiltration des eaux dans le sol en créant des ruptures de pente.

Les autres points de la présente modification n'appellent pas de remarque particulière. En conséquence, le Département émet un **avis favorable** sur le projet de modification simplifiée N°4 de votre PLU.

Je vous remercie par avance de m'adresser un dossier au format « pdf » de celle-ci lorsqu'elle sera exécutoire afin de l'intégrer dans la bibliothèque des documents d'urbanisme de l'ensemble des communes du Département.

Je tiens aussi à vous faire part des difficultés générées par le délai relativement court laissé aux personnes publiques associées pour vous rendre leur avis et je vous invite pour les prochains dossiers à laisser un délai raisonnable d'un mois avant le début de l'enquête publique.

Je vous prie d'agréer, Madame la Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour le Président du conseil départemental  
Le Vice-président solidarité et cohésion des territoires  
Jean CHARRIER