



Département de Loire Atlantique Commune de Gétigné

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	28.04.2016	23.05.2019	13.02.2020

RENNES (siège social)
Parc d'activités d'Apigné
1 rue des Cormiers - BP 95101
35651 LE RHEU Cedex
Tél : 02 99 14 55 70
Fax : 02 99 14 55 67
rennes@ouestam.fr

NANTES
Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thébaudières
44800 SAINT-HERBLAIN
Tél. : 02 40 94 92 40
Fax : 02 40 63 03 93
nantes@ouestam.fr

RESUME NON TECHNIQUE

Pièce 2.2

Code affaire : 16-0181
Resp. étude : PS



Ouest am

L'intelligence collective au service des territoires

Ce document a été réalisé par :

Philippe SALIOU, Urbaniste

Pauline PORTANGUEN, Assistante urbaniste et environnement

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
PREAMBULE.....	4
RAPPORT DE PRESENTATION	6
CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC	7
1 Synthèse du diagnostic par thématiques	8
1.1 La population.....	8
1.2 Evolution et composition du parc de logements.....	8
1.3 La dynamique économique	8
1.4 La capacité des équipements	9
1.5 Mobilités et accessibilités.....	9
CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT	10
1 Synthèse de l’état initial de l’environnement par thématiques.....	11
1.1 La ressource “sols/sous-sols”	11
1.2 Milieux naturels, biodiversité et Cycle de l’eau.....	11
1.3 Paysage et patrimoine.....	11
1.4 La qualité de l’air et l’Energie	12
1.5 Risques et nuisances	12
CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS.....	13
1 Synthèse générale & hiérarchisation des enjeux.....	14
2 Le projet communal	16
2.1 Le scénario “au fil de l’eau”	16
2.2 Le scénario communal.....	17
3 Justification du PADD, DES OAP et du Règlement	23
CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	24
4 Synthèse de l’état initial de l’environnement, détermination et hiérarchisation des enjeux.....	25
4.1 Présentation de la démarche	25
4.2 Synthèse des enjeux par thématiques	25
5 Synthèse de l’Evaluation des incidences.....	26
5.1 Approche générale	26
5.2 Approche ciblée.....	29
6 Indicateurs de suivis.....	43
7 Conclusion de l’éVALUATION environnementale	44
CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D’URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES	45
PROJET D’AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)	47
ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	49
1 OAP concernant l’aménagement d’une zone d’activités.....	50
2 OAP concernant des aménagements à vocation principale d’habitat	50
3 Phasage.....	51
REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE	52
1 Règlement écrit.....	53
1.1 Dispositions générales applicables à toutes les zones	53
1.2 La zone urbaine	55
1.3 LES ZONES A URBANISER.....	55
1.4 Les zones agricoles	56
1.5 Les zones naturelles	56
2 Règlement graphique.....	57

PREAMBULE

La commune de Gétigné est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé en octobre 2007. Elle a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 28 avril 2016.

Les objectifs assignés à cette procédure sont les suivants :

- ✓ Organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune en lien avec l'implantation de nouveaux projets dans l'agglomération ;
- ✓ Valoriser le bourg : état des dents creuses, capacité du bâti ancien à répondre à de nouvelles opérations de logements et commerces ;
- ✓ Étudier les besoins en matière de mobilité ;
- ✓ Maîtriser et préserver la consommation des espaces agricoles avec l'établissement d'un diagnostic agricole : localisation des bâtiments, pérennité des exploitations, description de l'activité agricole présente sur la commune, ses enjeux, prise en compte de la charte agricole ;
- ✓ Encadrer le développement des villages et hameaux ;
- ✓ Ouvrir de nouveaux espaces dédiés à l'activité artisanale et industrielle ;
- ✓ Aménager les entrées de la commune ;
- ✓ Valoriser le tourisme et le patrimoine de la commune ;
- ✓ Intégrer l'étude environnementale portant sur le recensement des zones humides et des haies ;
- ✓ Intégrer des éléments issus de l'approbation de documents de portée ayant des incidences sur le projet communal ;
- ✓ Clarifier le règlement et faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

RAPPORT DE PRESENTATION

CHAPITRE 1 – DIAGNOSTIC

1 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC PAR THÉMATIQUES

1.1 LA POPULATION

- ✓ Une croissance démographique constante basée sur des soldes naturels et migratoires positifs,
- ✓ Une population vieillissante mais un indice de jeunesse supérieur à 1,
- ✓ Un desserrement de la population important depuis 1968,
- ✓ Une population familiale.

1.2 ÉVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

- ✓ Une prédominance des résidences principales dans le parc de logements total,
- ✓ Un rythme de construction qui ralentit,
- ✓ Une grande majorité de logements individuels dans les nouvelles constructions,
- ✓ Un parc essentiellement composé de maisons individuelles notamment de type pavillonnaire,
- ✓ Une grande majorité de propriétaires occupants,
- ✓ Un parc peu diversifié (peu d'appartements et peu de locatif).

1.3 LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE

- ✓ Une forte concentration d'emplois sur la commune,
- ✓ Plusieurs zones d'activités disposant d'espaces pour l'accueil des entreprises : ZA Le Fief du Parc, ZA Recouvrance-Le Douet, ZA Toutes Joies,
- ✓ Une population active influencée par le pôle d'emploi de l'agglomération nantaise,
- ✓ Une activité artisanale bien développée sur le territoire,
- ✓ Une offre commerciale développée,
- ✓ Une activité agricole dynamique,
- ✓ Une activité touristique tournée vers la nature (gîtes, centre hippique, circuit de randonnée...)

1.4 LA CAPACITÉ DES ÉQUIPEMENTS

- ✓ Une localisation préférentielle des équipements dans le centre-ville,
- ✓ Une diversité des équipements,
- ✓ Une qualité apportée aux constructions et au traitement de leurs abords,
- ✓ Une diminution des effectifs scolaires, notamment les effectifs de l'école privée.

1.5 MOBILITÉS ET ACCESSIBILITÉS

- ✓ Un réseau routier structuré autour de la RD149 et la RD762,
- ✓ Un trafic routier important au sein de l'agglomération,
- ✓ Une forte dépendance à la voiture individuelle dans les trajets domicile-travail,
- ✓ 3 arrêts sur la commune desservis par la ligne de bus Gétigné – Aigrefeuille - Nantes,
- ✓ Une proximité et une accessibilité avec les gares de Nantes et Clisson,
- ✓ Une faible part modale des transports en commun et des modes doux.

CHAPITRE 2 – ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT PAR THÉMATIQUES

1.1 LA RESSOURCE "SOLS/SOUS-SOLS"

- ✓ Un réseau hydrographique dense et caractérisé par les rivières de la Moine au nord et de la Sèvre Nantaise au sud,
- ✓ Une occupation du sol à dominante agricole,
- ✓ Un tissu urbain ancien linéaire devenu aggloméré par les nombreuses constructions récentes sous forme pavillonnaire,
- ✓ Une consommation foncière d'environ 3 ha/ an lors des 10 dernières années dont presque 59% à vocation d'habitat,
- ✓ Des densités moyennes pratiquées dans les opérations récentes deux fois plus faibles que sur le tissu ancien et des objectifs fixés par le SCOT,
- ✓ Une capacité de densification théorique estimée à 15,3 hectares, principalement issue du remembrement parcellaire.

1.2 MILIEUX NATURELS, BIODIVERSITÉ ET CYCLE DE L'EAU

- ✓ Trois sites ZNIEFF de type II et un site ENS identifiés sur le territoire,
- ✓ Des réservoirs de biodiversité (Vallées de la Moine et de la Sèvre Nantaise, zones humides, réseau bocager...),
- ✓ Un territoire marqué par le bocage, appauvrissement du bocage sur l'ensemble des secteurs agricoles,
- ✓ Une trame écologique fonctionnelle, avec cependant un axe de fragmentation majeur : La RD149,
- ✓ Une qualité physico-chimique des eaux de surface dégradée pour la plupart des paramètres (à l'exception des matières azotées),
- ✓ Le sous bassin versant de la Sèvre moyenne est un des moins dégradé,
- ✓ Un territoire marqué par l'eau : étangs, vallées, zones humides, fontaine minimale,
- ✓ Une bonne qualité des eaux distribuées,
- ✓ Une station d'épuration qui attendra sa capacité limite d'ici 5 à 10 ans.

1.3 PAYSAGE ET PATRIMOINE

- ✓ Un paysage marqué par le plateau bocager et les vallées encaissées,
- ✓ Des perspectives visuelles intéressantes depuis le plateau,
- ✓ Des éléments « repères » dans le paysage (pylône, château d'eau...),
- ✓ Un développement pavillonnaire le long des voies,
- ✓ Une voie départementale (RD149) qui limite l'urbanisation à l'est,
- ✓ Un Monument Historique : le Domaine de la Garenne Lemot,
- ✓ Des villages caractérisés par leur patrimoine bâti,

- ✓ Un ensemble d'éléments du « petit patrimoine » réparti sur le territoire.

1.4 LA QUALITE DE L'AIR ET L'ENERGIE

- ✓ Appréciation globale
 - Près de 235 000 tep ont été consommées sur le Pays du Vignoble Nantais en 2008
 - Des pollutions majoritairement dues à l'habitat, puis au transport (production de gaz à effet de serre – GES)
- ✓ Habitat
 - Un parc de logements ancien (70 % du parc date de plus de 25 ans), et donc énergivore
- ✓ Déplacements
 - Une prédominance des véhicules motorisés dans les déplacements
- ✓ Energie renouvelable
 - Malgré qu'une grande partie du territoire soit identifiés en « zone favorable » au développement de l'éolien, aucun projet n'est actuellement en cours sur la commune de Gétigné,
 - Aucun projet de méthanisation n'est en cours sur la commune,
 - Ressource bois-énergie : potentiel important,
 - Solaire : Une centrale au sol de 3,7 MWc est en exploitation depuis octobre 2014 sur la commune de Gétigné

1.5 RISQUES ET NUISANCES

- ✓ Un risque inondation identifié sur la commune (PPRI Sèvre Nantaise),
- ✓ Un risque « mouvement de terrain » sur la commune, lié à la présence de cavités souterraines,
- ✓ 25 sites industriels identifiés dont 14 encore en activité,
- ✓ 11 ICPE repérées sur le territoire dont 4 ICPE agricoles,
- ✓ Risque TMD identifié pour la RD149,
- ✓ Risque minier identifié : présente de l'ancienne mine de l'Escarprière au nord-est du territoire communal.

CHAPITRE 3 – EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

1 SYNTHÈSE GÉNÉRALE & HIÉRARCHISATION DES ENJEUX

Les enjeux majeurs sont en **rouges**, les enjeux modérés sont en **orange**, les enjeux plus modestes sont en **vert**, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeux) sont en noir. Une colonne de commentaires ou d'explications vient motiver le code couleur appliqué.

Thématiques	Enjeux	Commentaires / explications
Démographie	-Maitriser la croissance démographique et l'accueil de population ; -Renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle ; -Accueillir de nouveaux ménages avec enfants afin de maintenir une structure démographique jeune.	Maitrise de la croissance démographique et prise en compte du vieillissement de la population. Choix d'un rythme de croissance de 1,3% par an (1,2% par an sur les 10 dernières années). Diversifier l'offre générale de logement, notamment la typologie bâtie. Inclure une part de logements sociaux dans les futurs projets de construction.
Logement	-Développer le parc de logements pour accueillir les nouveaux habitants ;	Objectif en cohérence avec les prescriptions du SCOT. Population relativement jeune mais vieillissante depuis quelques années. Un léger desserrement des ménages combiné à l'accueil de 1185 habitants supplémentaires nécessitera une enveloppe globale de 650 logements supplémentaires sur les 20 prochaines années.
	Diversifier le parc de logements, notamment pour favoriser la mixité sociale et générationnelle et répondre aux besoins des populations ;	Assurer la présence de logements sociaux lors des nouvelles opérations de construction (15% de l'ensemble des nouveaux logements). Alternance et variation des niveaux de densités construites entre les secteurs de développement de l'habitat pour permettre une diversité des typologies urbaines.
	Lutter contre la vacance	Limiter la production de nouveaux logements, et donc la consommation d'espace. Le développement urbain de la commune se fera principalement dans et autour du centre-ville, et dans une moindre mesure dans les villages disposant d'un assainissement collectif et de dents creuses (3 villages : La Coussaie, Haute Gente et l'Anerie). Des possibilités de changement de destination seront ouvertes, mais de façon limitées (une quinzaine de bâtiments).
Dynamique économique	- Pérenniser l'activité agricole - Gérer l'éloignement des habitations par rapport aux exploitations agricoles (élevage) ;	Activité importante en termes d'emploi et de gestion des paysages. Des espaces seront identifiés et réservés au seul développement de l'activité agricole. La création de logements neufs en campagne ne sera pas autorisée, sauf dans les dents creuses des 3 villages. Les possibilités de changement de destination et d'extension, rénovation/réhabilitation, annexe seront strictement encadrées.
	-Conforter les activités du centre-ville. -Permettre le développement des zones d'activités du territoire (Toutes Joies, Fief du Parc et Recouvrance) ;	Vitalité du centre-ville : permettre l'implantation et le développement d'activités économique au centre-ville. Maintien et installation de commerces et services en lien avec l'opération d'optimisation du foncier sur le centre. Développement des commerces et services sur la zone de Toutes Joies (6 hectares). 4 ha sont prévus pour l'extension de la ZA du Fief du Parc afin de développer les activités industrielles et intégrer de nouvelles activités de ce type incompatibles avec la présence de logement. L'extension limitée de la ZA Recouvrance prévoit le développement d'une entreprise dans le prolongement de l'existant. L'accueil de nouvelles entreprises dans ce secteur sera permis par leur implantation sur des terrains déjà aménagés au sein de la zone d'activités.

	-Renforcer l'offre touristique tournée vers la nature et la culture locale ;	La commune comprend plusieurs gîtes, un centre hippique et un cadre naturel et patrimonial qui favorise un tourisme orienté principalement autour de la nature et de la culture locale. Préserver les éléments remarquables du patrimoine naturel et architectural (protection des vallées, du petit patrimoine, de la coulée verte, du Domaine de la Garenne Lemot ...)
Equipements	-Conserver un bon niveau d'équipement, réparti sur le territoire ; -Adapter les équipements à la hausse de population envisagée ; -Concrétiser des projets qui étendent les services rendus à la population ;	Le réseau actuel est en mesure de recevoir les nouvelles collectes. L'extension de la station portera à 9600 eq/hab la capacité de la station d'épuration intercommunale. Equipements scolaires : Extension et mise aux normes de l'école publique en conservant l'emprise actuelle. Equipements sportifs : Consolidation de l'espace sportif et de loisirs. Numérique : arrivée de la fibre d'ici 2020.
Servitudes	Servitudes liées à la protection des centres de réception et des liaisons radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques et les obstacles et servitudes liées aux lignes de transport d'énergie électrique.	Assurer la prise en compte de ces servitudes dans le PLU
Mobilités et accessibilité	-Limiter l'utilisation de la voiture personnelle ; -Améliorer et renforcer l'offre de transports collectifs ; -Organiser et développer les modes doux ; Permettre la réalisation des liaisons routières assurant le développement du territoire ; -Sécuriser les déplacements des piétons dans le centre-ville.	En lien avec la limitation des déplacements motorisés (cf. thématique <i>Qualité de l'air</i>) Réservation des surfaces pour le contournement routier au nord-est du centre-ville. Développement de liaisons interurbaines à travers le schéma vélo. Faciliter l'accès par les modes doux vers la gare de Clisson. Préserver les itinéraires de promenades et de découverte des espaces naturels du territoire. Sécuriser les trajets piétons et vélos entre l'habitat, les équipements et les activités.
Sols / Sous-sols	-Economiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain ; -Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants ; -Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers -Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.	Faible densité des opérations d'ensemble récentes au sein de l'enveloppe urbaine. Les futurs projets de construction se situeront principalement à l'intérieur et autour de l'enveloppe urbaine. Pour les opérations à destination d'habitat, une densité de 20 logements à l'hectare sera appliquée, et ce via la mise en place d'OAP. L'ensemble des secteurs exploitables représentent au sein de l'enveloppe urbaine permettront de construire environ 250 logements, soit près de 40% de l'ensemble des logements supplémentaires. En milieu rural, seul le comblement des dents creuses dans les villages de La Coussaie, Haute Gente et L'Anerie et les changements de destination des bâtiments agricoles seront acceptés.
Milieux naturels & biodiversité	-Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts : biodiversité, activité agricole, paysages & cadre de vie, cycle de l'eau, élément attractif pour le tourisme ; -Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité ;	Objectif en lien avec le SCOT et le SRCE et les SAGE L'activité agricole et le tourisme vert constituent des dynamiques économiques importantes pour la commune. Les éléments constituant la Trame Verte et Bleue autour de l'enveloppe urbaine et des hameaux seront identifiés et protégés (boisements, vallées, bocage...).
	-Préserver les zones humides	Objectif en lien avec le SCOT et le SAGE De la Sèvre Nantaise. Les zones humides inventoriées représentent 84ha, soit 3,5 de la surface communale : ces espaces seront inscrits dans le document graphique du PLU et protégés afin de conserver la qualité de l'eau.
Cycle de l'eau	-Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines, -Etendre la capacité de la station d'épuration intercommunale	Assainissement : STEP arrivant à saturation. Programmation d'une extension de la capacité jusqu'à 8000 équivalents habitants en 2018 pour assurer l'accueil des nouvelles populations et le développement de la commune.

Paysages & patrimoine	-Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal, -Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens, -Préserver les perspectives, notamment sur le bourg, -Prendre en compte le rôle paysager du bocage, -Favoriser la découverte du patrimoine rural.	Les paysages de qualité participent de l'identité (logique patrimoniale) et de l'attractivité (cadre de vie) du territoire. Un secteur de transition préservé de toute construction sera mis en place en périphérie du centre-ville Objectif en lien avec la pérennisation de l'activité agricole. Les possibilités de changement de destination seront strictement limitées selon des critères prédéfinis et ne pourront conduire à la création de seulement quelques logements. La dissémination du bâti prend fin avec l'interdiction de construire en territoire rural.
Qualité de l'air	-Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés ;	Enjeu modeste compte-tenu du poids de population du territoire, mais à intégrer dans les modalités de développement de l'urbanisation. Renforcer les continuités douces existantes afin de les rendre plus sécurisées, et assurer leur prolongement en les étendant.
Energie	-Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments ;	
Déchets	-Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs.	
	-Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte ;	Préserver de toute urbanisation les zones inondables de la Sèvre Nantaise et de la Moine. Maintien de la protection du site de l'Ecarpière en considérant notamment les risques de mouvement de terrain liés aux cavités souterraines.
Risques et nuisances	-Améliorer le recyclage	
	Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques.	
	Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (minier, inondations...)	

2 LE PROJET COMMUNAL

2.1 LE SCENARIO "AU FIL DE L'EAU"

2.1.1 PRINCIPES DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario « au fil de l'eau » est un **scénario théorique**. Il est la **résultante du croisement des données** du diagnostic socio-économique et de l'état initial de l'environnement. Il se base sur un **strict prolongement des tendances constatées au cours des dix dernières années**, notamment en termes d'évolution démographique, de besoins en logements, de consommation d'espace...

Ce scénario se projette sur une vingtaine d'années et permet de **mettre en exergue les enjeux pour le territoire** (adéquation de la capacité des équipements, impacts sur les paysages et l'environnement naturel...). En cela, il favorise la réflexion et accompagne l'élaboration d'un **projet cohérent et durable**.

2.1.2 CONCLUSIONS DU SCENARIO « AU FIL DE L'EAU »

Le scénario au fil de l'eau montre une croissance continue sur le plan démographique au regard des 10 dernières années ; les besoins induits en nouveaux logements seront importants avec 30 nouveaux logements par an en moyenne. Ce rythme de croissance démographique apparaît bien en dessous au regard de prévision du SCOT qui considère la commune de Gétigné en tant que centralité d'équilibre (1920 logements à créer en moyenne sur les 3 communes de Clisson, Gétigné et Gorge, soit environ 190 logements par an à l'échelle des 3 communes et donc environ 45 logements sur le pôle de Gétigné en considérant une répartition de l'objectif de logements en fonction du poids démographique communal) et par an). Le scénario au fil de l'eau est donc en dessous des prévisions du SCOT. La commune a donc souhaité partir sur un scénario légèrement plus dynamique, permettant de conforter le pôle de Gétigné.

Une maîtrise de l'évolution démographique et des densités bâties permettra de limiter la consommation foncière d'espaces agricoles et naturels.

Par ailleurs, certains ajustements sont nécessaires, en particulier s'agissant des modalités de développement :

- ✓ Dans un scénario « au fil de l'eau » reprenant les tendances passées, une partie significative du développement de l'habitat se ferait en campagne, avec les impacts induits sur l'agriculture (prélèvements de surfaces, épandages...) ou encore sur les mobilités (recours systématique aux véhicules motorisés pour les petits déplacements du quotidien) ;
- ✓ Par ailleurs, au niveau du centre-ville, le prolongement de niveaux inférieur à 14 logements/ha de densité laisserait entrevoir une forte consommation d'espace et un étalement urbain démesuré, ainsi que des impacts agricoles et sur les paysages significatifs.

Ainsi, des marges d'amélioration claire peuvent être identifiées pour conforter un scénario plus conforme avec les évolutions récentes, notamment sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace (passage à une densité compatible avec le SCOT, optimisation des espaces résiduel en cœur d'agglomération afin de limiter les extensions urbaines).

2.2 LE SCÉNARIO COMMUNAL

2.2.1 LA DEMARCHE DE CO-CONSTRUCTION

Le scénario « au fil de l'eau » et les données supra-communales (SCOT) ont permis à la commune de se positionner directement sur le plan de la dynamique souhaitée, en particulier sur un plan démographique.

Le scénario de l'évolution maîtrisée est retenu (scénario permettant une maîtrise de la croissance démographique, rythme de croissance proche de celui constaté entre 2010 et 2015 et légèrement plus dynamique). Un phasage des opérations sera à définir pour lisser les développements.

Eu égard aux éléments mis en exergue par le scénario « au fil de l'eau », les principaux enjeux ont porté sur les modalités de développement, que ce soit sur l'agglomération (identification du potentiel au sein de l'enveloppe urbaine, choix de la localisation de zones de développement futur...) ou en campagne.

2.2.2 SYNTHÈSE DU SCÉNARIO COMMUNAL

Les objectifs communaux sont détaillés dans le PADD selon 5 axes, déclinés en sections :

Axe 1 : Organiser le développement résidentiel et urbain sur le centre de la commune

- 1-1 : Dynamiser et diversifier l'offre en logements
- 1-2 : Organiser des espaces de développement au sein et dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine
- 1-3 : Un développement limité de l'habitat sur le reste du territoire communal
- 1-4 : Accompagner le développement urbain

Axe 2 : Développer les espaces d'activités de rayonnement d'agglomération

- 2-1 : Des espaces à vocation majoritairement commerciale et tertiaire sur la zone d'activités de Toutes-Joies
- 2-2 : Le développement de la zone d'activités à vocation majoritairement industrielle le Fief du Parc Nord
- 2-3 : Le développement limité de la zone d'activités à vocation artisanale et industrielle de Recouvrance

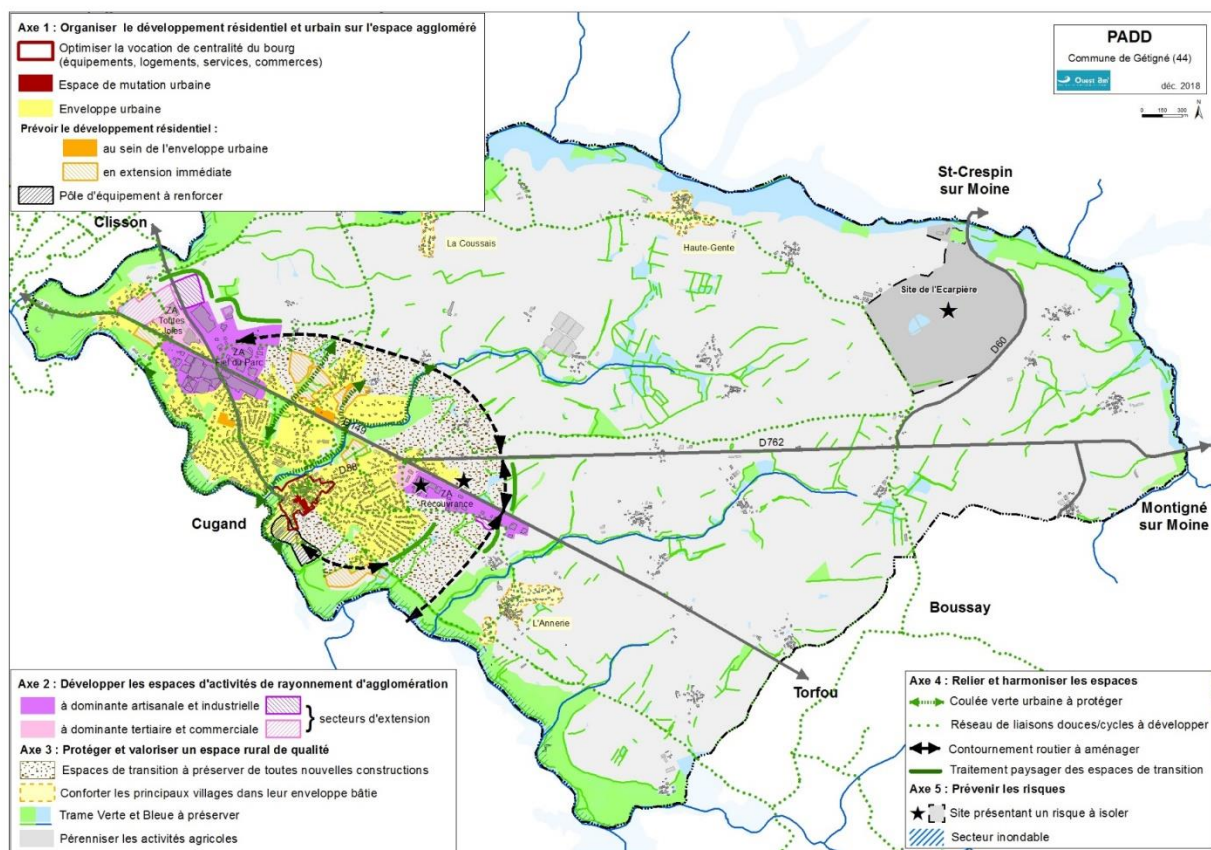
Axe 3 : Protéger et valoriser un environnement et espace rural de qualité

- 3-1 : Pérenniser l'activité agricole
- 3-2 : Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques et les paysages ruraux du plateau bocager
- 3-3 : Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune
- 3-4 : Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Axe 4 : Relier et harmoniser les espaces

- 4-1 : Organiser et améliorer les déplacements
- 4-2 : Assurer les liens entre l'espace urbain et l'espace rural

Axe 5 : Prévenir les risques



2.2.3 UN SCENARIO RETENU QUI PRIVILIE LA MAITRISE DU DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE, ET DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Il convient de préciser que seule une synthèse des caractéristiques est présentée ci-après :

- ✓ Un scénario de développement sur 20 ans
- ✓ Une maîtrise du développement démographique

Il s'agit de **passer d'une croissance de +1.2 %/an à une croissance annuelle** légèrement plus importante de **+1.3 %/an**, au regard de l'augmentation constant du rythme de croissance démographique sur la commune depuis les années 1990. **Cette croissance annuelle permettra d'accueillir environ 1 185 habitants supplémentaires, et ainsi approcher 5 000 habitants à l'horizon 2039.** Cette dynamique implique la réalisation d'environ 650 logements supplémentaires.

Par ailleurs, le **desserrement des ménages est inévitable.** Cette évolution induit de prévoir **environ 150 logements supplémentaires** pour maintenir la population à son niveau actuel.

	Scénario ralentissement (1%/an)	Scénario communal retenu (1.3%/an)	Scénario dynamique (1.7%/an)
Population 2019 (estimation scénario au fil de l'eau)	3815 habitants	3815 habitants	3815 habitants
Population 2039	4702 habitants	5004 habitants	5435 habitants
Différence 2019-2039	+887 habitants	+1189 habitants	+1620 habitants

Nombre de logements supplémentaires (desserrement des ménages)	+150	+150	+150
Nombre de logements supplémentaires (accueil de nouveaux ménages)	+377	+506	+689
Nombre de logements supplémentaires à trouver	+527	+656	+839

✓ Besoins en logements et consommation d'espace induite

En termes de typologie de logements, la commune considère que ces 650 logements correspondent à 650 résidences principales supplémentaires, permettant d'accueillir de nouveaux ménages sur le territoire.

En termes de maîtrise de la consommation d'espace, la commune estime qu'une densité moyenne concordante avec les objectifs du SCOT du Vignoble Nantais doit effectivement être recherchée au sein des futures opérations d'ensemble. Celui-ci fixe **un objectif minimum de 20 logements/hectare**.

En outre, à l'appui de l'étude de son potentiel de densification et dans la lignée des objectifs du SCOT, la commune prévoit **la création de logements principalement au sein de l'enveloppe urbaine du centre mais également dans les enveloppes des villages de La Coussaie, Haute Gente et L'Ânerie** (cf. justifications ci-après) ; en campagne, le **changement de destination** sera autorisé pour une vingtaine de bâtiments strictement identifiés au PLU.

2.2.4 LES SCENARII EN TERMES DE SPATIALISATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

Concernant la diversification de l'offre en logements, les principes majeurs retenus par la commune sont les suivants :

- ✓ **L'optimisation du potentiel foncier existant au sein du centre-ville** (opération de renouvellement urbain)
 - Au sein de l'enveloppe urbaine définie, le gisement foncier mutable représente **15,3 hectares** (*rappel : potentiel foncier théorique = 17,1 ha*) :
 - **41,5% de ce potentiel dispose d'une faisabilité simple**, soit 6,3 hectares. En appliquant la densité minimale fixée par le SCOT, cela correspond à la possibilité de construire environ 130 logements.
 - **32% d'une faisabilité moyenne, soit 4,9 hectares** : cela correspond à la possibilité de construire environ une centaine de logements
 - **26,5% d'une faisabilité opérationnelle complexe, soit 4 hectares** : cela correspond à la possibilité de construire environ 80 logements.
 - Les **gisements les plus importants** sont :
 - **Le Champ Laitue** (≈ 0,9 ha)
 - **Une partie du secteur de la Roche** (≈ 2 ha)

- **Le secteur Ilot des Jardins** (≈ 0,8 ha)
 - **Le secteur de la rue du Pont Jean Vay** (≈ 0,7 ha)
 - Ces 4 secteurs représentent un potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du centre-ville de Gétigné de l'ordre de **87 logements**.
 - **Au regard de cette analyse, il est estimé qu'environ 242 logements pourraient être réalisés sur les 20 prochaines années sur les gisements foncier de l'enveloppe urbaine. Le projet de PLU et les OAP sur les principaux gisements fonciers (Champ Laitue, une partie du secteur de la Roche, Ilot des Jardins, Pont Jean Vay) garantiront la réalisation d'environ 87 logements lors de l'aménagement de ces secteurs.**
- ✓ **L'optimisation des gisements fonciers présents sur l'enveloppe urbaine du centre-ville et des villages** desservis par l'assainissement collectif et au sein desquels l'optimisation du foncier déjà définitivement perdu pour l'agriculture est envisageable (**villages de La Coussaie, Haute Gente et L'Ânerie**)
- ✓ **La prise en compte de l'inventaire du potentiel en changement de destination, en campagne.** Il en ressort que 22 bâtiments pourraient faire l'objet d'un changement de destination vers du logement, à raison d'un logement par bâtiment identifié. A échéance 2039, il apparaît raisonnable de penser que sur ces 22 bâtiments identifiés (potentiel théorique), une quinzaine feront effectivement l'objet d'un changement de destination (soit environ 62% du potentiel).
- ✓ **Afin de compléter ce potentiel à travers l'identification de secteurs d'extension de l'agglomération, plusieurs scénarii ont été élaborés.** Sur l'agglomération, l'essentiel du travail a consisté à comparer les différents secteurs d'extensions possibles à l'appui d'une grille de critères, afin de procéder à un classement de ces secteurs. Plusieurs choix urbains forts se sont imposés dans ce scénario de développement, à travers la mise en place de plusieurs secteurs d'extension pour la création de quartiers d'habitat :
- **Le secteur Foulantière** de près de 6 hectares,
 - **La seconde partie du secteur de La Roche** étendu sur 2,3 ha,
 - **Le secteur de Recouvrance** (environ 3ha),
 - **Le secteur Le Gatz** (4,6ha),
 - **Le secteur de l'Arsenal** d'une surface totale d'1,8 hectare,
 - **L'îlot des jardins** sur un demi-hectare (surface complémentaire en continuité de l'opération située dans l'enveloppe urbaine).

Le projet de PLU prévoit, à travers le zonage, une consommation d'espace de l'ordre de moins de **19 hectares en extension de l'enveloppe urbaine pour les opérations à vocation d'habitat** : La principale zone d'extension correspond au secteur « Foulantière », situé au nord du centre-ville sur une surface de 5,9 ha (31% de cette consommation d'espace).

Les OAP visent des opérations d'ensemble à la fois sur les « grands ensembles constitués » (dans l'enveloppe urbaine) et dans les opérations en extension de l'enveloppe urbaine.

Le tableau ci-dessous récapitule les surfaces de ces secteurs, le nombre de logements attendus (estimatif) et les objectifs de densité attribués

		Nombre de logements	Surface (ha)	Densité (log/ha)	%
Enveloppe urbaine	<i>Dents creuses urbaines (dont 4OAP spécifiques logts sociaux)</i>	155	5	31	64.32%
	<i>1^{ère} partie du secteur de La Roche</i>	43	2,3	18,7	17.84%
	<i>Ilot des jardins</i>	15	0,8	18,75	6.22 %
	<i>Secteur Champ Laitue</i>	14	0,9	15,56	5.81 %
	<i>Secteur Pont Jean Vay</i>	14	0,7	20	5.81%
	Total enveloppe urbaine	241	9,7	24,85	37,31 %
Hors enveloppe urbaine	<i>Secteur Foulandière</i>	127	5,9	21.53	32.56%
	<i>2^{ème} partie du secteur de La Roche</i>	44	2,3	19.13	11.28%
	<i>Secteur de Recouvrance</i>	62	3,1	20	15.90%
	<i>Secteur Le Gatz</i>	92	4,6	20	23.29%
	<i>Secteur de l'Arsenal</i>	40	1,8	22.22	10.26%
	<i>Ilot des jardins</i>	10	0,5	20	2.56%
	<i>3 villages (Le Coussaie, Haute Gente, L'Anerie)</i>	15	0,5	30	3.85%
	Total hors enveloppe urbaine	390	18,8	20,74	60.37%
	<i>Changement de destination</i>	15			2.32%
	Total logements	646,00			

2.2.5 L'ETALEMENT DANS LE TEMPS DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Afin de maîtriser la dynamique démographique (en lien avec la capacité des équipements), la commune a pour objectif d'étaler la production de l'offre en logements dans le temps ; en ce sens, plusieurs secteurs d'extension à vocation d'habitat sont inscrits dans le périmètre d'une ZAC multisites. Le phasage de ces opérations reprendra donc les éléments définis dans le dossier de réalisation de la ZAC.

La mise en place d'un **échancier** sur les secteurs soumis à OAP permettra d'assurer la maîtrise du rythme de développement sur la commune.

2.2.6 UN SCENARIO RETENU QUI TIEN COMPTE DES ENJEUX ECONOMIQUES

Le développement de l'activité économique sur le territoire correspondra donc au renforcement des 3 zones d'activités du territoire à travers l'extension ou l'optimisation de ces espaces. Au total, la consommation foncière à vocation économiques représentera moins de 7 hectares, répartis sur les zones d'activités du Fief du Parc et de Recouvrance.

✓ Le renforcement de la zone d'activités de Toutes Joies

Le développement de la zone d'activités de Toutes Joies principalement dédiée aux activités tertiaires et commerciales participera à renforcer le dynamisme économique du territoire à travers l'optimisation du périmètre de la zone. En effet, la zone d'activités dispose d'un foncier déjà aménagé d'environ 6hectares. L'aménagement de cette surface permettra d'accueillir de nouvelles entreprises tertiaires et commerciales sur le territoire.

✓ L'extension de la zone d'activités du Fief du Parc :

La zone d'activités du Fief du Parc est à vocation majoritairement industrielle. Cette zone présente un effet vitrine intéressant en lien avec son positionnement le long de la RD149. L'extension de la zone d'activités à hauteur de 4 hectares permettra l'accueil de nouvelles entreprises structurantes à vocation industrielle. L'accès à la zone se fera par le chemin rural 14. Le pont du pas nantais permettra une connexion intéressante au secteur de Toutes Joies de l'autre côté de la départementale.

✓ Le développement de la zone d'activités de Recouvrance :

L'optimisation de cette zone d'activités dédiée à l'activité artisanale et industrielle se fera à travers l'implantation de nouvelles entreprises sur des terrains déjà aménagés mais non construits actuellement, notamment dans la partie Est de la zone.

Au sud du secteur, un espace sera aussi construit pour permettre le développement d'une entreprise déjà en place sur la zone d'activités en continuité de l'existant.

2.2.7 L'APPROCHE LIEE AU DEVELOPPEMENT A VOCATION TOURISTIQUE ET DE LOISIRS

L'objectif de la commune de Gétigné dont le tourisme local repose sur la ruralité et la découverte du patrimoine naturel et culturel local est d'assurer un confortement des structures touristiques existantes et un développement maîtrisé de nouvelles structures touristiques dans le respect d'un environnement de qualité.

En ce sens, un secteur Ab a été mis en place dans la partie sud du territoire communal dans le but de préserver le paysage et le patrimoine naturel particulièrement qualitatif dans ce secteur afin de conserver des opportunités en termes de développement touristiques et de loisirs.

3 JUSTIFICATION DU PADD, DES OAP ET DU REGLEMENT

Afin d'appréhender l'argumentaire complet visant à justifier le PADD, les OAP et le règlement du PLU de Gétigné, il convient de se référer directement au **Chapitre 3** du rapport de présentation du PLU portant sur **l'explication des choix retenus** (3. Les choix retenus pour établir le PADD, 4. Les choix retenus pour établir les OAP, 5. Les choix retenus pour établir le règlement et 6. Analyse des choix retenus pour établir les pièces réglementaires, au regard du PADD).

CHAPITRE 4 – EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

4 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, DÉTERMINATION ET HIERARCHISATION DES ENJEUX

4.1 PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHÉ

L'identification des enjeux s'est faite en collaboration avec la Commune de Gétigné. Elle a notamment été réalisée en lien avec le contenu du Diagnostic Socio-Économique, de l'État Initial de l'Environnement et du porter à la connaissance de l'État.

La hiérarchisation des enjeux a essentiellement été établie en tenant compte des spécificités locales, et en tenant évidemment compte du contexte global. L'objectif est de déterminer le niveau d'attention qui devra être accordé à chaque enjeu.

Les enjeux majeurs sont en rouge, les enjeux modérés sont en orange, les enjeux plus modestes mais notables sont en vert, et les éléments présents à titre d'information (absence d'enjeu) sont en noir.

Des tableaux de synthèse ont été réalisés : ils constituent le point de départ pour l'analyse des incidences notables sur l'environnement.

4.2 SYNTHÈSE DES ENJEUX PAR THÉMATIQUES

Sols / Sous-sols :

- Économiser l'espace et lutter contre l'étalement urbain,
- Privilégier la densification et le renouvellement urbain des tissus agglomérés existants,
- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturelles et forestières,
- Développer de nouvelles formes d'habitat, moins consommatrices d'espaces.

Milieus naturels et biodiversité :

- Préserver la Trame verte et bleue, au carrefour de multiples intérêts : biodiversité, activité agricole, paysages & cadre de vie, cycle de l'eau, élément attractif pour le tourisme,
- Valoriser et sensibiliser les populations sur la protection des espaces de biodiversité,
- Préserver les zones humides.

Cycle de l'eau :

- Surveiller et améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines,
- Étendre la capacité de la station d'épuration intercommunale.

Paysage et patrimoine :

- Favoriser la découverte des éléments de patrimoine bâti ou naturel communal,
- Densifier l'espace urbain dans l'esprit des fronts bâtis anciens,
- Préserver les perspectives, notamment sur le bourg,
- Prendre en compte le rôle paysager du bocage,

- Favoriser la découverte du patrimoine rural.

Énergie et qualité de l'air :

- Diminuer les émissions liées aux déplacements motorisés,
- Réduire le recours aux énergies fossiles dans les bâtiments,
- Prendre en compte la capacité de développement des énergies renouvelables sur le territoire y compris dans les aménagements futurs.

Déchets :

- Développer une urbanisation de faible incidence en termes d'allongement des trajets de collecte,
- Améliorer le recyclage.

Risques, pollutions et nuisances :

- Sensibiliser les populations sur les risques naturels et technologiques,
- Organiser l'habitat en adéquation avec les secteurs à risque identifiés (TMD, inondations...).

5 SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION DES INCIDENCES

5.1 APPROCHE GÉNÉRALE

5.1.1 PRÉSENTATION DE LA DEMARCHE

Le tableau présenté dans la section 1 du Chapitre 6 comporte les colonnes suivantes :

- ✓ 1ère colonne : Le rappel des principaux enjeux (repris dans le Chapitre 2) ;
- ✓ 2ème colonne : Les incidences probables en l'absence de mesure ;
- ✓ 3ème colonne : Les mesures portées par le PLU (PADD, OAP, règlement écrit et graphique), en réponse aux enjeux précédemment identifiés et hiérarchisés. Ces mesures correctives sont évaluées selon la triptyque « mesures ERC » (mesures d'évitement, de réduction et de compensation) ;
- ✓ 4ème colonne : Les effets de ces mesures ;
- ✓ 5ème colonne : Une dernière colonne caractérise les incidences en évaluant les mesures projetées par le PLU, en les catégorisant. L'objectif est de déterminer les incidences au niveau de chacune des thématiques de l'Évaluation Environnementale, tout en cherchant à établir des « ponts » entre ces thématiques lorsque cela s'avère pertinent.

Cette dernière colonne fait l'objet d'un code couleur afin de préciser si les incidences peuvent être qualifiées de : **Négatives**, **Négatives mais résiduelles**, **Globalement neutres**, **Positives**, **Très positives**.

5.1.2 SYNTHÈSE DE LA CARACTÉRISATION DES INCIDENCES PAR THÉMATIQUES

Sols / Sous-sols :

- **Destruction de milieux naturels et semi-naturels**
- **Habitat** :

- Consommation relativement modeste au regard de la période 2006-2016 et espaces situés en continuité directe de l'enveloppe urbaine (modération de la consommation d'espaces)
- Consommation à hauteur des besoins identifiés.
- Ouverture à l'urbanisation encadrée et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine
- **Activité économique et équipements :**
 - Consommation relativement modeste au regard des zones d'activités existantes et du positionnement de la commune (axe routier, pôle Gorges/Clisson/Gétigné) ; à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés
- **Protection effective du foncier agricole**
- Dispositions entraînant des incidences positives évidentes en matière de protection de l'activité agricole : stoppage du mitage, impossibilité d'arrivée de nouveaux tiers à proximité des sites et des terres agricoles
- Par son règlement écrit, le PLU permet l'implantation de constructions et installations liées à l'activité agricole et participe donc au renforcement de l'outil de travail agricole.

Milieux naturels et biodiversité :

- **Atteintes limitées aux milieux naturels et à la biodiversité**
- **Préservation de la biodiversité**
- Le PLU de Gétigné s'inscrit dans une logique non seulement de préservation, mais aussi de valorisation de la trame verte et bleue en tant que vecteur d'attractivité pour le territoire.
- **Destruction de milieux naturels et semi-naturels**
- **Habitat :**
 - Consommation relativement modeste, à hauteur des besoins identifiés ;
 - Ouverture à l'urbanisation encadrée et en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine
- **Activité économique et équipements :**
 - Consommation relativement modeste, à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés
- **Protection effective des zones humides**

Cycle de l'eau :

- Les mesures portées par le PLU protègent la fonctionnalité hydraulique des cours d'eau ;
- L'obligation du raccordement au réseau public d'eau potable permet de fournir une eau de qualité, tout en disposant d'une vraie visibilité sur l'évolution des besoins en eau (logique d'anticipation pour l'avenir) ;
- **Protection effective des zones humides, qui pourront donc jouer leur rôle de filtre ;**
- Mesures positives, permettant *in fine* un traitement des eaux usées satisfaisant de l'ensemble des constructions raccordées et pour la mise en œuvre des projets futurs, quelle que soit leur nature ;
- L'annexion du zonage pluvial et le renforcement de sa valeur réglementaire sont particulièrement positifs, en vue d'une gestion adaptée des eaux pluviales.

Paysage et patrimoine :

- Préservation des éléments structurants du paysage ;
- Encadrement de la constructibilité dans les zones agricoles et naturelles, ce qui favorise la protection des paysages actuels ;
- Les règles fixées par les Dispositions Générales garantissent la préservation et la valorisation du « petit patrimoine » et « du petit patrimoine bâti », permettant de protéger l'identité locale.

Énergie et qualité de l'air :

- L'augmentation de la pollution atmosphérique et de la production de GES induites par l'évolution démographique ne sont pas spécifiques au contexte local : elles seront engendrées de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non sur Gétigné. En outre, l'accroissement reste modéré, si bien que les incidences sont à ce titre, globalement, neutres ;
- Encouragement du recours aux modes doux de déplacement, limitant ainsi la production de GES induite par les déplacements motorisés ;
- Ces éléments permettront *a minima* de ne pas augmenter significativement les distances de déplacements motorisés individuels pour les petits déplacements du quotidien, favorisant ainsi le recours aux modes doux de déplacement (avec les effets positifs induits en termes de limitation de la pollution atmosphérique, d'émission de GES, et de consommation énergétique liée aux déplacements) ;
- Le PLU favorise le maintien des principaux puits de carbone, à une échelle locale ;
- Le fait que le PLU ne mentionne pas explicitement les éléments envers la réduction du recours aux énergies fossiles dans les bâtiments, ne peut pas tendre à encourager cette dynamique (soulignons que la mise en œuvre dépend toutefois des propriétaires) ;
- Possibilité de développer des énergies renouvelables sur le territoire de Gétigné.

Déchets :

- L'augmentation des déchets ménagers induite par l'évolution démographique n'est pas spécifique au contexte local : elle sera engendrée de manière quasi-similaire, que cette population s'installe ou non sur Gétigné ;
- Le PLU ne mentionne pas directement de dispositions incitatives en lien avec le recyclage.

Risques, pollutions et nuisances :

- Mesure positive en matière de prise en compte des enjeux vis-à-vis du risque d'inondation : Protection adaptée en matière de constructibilité. Affichage du périmètre du PPRi sur le règlement graphique, et renvoi explicite aux cartes officielles pour davantage de détails (annexe). Dispositions détaillées en annexe du PLU ;
- Mesure positive en matière de prise en compte des enjeux vis-à-vis des risques « mouvement de terrain » et « industriel » ;
- Mesures positives vis-à-vis du risque routier permettant d'améliorer la sécurité des usagers ;
- Limitation des risques de nuisances vis-à-vis de l'habitat, tout en permettant le développement des activités économiques sur la commune.

5.2 APPROCHE CIBLÉE

5.2.1 PRESENTATION DE LA DEMARCHE

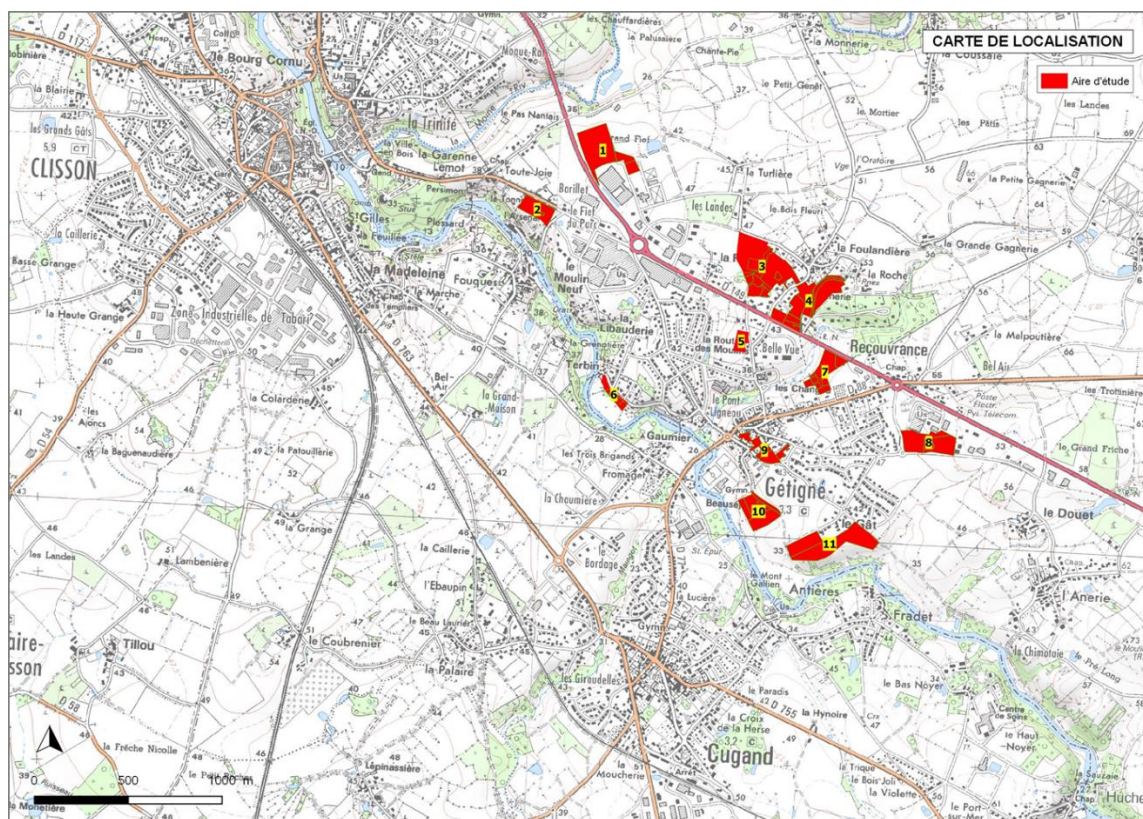
L'analyse à l'échelle territoriale a été complétée par une analyse visant spécifiquement les secteurs à enjeux d'aménagement, appelés à évoluer à plus ou moins long terme dans le cadre du projet de PLU.

Un diagnostic environnemental a donc été réalisé sur certaines zones qui présentaient des enjeux en termes d'aménagement. L'analyse a été menée à partir d'investigations de terrain menées par un écologue expérimenté : le principe est d'identifier les enjeux (notamment au niveau des composantes naturelles : faune, flore, habitat) et de caractériser le niveau d'intérêt de la zone. Sur cette base, il est alors envisageable de préciser le niveau d'impact que produirait un aménagement du site pour les milieux naturels et la biodiversité.

Le but de ce diagnostic a été de déterminer, au cours de la procédure de révision, les enjeux pour chaque zone étudiée. Il convient de souligner que le choix des élus sur les futures zones à urbaniser sur le territoire s'est notamment fondé sur cette analyse détaillée des enjeux environnementaux.

5.2.2 ZOOM SUR LES SECTEURS A L'ETUDE

Les onze secteurs suivants ont été analysés suivant la démarche présentée précédemment :



Zones à urbaniser à vocation d'habitat à l'étude

Un tableau et une carte de synthèse ont ensuite été réalisés pour chacun de ces secteurs. Le tableau comporte notamment les observations et les sensibilités identifiées. Les cartes des habitats et les principales conclusions de cette analyse sont reprises ci-après :

✓ Secteur 1 ⇔ Secteur soumis à OAP (Le Fief du Parc Nord)



Il n'y a pas de zones humides sur la zone. Les prairies et les haies présentent une valeur écologique probablement faible.

La présence d'espèces végétales protégées ou menacées est très improbable.

La sensibilité écologique du milieu est faible.

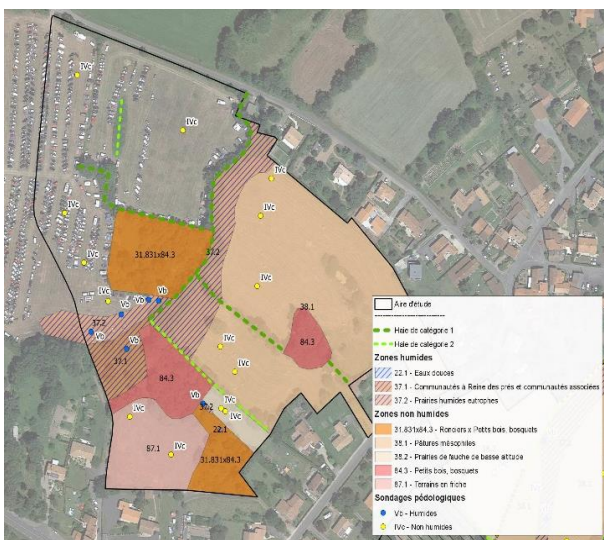
✓ Secteur 2 ⇔ Secteur soumis à OAP (L'Arsenal)



Le milieu est sensible sur le plan naturaliste (haies bien conservées, prairies maigres, Chênes pédonculés âgés).

Une zone humide occupe la partie nord-est de la parcelle 151.

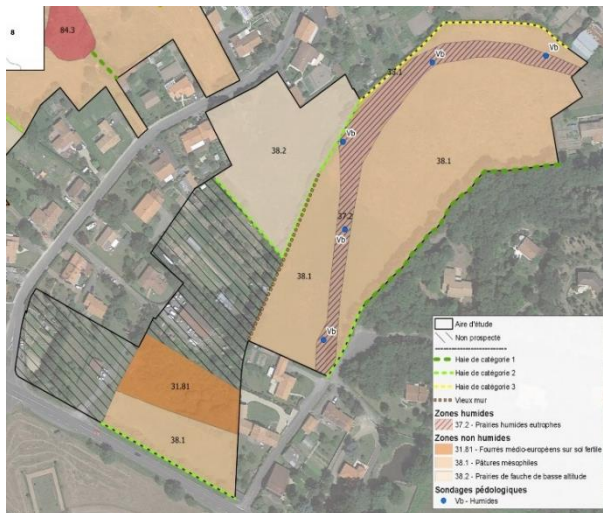
✓ Secteur 3 ⇔ Secteur soumis à OAP (La Foulantière)



Les zones humides associées au ruisseau sont à conserver.

Les linéaires de haies, notamment ceux en bon état de conservation, abritent vraisemblablement une faune diversifiée pour partie protégée et doivent être préservés.

✓ Secteur 4 ⇔ Secteur soumis à OAP (La Roche)



Les enjeux de conservation résident dans la **préservation des haies, du vieux mur et lierres associés et des zones humides.**

✓ **Secteur 5 (secteur non prospecté) ⇔ Secteur soumis à OAP (Rue du Pont Jean Vay)**

Secteur constitué pour environ 1/3 de zones gravillonnées de parking et de bâtiments.

Le reste est constitué d'une zone prairiale et d'une assez grande mare d'environ 150 m².

✓ **Secteur 6 ⇔ Secteur non soumis à OAP**



Il conviendra de **conserver les frênes et la zone humide** de pente.

La Renoncule à feuille de cerfeuil présente dans la prairie maigre de pente au nord-ouest de la zone de parking constitue une espèce peu commune mais non protégée.

✓ **Secteur 7 ⇔ Secteur soumis à OAP (Recouvrance)**



Les haies et le vieux mur sont à conserver.

Aucune zone humide n'est présente sur la zone d'étude.

Les fourrés en bordure de route pourraient bénéficier de la plantation d'arbres de haut jet.

✓ Secteur 8 ↔ Secteur non soumis à OAP



La zone est constituée d'une prairie vraisemblablement peu sensible sur le plan écologique.

Toutefois, la zone humide est à prendre en compte dans les projets d'aménagements.

Les arbres doivent dans la mesure du possible être conservés.

✓ Secteur 9 ↔ Secteur soumis à OAP (L'Ilot des Jardins)



Aucune zone humide n'a été inventoriée sur la partie prospectée de la zone d'étude.

La sensibilité écologique du secteur est faible.

✓ Secteur 10 ↔ Secteur non soumis à OAP

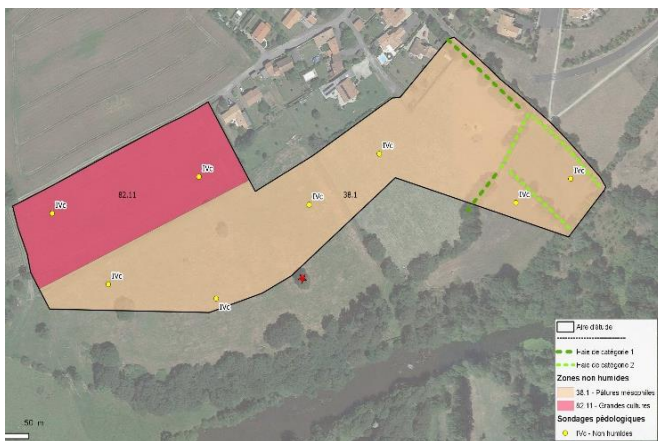


Aucune zone humide n'est présente sur la zone.

La sensibilité écologique des prairies est faible.

La haie centrale, en bon état de conservation est à conserver.

✓ Secteur 11 ↔ Secteur soumis à OAP (Le Gatz)



Aucune zone humide n'est présente sur la zone.

La sensibilité écologique des prairies est globalement probablement faible mais les haies à l'est de la zone d'étude sont en bon état et doivent être conservées.

D'autres part, les arbres isolés hébergent ou sont susceptible d'héberger du Grand capricorne et doivent être protégés.

5-2.3 CLASSEMENT DES

SECTEURS AU PLU ET INCIDENCES

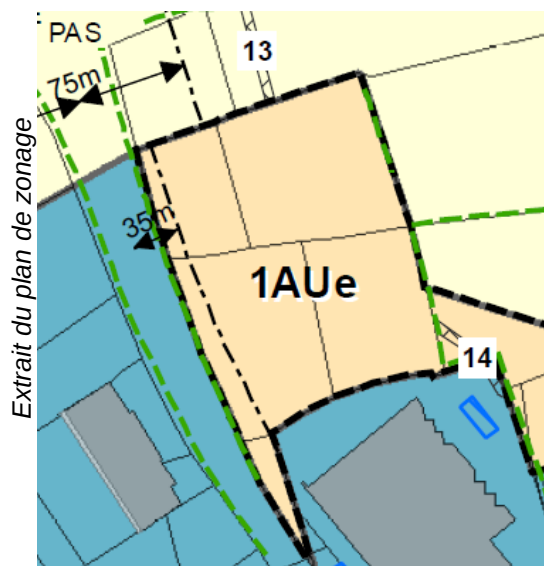
A partir des préconisations données par le diagnostic écologique réalisées sur les différentes zones à l'étude, un tableau de synthèse a été effectué. Il comprend les rubriques suivantes :

- ✓ **Principaux enjeux au regard de l'analyse effectuée**
 - Numéro, superficie
 - Carte des habitats
 - Sensibilité / Conclusion
- ✓ **Classement des secteurs à l'étude au PLU : les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - OAP : le secteur étudié fait-il l'objet d'une OAP au sein du PLU
 - Superficie totale
 - Orientations graphiques de l'OAP
 - Extrait des mesures associées en lien avec l'évaluation environnementale
- ✓ **Caractérisation des incidences**
 - Extrait du plan de zonage
 - Hiérarchisation des incidences (Négatives, Négatives mais résiduelles, Globalement neutres, Positives, Très positives).

5.2.3.1 RETOUR SUR LES ZONES D'URBANISATION A VOCATION D'HABITAT ET D'ACTIVITES A L'ETUDE : DEVENIR ET INCIDENCES

Secteur 1 : Secteur soumis à OAP (Le Fief du Parc Nord)

✓ Caractérisation des incidences



Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

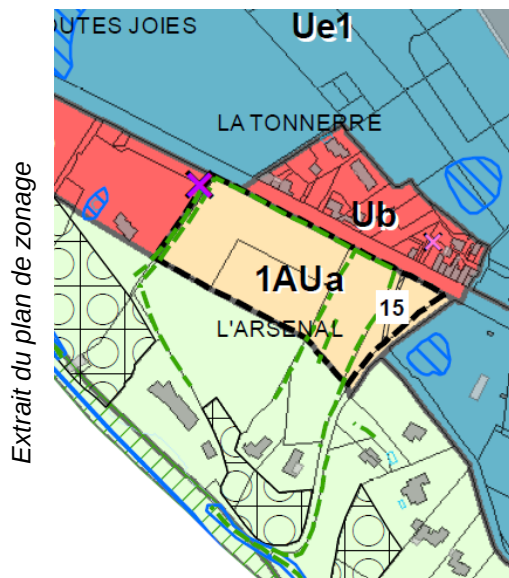
Néanmoins, la mise en place d'OAP sur ce secteur permet d'encadrer le projet par le biais d'orientations graphiques et littérales (mobilité/déplacements, environnement naturel et paysager, programmation) ;

Les constructions et installations doivent respecter une marge de recul de 35 m minimum par rapport à l'axe de la voie de la RD 149 (secteurs ayant fait l'objet d'un projet urbain, cf. dossier de dérogation à la loi Barnier) ;

Préservation effective des haies.

Secteur 2 : Secteur soumis à OAP (L'Arsenal)

✓ Caractérisation des incidences



Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

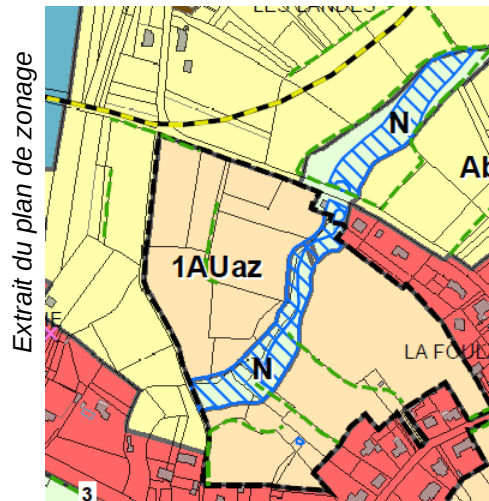
Néanmoins, la mise en place d'OAP sur ce secteur permet d'encadrer le projet par le biais d'orientations graphiques et littérales (mobilité/déplacements, environnement naturel et paysager, programmation) ;

Préservation des haies et des arbres : Mesure positive en matière de prise en compte des préconisations écologiques ;

La zone humide identifiée est préservée au sein d'un espace vert paysagé.

Secteur 3 : Secteur soumis à OAP (La Foulantière)

✓ Caractérisation des incidences



Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

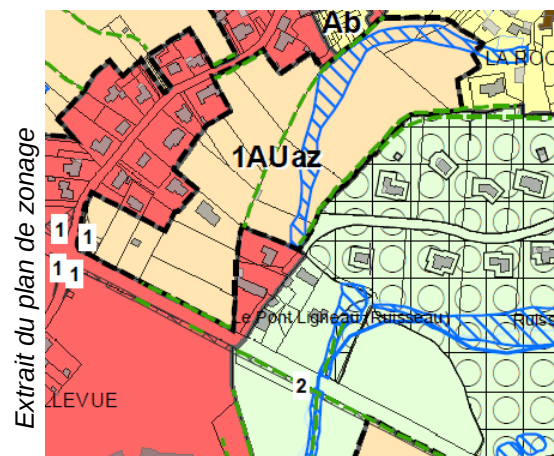
Néanmoins, la mise en place d'OAP sur ce secteur permet d'encadrer le projet par le biais d'orientations graphiques et littérales (mobilité/déplacements, environnement naturel et paysager, programmation) ;

Préservation effective des zones humides et des haies (L. 151-23 du code de l'urbanisme) ;

Encadrement de la gestion des eaux pluviales.

Secteur 4 : Secteur soumis à OAP (La Roche)

✓ Caractérisation des incidences



Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

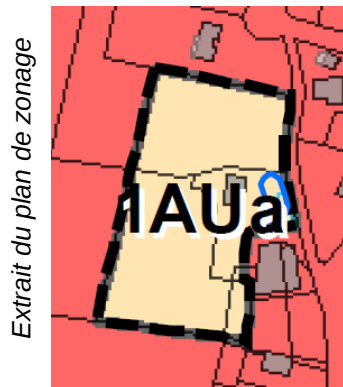
Néanmoins, la mise en place d'OAP sur ce secteur permet d'encadrer le projet par le biais d'orientations graphiques et littérales (mobilité/déplacements, environnement naturel et paysager, programmation) ;

Préservation effective des zones humides et des haies (L. 151-23 du code de l'urbanisme) ;

Mise en place de zones tampons : zone humide ou zone inconstructible de 35 m le long de la RD.

Secteur 5 : Secteur soumis à OAP (Rue du Pont Jean Vay)

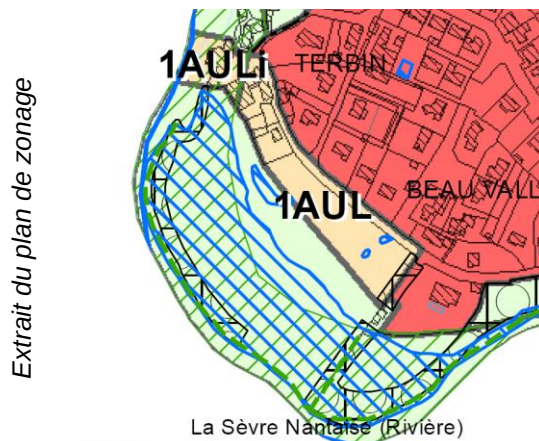
✓ Caractérisation des incidences



Mesures positives en matière de prise en compte en compte des préconisations écologiques.

Secteur 6 : Secteur non soumis à OAP

✓ Caractérisation des incidences

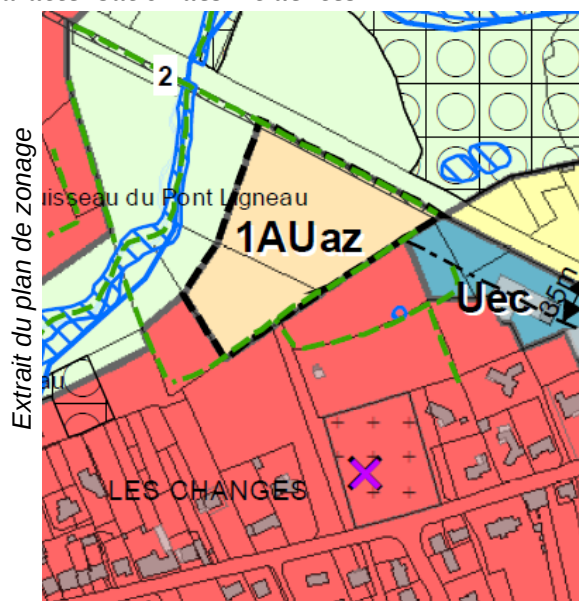


Préservation quasi-effective des zones humides (exclus majoritairement du périmètre du secteur 1AUL).

Deux petites zones humides à l'intérieur de ce secteur sont protégées au plan de zonage.

Secteur 7 : Secteur soumis à OAP (Recouvrance)

✓ Caractérisation des incidences



Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

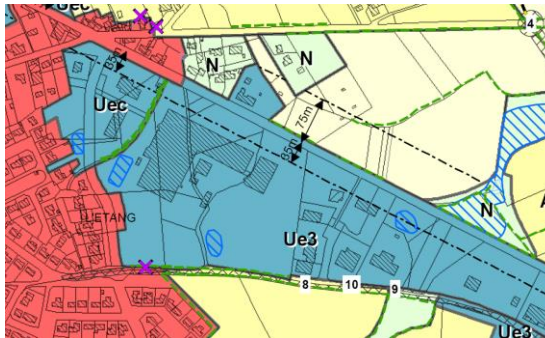
Néanmoins, la mise en place d'OAP sur ce secteur permet d'encadrer le projet par le biais d'orientations graphiques et littérales (mobilité/déplacements, environnement naturel et paysager, programmation) ;

Mesures positives en matière de prise en compte en compte des préconisations écologiques.

Secteur 8 : Secteur non soumis à OAP

✓ Caractérisation des incidences

Extrait du plan de zonage



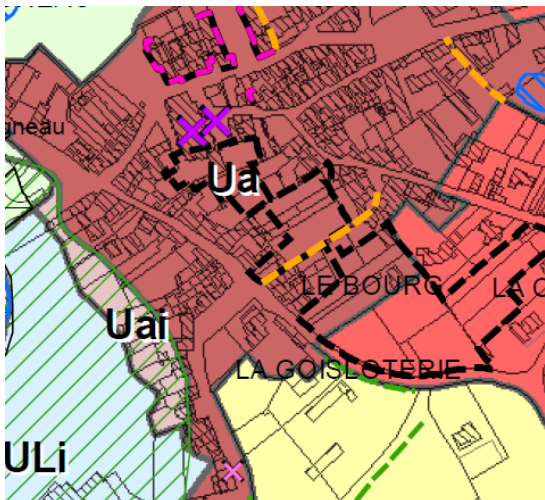
Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

La zone humide inventoriée (analyse environnementale) est identifiée et protégée par une trame au plan de zonage

Secteur 9 : Secteur soumis à OAP (L'Ilot des Jardins)

✓ Caractérisation des incidences

Extrait du plan de zonage



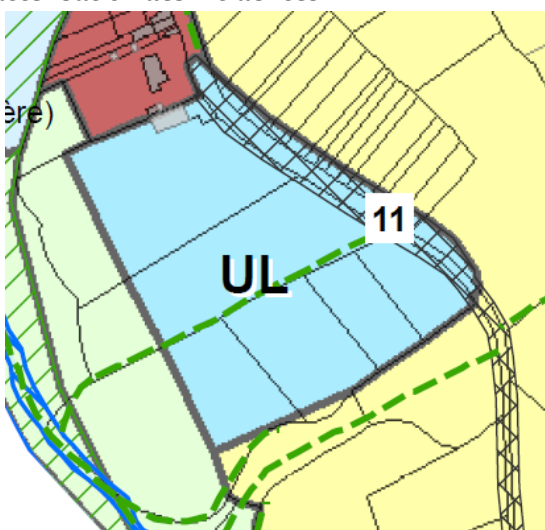
La mise en place de cet OAP au sein de l'enveloppe urbaine permet de lutter contre l'étalement urbain participant ainsi à la densification du bourg.

Mesures positives en matière de prise en compte des éléments écologiques

Secteur 10 : Secteur non soumis à OAP

✓ Caractérisation des incidences

Extrait du plan de zonage



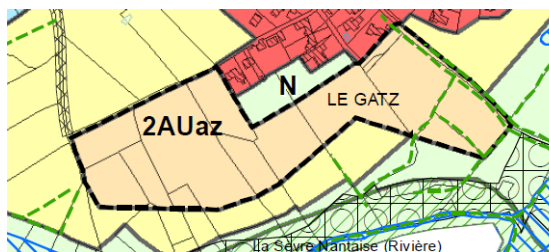
Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

Préservation effective des haies (L.151-23 du code de l'urbanisme)

Secteur 11 : Secteur soumis à OAP (Le Gatz)

✓ Caractérisation des incidences

Extrait du plan de zonage



Destruction de milieux naturels et semi-naturels. Toutefois, consommation à hauteur des besoins identifiés et connus pour des projets bien ciblés ;

Néanmoins, la mise en place d'une OAP sur ce secteur lors de son ouverture à l'urbanisation permettra d'encadrer le projet par le biais d'orientations graphiques et littérales (mobilité/déplacements, environnement naturel et paysager, programmation)

Préservation effective des haies situées à l'est (L.151-23 du code de l'urbanisme).

5.2.4 SYNTHÈSE

Le PLU, dans ces prescriptions d'aménagements (cf. OAP et règlement), prend en considération les enjeux environnementaux identifiés lors des phases de terrains (cf. tableaux ci-dessus). Ces sites dédiés à l'urbanisation prennent individuellement en compte, au travers de leurs OAP et du règlement graphique, les attendus éco-fonctionnels. Ils préservent les zones humides identifiées. Une réflexion a également été menée et traduite pour que les cheminements doux et les espaces verts ou naturels existants maintiennent ou renforcent l'armature et/ou la transparence écologique de chacun d'eux. Certains sites accueilleront un traitement paysager à même d'offrir de nouvelles niches écologiques et/ou ressources trophiques.

5.2.5 ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE

5.2.5.1 IDENTIFICATION DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS AU TITRE DU ZONAGE DU PLU

Sur le territoire communal :

1 660 hectares sont classés en zone agricole A (soit 69,5 % du territoire), dont :

- ✓ 1 414,6 hectares en secteur A (sans indice) (soit 59,2 % du territoire) ;
- ✓ 245,8 hectares en secteur Ab (soit 10,3 % du territoire).

456,6 hectares en zone N (soit 19,1 % du territoire), dont :

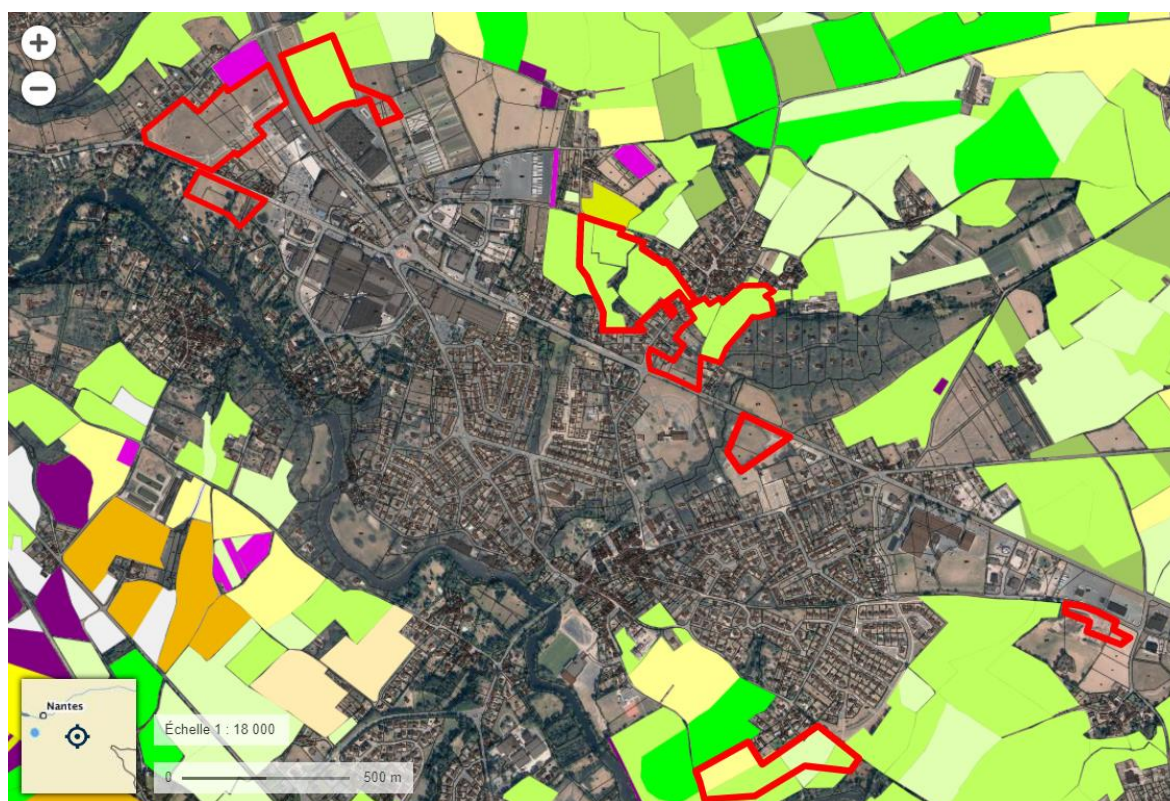
- ✓ 329,1 hectares en zone N (sans indice) (soit 13,8 % du territoire) ;
- ✓ 83,7 hectares en secteur Nb (soit 3,50 % du territoire) ;
- ✓ 43,8 hectares en secteur Ni (soit 1,8 % du territoire).

Le PLU identifie donc 2 116,9 hectares de « zone agricole et naturelle » (soit 88,6 % du territoire communal).

5.2.5.2 DES CHOIX SANS IMPACTS MAJEURS SUR L'AGRICULTURE

SECTEUR CONCERNE	OCCUPATION DES SOLS	ZONAGE	IMPACT SUR L'AGRICULTURE	MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGEES
Secteur La Foulantière	Usage agricole déclaré en 2017 sur une partie de l'emprise du secteur. (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	1AUaz	Impact direct sur l'activité agricole : Trois exploitants sont concernés par le projet. Il s'agit du GAEC LES ROCHERS DE SEVRE (en fermage), le GAEC DES MARZELLES (en fermage) et M. LUSSEAU (en fermage) Le prélèvement du secteur d'extension de la ZA représente un retrait d'environ 16 520 m ² pour la première exploitation, de 12 865 m ² pour la deuxième et de 15 836 m ² pour la troisième.	-indemnité d'éviction -si cela est possible après l'achat des terrains, il serait prévu la mise en place d'une convention de prêt à usage par une mise à disposition à titre gracieux du terrain jusqu'au commencement des travaux
Secteur La Roche	Usage agricole déclaré en 2017 sur une partie de l'emprise du secteur. (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	1AUaz	Impact direct sur l'activité agricole : Trois exploitants sont concernés par le projet. Il s'agit du GAEC LES ROCHERS DE SEVRE (en fermage), le GAEC DES MARZELLES (en fermage) et Mme MAGNE (en fermage). Le prélèvement du secteur du projet représente un retrait d'environ 15 009 m ² pour la première exploitation, de 5519 m ² pour la deuxième et de 4951 m ² pour la troisième.	-indemnité d'éviction -si cela est possible après l'achat des terrains, il serait prévu la mise en place d'une convention de prêt à usage par une mise à disposition à titre gracieux du terrain jusqu'au commencement des travaux
Secteur Recouvrance	Aucun usage agricole déclaré en 2017 (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	1AUaz	Impact agricole nul : Les données du registre parcellaire graphique (2017) indiquent que le secteur n'est pas exploité.	
Secteur Le Gatz	Usage agricole déclaré en 2017 sur la totalité de l'emprise du secteur. (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	1AUaz	Impact direct sur l'activité agricole : Deux exploitants sont concernés par le projet. Il s'agit du GAEC DES MARZELLES (en fermage et en propriétaire) et de Mme MAGNE.(en fermage) Le prélèvement du secteur du projet représente un retrait d'environ 33 320 m ² pour la première exploitation et de 11 720 m ² pour la deuxième.	-indemnité d'éviction -si cela est possible après l'achat des terrains, il serait prévu la mise en place d'une convention de prêt à usage par une mise à disposition à titre gracieux du terrain jusqu'au commencement des travaux
Secteur L'Arsenal	Aucun usage agricole déclaré en 2017 (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	1Aua	Impact agricole nul : Les données du registre parcellaire graphique (2017) indiquent que le secteur n'est pas exploité.	
Secteur ZA Le Fief du Parc	Usage agricole déclaré en 2017 sur une partie de l'emprise du projet (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	1AUe	Impact direct sur l'activité agricole : Deux exploitants sont concernés par le projet. Il s'agit du GAEC RINEAU (en fermage) et de M. GAUTHIER (en fermage). Le prélèvement du secteur d'extension de la ZA représente un retrait d'environ 3380 m ² pour la première exploitation et de 420 m ² pour la deuxième.	Portage du foncier par l'agence foncière de la Loire Atlantique pour le compte de l'Agglomération (Clisson, Sèvre et Maine Agglo). Etablissement d'un bail rural précaire

Secteur ZA Toutes-Joies	Aucun usage agricole déclaré en 2017 (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	Ue1	Impact agricole limité : Les données du registre parcellaire graphique (2017) indiquent que le secteur n'est pas exploité. Toutefois, il convient de mentionner que la parcelle située à l'extrémité nord du projet est exploitée (vignes) (RPG 2017).	
Secteur ZA Recouvrance	Aucun usage agricole déclaré en 2017 (Source : Registre parcellaire graphique 2017)	Ue3	Impact agricole limité : Les données du registre parcellaire graphique (2017) indiquent que le secteur n'est pas exploité. Toutefois, il convient de mentionner que la parcelle située à l'extrémité est du projet est exploitée (RPG 2017).	



Source : Géoportail – RPG 2017

5.2.6 ZOOM SUR LA FUTURE DEVIATION : RD 77 / RD 149 – CONTOURNEMENT DE CUGAND ET DE GETIGNE¹

L'emplacement réservé n°7 d'une superficie de 6,2 ha a été délimité au règlement graphique pour la réalisation d'une déviation à l'Est de l'agglomération. Le bénéficiaire de cet emplacement réservé est le département de Loire-Atlantique.

¹ Source : Dossier d'approbation de principe, RD 77 / RD 149 – Contournement de Cugand et de Gétigné, Le Bihan Ingénierie, Conseil Général de la Vendée, Mars 2010

Il convient de préciser que l'évaluation environnementale présente une synthèse des principaux impacts identifiés et des mesures de réduction et de compensation du projet.

5.2.7 ANALYSE DES MESURES PORTEES PAR LE PLU ET DES INCIDENCES NATURA 2000

5.2.7.1 A L'ECHELLE DE LA COMMUNE DE GETIGNE

Aucune zone Natura 2000 ne se situe sur le territoire communal de Gétigné.

5.2.7.2 A L'ECHELLE ELOIGNEE

Il convient de souligner que les sites Natura 2000 les plus proches se trouvent à environ 12 km au nord-ouest de la commune.

Dans un rayon de 30 km, il convient de signaler la présence de plusieurs sites Natura 2000 :

- ✓ La ZPS² FR5212001 et la ZSC³ FR5202009 « Marais de Goulaine » qui se situent à environ 12 km au nord-ouest de la commune ;
- ✓ La ZPS FR5212002 et la ZSC FR5200622 « Vallée de la Loire de Nantes aux Ponts-de-Cé et ses annexes » qui se trouvent à environ 21 km au nord-ouest et au nord du territoire de Gétigné ;
- ✓ La ZPS FR5210103 et la ZSC FR5200621 « Estuaire de la Loire » qui se trouvent à 23 km environ au nord-ouest et à l'ouest de la commune ;
- ✓ La ZPS FR5210008 et la ZSC FR5200625 « Lac de Grand-Lieu » qui se situent à 26 km environ à l'ouest du territoire communal.

5.2.7.3 INCIDENCES DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000

En premier lieu, il convient de souligner que le territoire communal se trouve très éloigné des Natura 2000.

Par conséquent, compte tenu de la distance, d'une part, qui sépare la commune des sites Natura 2000 les plus proches (une quinzaine de km), et d'autre part de la protection effective de la Trame Verte et Bleue communale (zonage N, Ab, trames spécifiques pour les zones humides, les haies, EBC, ...), nous pouvons considérer que les impacts potentiels listés dans le paragraphe précédent seront insignifiants :

- ✓ Aucun habitat ou espèce d'intérêt communautaire ne sera détruit ;
- ✓ Les perturbations hydrologiques seront très faibles et non perceptibles au niveau des sites Natura 2000
- ✓ Les risques de pollution de l'eau seront très limités ;
- ✓ Les perturbations liées aux bruits et au déplacement de véhicules seront nulles, compte tenu de la distance vis-à-vis des sites Natura 2000 ;
- ✓ L'émanation de poussière n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche compte tenu de la distance ;

² ZPS : Zone de Protection Spéciale, directive Oiseaux

³ ZSC : Zone Spéciale de Conservation, directive Habitats

- ✓ Pour ce qui concerne les espèces envahissantes, le risque est quasi nul compte tenu de la distance.

Nous pouvons donc conclure à l'absence d'influence du projet de PLU sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire des sites Natura 2000 les plus proches.

6 INDICATEURS DE SUIVIS

La commune de Gétigné est chargée d'évaluer les incidences du PLU en termes d'environnement, de démographie, de déplacements, de maîtrise de la consommation d'espace, ...

Pour cela, des indicateurs spécifiques sont mis en place : ils feront l'objet d'un état dit de « référence » au moment de l'approbation du PLU et feront l'objet de points d'état suivant la fréquence indiquée dans le tableau présenté au [Chapitre 4](#) du rapport de présentation du PLU de Gétigné (13. *Indicateurs de suivi*).

7 CONCLUSION DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'analyse des incidences sur l'environnement permet de constater que les principaux enjeux sont pleinement pris en considération, du PADD aux différentes dispositions réglementaires mises en place (zonage, règlement écrit, OAP).

Ainsi les incidences négatives peuvent être considérées comme résiduelles, tandis que les incidences positives sont manifestes, en particulier sur le plan de la maîtrise de la consommation d'espace, de la pérennisation de l'activité agricole, de la protection de la Trame Verte et Bleue, ou encore de la préservation des paysages et du patrimoine.

Les principaux points de vigilance (risques naturels et risques technologiques) sont abordés avec clairvoyance. La prise en compte des risques est satisfaisante.

Le croisement des différentes thématiques (selon une logique d'incidences cumulées) permet de conclure que le PLU de la commune de Gétigné ne présente pas d'incidences négatives majeures sur l'environnement ; seules peuvent être identifiées quelques incidences négatives résiduelles, généralement à pondérer au regard d'autres incidences positives.

L'Évaluation Environnementale peut donc être conclue à ce stade, sans qu'il soit nécessaire de fixer d'autres mesures d'évitement – réduction – compensation que celles inscrites par le PLU au regard des enjeux du territoire.

CHAPITRE 5 – ARTICULATION AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Ce chapitre vise à formaliser la manière dont le PLU s'articule avec les dispositions supra-communales, en complément des justifications opérées ([Chapitre 3](#)) et de l'analyse des incidences sur l'environnement ([Chapitre 4](#)).

Afin d'appréhender l'argumentaire complet visant à justifier l'articulation avec les autres documents d'urbanisme, plans et programmes, il convient de se référer directement au [Chapitre 5](#) du rapport de présentation du PLU qui porte sur l'articulation avec :

- ✓ Le SCoT du Pays du Vignoble Nantais ;
- ✓ Le SDAGE Loire-Bretagne ;
- ✓ Le SAGE « Sèvre Nantaise » ;
- ✓ Le Schéma Routier Départemental ;
- ✓ Le Plan Départemental de l'Habitat.

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** exprime les objectifs et le projet politique de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'**horizon 2030. C'est la clé de voute du PLU.**

Le **PADD de Gétigné** débattu en Conseil Municipal le 20 décembre 2018 précise les objectifs du PLU de Gétigné :

Axe 1 : Organiser le développement résidentiel et urbain sur le centre de la commune

- 1-1** : Dynamiser et diversifier l'offre en logements
- 1-2** : Organiser des espaces de développement au sein et dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine
- 1-3** : Un développement limité de l'habitat sur le reste du territoire communal
- 1-4** : Accompagner le développement urbain

Axe 2 : Développer les espaces d'activités de rayonnement d'agglomération

- 2-1** : Des espaces à vocation majoritairement commerciale et tertiaire sur la zone d'activités de Toutes-Joies
- 2-2** : Le développement de la zone d'activités à vocation majoritairement industrielle le Fief du Parc Nord
- 2-3** : Le développement limité de la zone d'activités à vocation artisanale et industrielle de Recouvrance

Axe 3 : Protéger et valoriser un environnement et espace rural de qualité

- 3-1** : Pérenniser l'activité agricole
- 3-2** : Protéger les espaces naturels et les corridors écologiques et les paysages ruraux du plateau bocager
- 3-3** : Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune
- 3-4** : Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Axe 4 : Relier et harmoniser les espaces

- 4-1** : Organiser et améliorer les déplacements
- 4-2** : Assurer les liens entre l'espace urbain et l'espace rural

Axe 5 : Prévenir les risques

Les pièces réglementaires (*Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement graphique, règlement écrit*) visent à traduire les axes et orientations du *Projet d'Aménagement et de Développement Durables*.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le PLU de Gétigné comporte 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : 8 sites à vocation principale d'habitat et 1 site à vocation principale d'activités.

1 OAP CONCERNANT L'AMENAGEMENT D'UNE ZONE D'ACTIVITES

Secteur concerné	Classement	Surface (ha)
Le Fief du parc	1AUe	3.4

2 OAP CONCERNANT DES AMENAGEMENTS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

Secteur concerné	zonage	Surface (ha)	Nombre approximatif de logements Estimé	Densité prévisionnelle En log/ha	logements à caractère social (sur la base de 20%)
Pont Jean Vay	1AUa	0.7	14	20	-
L'Arsenal	1AUa	1.8	40	22	8
L'îlot des Jardins	Ua et Ub	1.3	25	20	5
La Foulandière	1AUaz	6.6 (5.9 hors zone humide)	127	19	22
La Roche	1AUaz	4.6	87	19	14
Le Gatz	2AUaz	4.6	92	20	19
Champ laitue	1AUaz	0.9	14	15.1	-
Recouvrance	1AUaz	3.1	62	20	25
4 secteurs destinés à recevoir des logts sociaux au sein de l'enveloppe urbaine	U	1.1	22	20	17

Le secteur du Gatz classé en 2AU n'est pas concernée par une OAP. Une OAP sera réalisée lors de son ouverture à l'urbanisation lors d'une modification ou révision du PLU

3 PHASAGE

L'objectif de la commune est de permettre une ouverture progressive des secteurs à l'urbanisation. Les éléments de phasage suivant sont envisagés :

- ✓ **Court terme : 0 à 5 ans**
 - 3 opérations ; 141 logements environ soit 31% des logements concernés par les opérations
- ✓ **Court / moyen terme : 5 à 10 ans**
 - 3 opérations ; 94 logements environ soit 20% des logements concernés par les opérations
- ✓ **Moyen / long terme : au-delà de 10 ans**
 - 4 opérations ; 226 logements soit 49% des logements concernés par les opérations

Champ Laitue	< 5 ans	14	235	50.98%
Roche	< 5 ans	87		
L'Arsenal	< 5 ans	40		
Pont Jean Vay	De 5 à 10 ans	14		
Foulandière 1 ^{ère} tranche	De 5 à 10 ans	62		
Recouvrance 1 ^{ère} tranche	De 5 à 10 ans	18	226	49.02%
Recouvrance 2 ^{ème} tranche	> à 10 ans	44		
Foulandière 2 ^{ème} tranche	> à 10 ans	65		
Ilôt des jardins	> à 10 ans	25		
Le Gatz	> à 10 ans	92		
TOTAL		461	461	100.00%

REGLEMENT ECRIT ET REGLEMENT GRAPHIQUE

1 RÈGLEMENT ÉCRIT

Le règlement écrit du PLU de Gétigné se décompose en sept parties distinctes :

- ✓ Titre I : Préambule et lexique ;
- ✓ Titre II : Dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- ✓ Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines ;
- ✓ Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
- ✓ Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles ;
- ✓ Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles
- ✓ Titre VII : Annexes.

Il convient de se reporter directement au [règlement écrit](#) afin d'appréhender la totalité des dispositions applicables sur le territoire communal.

1.1 DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

1.1.1 DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE PLAN DE ZONAGE

a) [Espaces Boisés Classés](#)

La **surface des Espaces Boisés Classés** (L.113-1 du code de l'urbanisme) **protégés** représente **91 ha**.

b) [Eléments paysagers identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme](#)

Le **linéaire de haies protégées** représente **210km**.

Les **zones humides protégées** représentent **84 ha**.

Le **linéaire de cours d'eau protégé** représente **42,92 km**.

c) [Eléments de bâtis et urbains identifiés en application de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme](#)

Les **éléments du patrimoine présentant une qualité architecturale, urbaine et paysagère** identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-19 du code de l'urbanisme sont protégés.

d) [Emplacements réservés au titre de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme](#)

15 emplacements réservés ont été délimités sur la commune. Ils visent notamment à :

- ✓ La mise en œuvre du projet routier départementale et du contournement Est de du centre de Gétigné ;

- ✓ Créer de nouvelles liaisons routières permettant la desserte des nouveaux secteurs d'urbanisation ;
- ✓ Améliorer ou sécuriser les liaisons routières sur l'agglomération en lien avec le croisement de route départementale ;
- ✓ Renforcer le maillage des continuités douces sur le bourg et aux abords du bourg.

e) **Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme**

22 bâtiments ont été identifiés sur le règlement graphique et dans le règlement écrit, afin de permettre leur changement de destination.

f) **Périmètres soumis à orientation d'aménagement et de programmation au titre de l'article L.151-6 du code de l'urbanisme**

Les constructions et installations projetées au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec Les Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques au secteur.

g) **Interdiction de changement de destination des commerces en application de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme**

Les linéaires ou secteurs de protection du commerce identifiés aux documents graphiques en vertu du L.151-16 du code de l'urbanisme limite les possibilités de changements de destination des commerces. L'objectif est de préserver la diversité commerciale sur la commune.

h) **Entités archéologiques**

Les zones archéologiques reportées sur le plan de zonage correspondent aux zones archéologiques définies par arrêté du préfet de région en application de l'article R. 523-6 du code du patrimoine. Dans ces zones, les projets d'aménagement sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation (articles L. 522-5 et R. 523-6 du code du patrimoine).

1.2 LA ZONE URBAINE

La **zone U** a été divisée en plusieurs secteurs spécifiques en fonction de leur vocation principale et de la forme urbaine existante ou à privilégier :

- ✓ Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions
 - 8,62 ha de zones **Ua**
 - 0,47 ha de zone **Uai**
 - 118,5 ha de zones **Ub**
 - 0,34 ha de zone **Uba**
 - 19,9 ha de zones **Uc**
- ✓ Zones urbaines à vocation d'activités
 - 15,9 ha de zones **Ue1**
 - 38,23 ha de zones **Ue2**
 - 19,9 ha de zones **Ue3**
 - 3,2 ha de zones **Uec**
- ✓ Zones correspondant aux sites de reconversion d'anciennes carrières
 - 3,2 ha de zones **Ux1**
 - 12,51 ha de zones **Ux2**
- ✓ Zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs
 - 2,64 ha de zones **UL**
 - 3,64 ha de zones **ULi**

Cela représente un total de 246,67 ha soit 10,3 % de la superficie communale.

1.3 LES ZONES A URBANISER

Le PLU de Gétigné distingue **5 secteurs 1AU**. Les surfaces occupées par les zones **1AU** sont les suivantes :

- ✓ Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
 - 2,59 ha de zone **1AUa**
 - 12,24 ha de zone **1AUaz**
 - 4,63 ha **2AUaz**
- ✓ Zones à urbaniser à dominante d'activité, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
 - 4,33 ha de zone **1AUe**
- ✓ Zones à urbaniser à dominante de loisirs, d'équipements avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
 - 0,77 ha de zone **1AUL**
 - 0,19 ha de zone **1AULi**

Cela représente un total de 25,25 ha, soit 1,1 % de la superficie communale.

1.4 LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole (A) contient plusieurs secteurs :

- ✓ La **zone A** « « territoires affectés aux activités agricoles, viticoles, sylvicoles et au logement des animaux » représente 1422 ha de la surface communale ;
- ✓ Le **secteur Ab** « secteur d'urbanisation limitée » représente 237ha de la surface communale.

Cela représente un total de 1 660,33 ha, soit 69,5 % de la superficie communale.

1.5 LES ZONES NATURELLES

La zone naturelle (N) contient plusieurs secteurs :

- ✓ La **zone N** « strict » représente 329,6 ha.
- ✓ Le **secteur Nb** lié au bassin de stockage de résidus de traitement de minerai d'uranium représente 83,72 ha.
- ✓ Le **secteur Ni** (zone inondable) représente 43,79 ha.

La zone N représente un total 457 ha, soit 19,1 % de la superficie communale.

2 RÈGLEMENT GRAPHIQUE

