

DÉPARTEMENT DE LOIRE - ATLANTIQUE
COMMUNE DE GÉTIGNÉ

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Révision du Plan Local d'Urbanisme (*P.L.U*)

Elaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales

Révision n°2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées

- Commune de GÉTIGNÉ -

AVIS ET CONCLUSIONS
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Jean-Claude **VERDON**

AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR ET CONCLUSIONS

En accord avec l'Arrêté communal N° 010/19 P prescrit en date du 06 septembre 2019 :

- *il a été procédé à l'enquête publique unique regroupant les enquêtes publiques suivantes :*
 - *enquête publique au titre de la révision du Plan Local d'Urbanisme*
 - *enquête publique au titre de l'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales*
 - *enquête publique au titre de la révision n°2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées*
- *les conclusions et avis motivés sont établis indépendamment sur trois documents séparés au titre de chacune des enquêtes publiques citées ci-dessus*

Les présentes conclusions se rapportent à la révision du Plan Local d'Urbanisme

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Gétigné a été prescrit par une première délibération du Conseil Municipal en date du 28 avril 2016.

Le projet de révision du PLU, soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale à l'issue de la procédure d'examen au cas par cas, fait l'objet d'une enquête publique au titre des articles L123-2 et R123-1 du Code de l'Environnement. Les projets d'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et de révision n° 2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées étant soumis à enquête publique au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (*articles L2224-10 et R2224-8*), il a été décidé, en référence à l'article L123-6, de procéder à une enquête publique unique.

Le projet de révision du PLU a pour objet de mettre les zonages et leur règlement en adéquation avec les nouvelles législations, réglementations et documents supra-communaux et de s'adapter aux évolutions démographiques et socio-économiques.

La Commune de Gétigné, membre de la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre & Maine Agglo qui regroupe 16 communes, ayant conservé l'exercice de sa compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme, le Conseil municipal :

- a lancé la procédure de révision du PLU et défini les modalités de concertation par délibération du 28 avril 2016
- a approuvé par délibération du 20 décembre 2018 le projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme après avoir fait l'objet de deux modifications (*l'une actant la suppression d'un projet éco-touristique et l'autre portant sur la durée du Plan Local d'Urbanisme et l'évolution démographique*)
- a approuvé par délibération du 23 mai 2019 le bilan de concertation et arrêté le projet de révision du PLU de la commune de Gétigné.

La Commune de Gétigné dispose d'un Plan Local d'Urbanisme qui a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 25 octobre 2007 et qui, par la suite, a subi diverses évolutions :

- 3 procédures de modification : n°1 en 2010, n°2 en 2011, n°3 en 2016
- 1 procédure de modification simplifiée n°1 en 2015
- 2 procédures de révision simplifiée : n°1 en 2010, n°2 en 2011
- 1 procédure de mise en compatibilité du PLU en 2014
- déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC multi sites (*29 octobre 2014*)

Par décision modificative n° E19000138 / 44 en date du 08 juillet 2019, le Président du Tribunal Administratif de Nantes a désigné Mr Jean-Claude Verdon en qualité de commissaire enquêteur chargé de l'exécution de cette enquête publique.

L'Arrêté communal, qui ordonne l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur **le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme**, d'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et de révision n° 2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées, a été pris le 06 septembre 2019 ; cette enquête a été ouverte en accord avec l'article L123-9 du Code de l'Environnement pendant une durée de 33 jours consécutifs, du lundi 07 octobre 2019 au vendredi 8 novembre 2019 inclus.

II PRESENTATION GENERALE DU PROJET DE TERRITOIRE

II- 1 LA COMMUNE DE GETIGNE

GETIGNE est une commune rurale du département de la Loire Atlantique située dans le Vignoble Nantais et limitrophe de Clisson, à 25 kilomètres de Cholet et à une trentaine de kilomètres de la métropole Nantaise ; elle fait partie de la Communauté d'Agglomération Clisson, Sèvre et Maine Agglo issue de la fusion au 1^{er} janvier 2017 des Communautés de communes de Sèvre, Maine et Goulaine et de la Vallée de Clisson qui réunit au total 16 communes et 53 432 habitants. Le territoire communal s'étend sur 2397 hectares et ses limites Nord et Sud correspondent aux vallées de la Moine et de la Sèvre Nantaise.

Avec une population de 3614 habitants recensés en 2015, elle connaît depuis les années 1968 une croissance démographique constante caractérisée par un taux de croissance annuel moyen de 1,2% sur la période intercensitaire 2010-2015.

Le SCoT du Vignoble Nantais affirme le rôle de « pôle de centralités d'équilibre structurant » de la commune de Gétigné avec les communes de Clisson et Gorges.

Les 3 zones d'activités présentes sur la commune et les 2 axes routiers principaux (RD 149 Nantes - Cholet et RD 762 Gétigné - Angers) qui la desservent sont des atouts qui favorisent l'implantation de nombreuses entreprises industrielles, artisanales et commerciales et qui viennent renforcer sa dynamique économique et son attractivité. L'agriculture essentiellement basée sur la polyculture et le polyélevage et qui couvre 65% du territoire représente sur la commune une activité économique de premier plan.

II- 2 JUSTIFICATION ET OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU

Le projet de révision générale du PLU de la commune de Gétigné exprime les choix de développement retenus par la Collectivité locale pour les deux décennies à venir.

Elaboré à partir des enjeux identifiés à l'issue du diagnostic sociodémographique et de l'état initial de l'environnement, le projet de révision du PLU a pour but de redéfinir l'affectation et les règles d'occupation des sols. A ce titre, il introduit les nouvelles dispositions de la législation et de la réglementation, les orientations et objectifs généraux déclinés dans les documents de planification supra-communaux (*SDAGE, SAGE, SRCE, SCoT du Vignoble Nantais,..*). Afin de maîtriser l'urbanisation, le projet prend en compte la croissance démographique, le modèle social, le potentiel de développement économique sur le territoire, le principe de gestion économe des espaces à vocations d'habitat et d'activités économiques, de préservation et de développement de l'agriculture, de protection et de préservation du patrimoine rural, environnemental et architectural.

Le cadre de référence du projet politique de la commune pour les deux prochaines décennies est présenté dans le PADD du PLU à travers les 5 grandes orientations suivantes :

- ① Organiser le développement résidentiel et urbain sur le centre de la commune
- ② Développer les espaces d'activités de rayonnement de l'agglomération
- ③ Protéger et valoriser un environnement et espace rural de qualité
- ④ Relier et harmoniser les espaces
- ⑤ Prévenir les risques (*inondation, transport matières dangereuses, mouvements de terrain, miniers*)

Pour mettre en œuvre ce programme, le projet de révision du PLU introduit 9 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui portent sur des projets d'habitat et d'activités économiques, tels que définis ci-dessous :

- 1 secteur à vocation industrielle et artisanale (*extension de la ZA " le Fief du Parc Nord "*)
- 8 secteurs à vocation d'habitat dans la Zone centrale et dans les secteurs d'extension de l'agglomération incluant :
 - 5 secteurs de la ZAC Multisites: Recouvrance / Champ Laitue / le Gatz / la Roche / Foulantière
 - 3 autres secteurs hors ZAC : l'Arsenal / rue du Pont Jean Vay / l'Îlot des Jardins.

II- 3 LE PROJET DE PLU EN CHIFFRES

Développement de l'Habitat

Sur la base retenue d'une croissance démographique de 1,3% par an, portant la population à 5 000 habitants à la fin de la durée de vie du PLU en 2039 et correspondant à un gain de population de 1185 habitants, le besoin total de logements neufs à produire sur les 20 ans à venir pour accueillir cette nouvelle population est de 650 ; ce besoin représente un rythme de production moyen de 32 à 33 logements par an.

Le potentiel foncier à vocation d'habitat se définit comme suit :

- 242 logements dans l'enveloppe urbaine (*155 sur fonds de jardins, et 87 encadrés par des OAP*)
- 390 logements en extension urbaine dans 5 zones 1AU de la ZAC multi-sites (*2007*)
- 15 logements sur les villages équipés de l'assainissement collectif : la Coussais, l'Annerie, et Haute Gente
- 15 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sur 22 identifiés.

La consommation d'espace dévolue à l'habitat sur les 20 prochaines années est de 19 ha avec une densité moyenne de 20,9 logts /ha en extension et de 24,8 en enveloppe urbaine.

La production de logements sociaux à hauteur de 15% est inférieure aux objectifs de 20% assignés au SCoT du Vignoble Nantais.

Développement économique

3 zones d'activités économiques inscrites en Ue et réparties sur un total de 77,2 ha sont présentes sur la commune :

- Ue1 : secteur " Toutes Joies " à vocation tertiaire et commerciale (*6 ha en commercialisation*)
- Ue2 : secteur " Fief du Parc " à vocation artisanale et industrielle (*extension 1AUe de 4,3 ha de la zone d'activités du Fief du Parc*)
- Ue3 : secteur " Recouvrance " à vocation artisanale et industrielle (*extension limitée prévue au sud de la zone dans le prolongement de l'existant pour le développement d'une entreprise*).
- Uec : secteur " Recouvrance " à vocation commerciale.

1 secteur Ux correspondant aux anciens sites d'exploitation de la carrière d'uranium de l'Ecarpière et constitué de 2 sous secteurs :

- Ux1 : activités de contrôle et de surveillance de l'ancien site d'exploitation du minerai
- Ux2 : site de panneaux photovoltaïques au sol et installations techniques nécessaires à leur fonctionnement.

La consommation d'espaces dévolue au développement du pôle économique du Pays de Clisson est de 6,8 ha ; dans cette enveloppe 4 ha sont dédiés au projet d'extension de la Zone du Fief du Parc de Gétigné, et 2,8 ha au projet d'extension de la Zone de Fontaine Câlin de Clisson.

Zonage et Règlement

Le projet de PLU a défini 4 catégories de zones comprenant :

- 6 zones urbaines (*UA, UB, UC, UE, UL, UX*) pour une surface totale de 246,67 ha
- 5 zones à urbaniser (*1AUa, 1AUaz, 1AUe, 1AUL, 1AULi*) pour une surface totale de 25,25 ha
- 2 zones agricoles (*A, Ab*) pour une surface totale de 1660,33 ha
- 3 zones naturelles (*N, Nb, Ni*) pour une surface totale de 456,58 ha

Le règlement graphique matérialise les OAP, les marges de recul par rapport aux voies départementales, le patrimoine bâti et le petit patrimoine bâti à protéger, les bâtiments pouvant changer de destination, les EBC, les haies, zones humides et cours d'eau à préserver, les zones inondables, les emplacements réservés, les linéaires de protection commerciale.

Éléments patrimoniaux à préserver au titre du Code de l'urbanisme

- Espaces Boisés Classés (*article L113-1*) : 9,1 ha
- Linéaire de cours d'eau (*article L151-23*) : 33,7 km
- Zones humides inventoriées (*article L151-23*) : 84 ha
- Linéaire de haies bocagères protégées (*article L151-23*) : 120 km.

III CADRE ADMINISTRATIF ET REGLEMENTAIRE

Le projet de révision du PLU et l'enquête publique sont régis par les principaux textes suivants

↳ **Code de l'Environnement** - Parties législative et réglementaire

- articles L123-1 et suivants : procédure et déroulement de l'enquête publique
- articles R123-1 à R123-46 : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement.

↳ **Code de l'Urbanisme** - Parties législative et réglementaire

- articles L151-1 à L151-3 : contenu du Plan Local d'Urbanisme
- articles L151-4 à L151-9 : rapport de présentation - projet d'aménagement et de développement durables - orientations d'aménagement et de programmation - règlement
- article L153-12 : débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement Durables (*PADD*)
- article L153-19 / L153-20 : enquête publique
- article L153-33 : modalités de révision du Plan Local d'Urbanisme
- articles R104-8 à R104-14 : évaluation environnementale des Plans Locaux d'Urbanisme
- articles R153-11 - R153-12 : modalités de révision du Plan Local d'Urbanisme
- article R153-8 : dossier d'enquête publique.

↳ **Directives, lois relatives à l'Urbanisme et à l'Expropriation**

- directive cadre sur l'eau (*DCE*) n° 2000/60/CE du 23/10/00 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau
- loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 (*solidarité, renouvellement urbain*)
- loi sur l'eau n° 2006-1172 du 30 décembre 2006 visant à assurer la préservation des écosystèmes aquatiques des sites et des zones humides et le développement et la protection de la ressource en eau
- loi Grenelle 1 ou loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de programmation de la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement
- loi Grenelle 2 ou loi ENE n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- loi BARNIER n° 95-101 du 2 fév. 1995 : renforcement de la protection de l'environnement
- loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

IV DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier réalisé par le bureau d'études Ouest Am' de Saint-Herblain comporte en application de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme l'ensemble des pièces suivantes :

↳ **Pièces préalables**

- ① décision de désignation du commissaire enquêteur par le T.A. de Nantes du 8 juillet 2019
- ② arrêté municipal du 6 septembre 2019 prescrivant l'enquête publique unique
- ③ avis d'enquête publique
- ④ annonces légales
- ⑤ avis des Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées
- ⑥ avis des services de l'Etat

↳ **Pièce 1 : Pièces administratives**

- Pièce 1.1 : délibérations du Conseil municipal
 - du 28 avril 2016 (*n°2016-04-10-B*) - lancement de la procédure de révision du PLU - prescriptions et modalités de concertation
 - du 19 octobre 2017 (*n°2017-10-02*) - Projet d'Aménagement et de Développement Durables
 - du 17 mai 2018 (*n°2018-05-05*) - modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables portant sur la suppression du projet éco-touristique
 - du 20 décembre 2018 (*n°2018-12-02*) - modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durables portant sur la durée du PLU et l'évolution démographique
 - du 23 mai 2019 (*n°2018-05-10*) - approbation du bilan de concertation et arrêt du projet de révision du PLU de la commune

- ↵ **Pièce 2** : Rapport de présentation
 - Pièce 2.1 : rapport de présentation
 - Pièce 2.2 : résumé non technique
 - Pièce 2.3 : inventaire des changements de destination
- ↵ **Pièce 3** : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD*)
- ↵ **Pièce 4** : Orientations d'Aménagement et de Programmation incluant (*OAP*)
- ↵ **Pièce 5** : Règlement littéral et ses annexes
- ↵ **Pièce 6** : Documents du règlement graphique (*5 plans de zonage*)
- ↵ **Pièce 7** : Annexes incluant les pièces suivantes
 - Pièce 7.0 : liste des annexes
 - Pièce 7.1 : servitudes d'utilité publique – annexes - plan des servitudes
 - Pièce 7.2 : annexes sanitaires - plans
 - Pièce 7.2.1 : *réseau et note assainissement / plan des réseaux d'assainissement*
 - Pièce 7.2.2 : *zonage assainissement*
 - Pièce 7.2.3 : *eau pluviale / plan des réseaux d'assainissement*
 - Pièce 7.2.4 : *eau potable*
 - Pièce 7.2.5 : *notice des déchets*
 - Pièce 7.3 : droit de préemption
 - Pièce 7.4 : plan de situation de la ZAC multi-sites
- ↵ **Le registre d'enquête publique** (*coté et paraphé par le Commissaire enquêteur*).

V- AVIS EMIS AVANT L'ENQUETE (Personnes Publiques Associées - PPA / Personnes Publiques Consultées - PPC) / Services de l'Etat - MRAe - CDPENAF - DDTM,...)

La Collectivité locale a déposé en date du 29 mai 2019 à la Préfecture de la Loire-Atlantique, pour instruction par les services de l'Etat, le dossier d'enquête publique unique portant sur la révision générale du PLU, l'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et la révision n° 2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées. Le dossier a également été notifié, conformément à l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées et Personnes Publiques Consultées à cette même date. Le dossier de saisine de la DREAL a quant à lui été adressé en date du 02 juillet 2019.

Le délai de la procédure d'instruction est de trois mois après réception du dossier et à défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables selon le Code de l'Urbanisme (article L153-16).

Tous les avis exprimés dont le récapitulatif est présenté ci-dessous ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à l'article R153-8 du Code de l'Urbanisme.

LISTE DES PPA / PPC ET SERVICES CONSULTES	REPONSES	TYPE D'AVIS
- MRAe Mission Régionale d'Autorité Environnementale des Pays de la Loire (DREAL)	/	Avis réputé favorable
- DDTM Direction des Territoires et de la Mer (Service Aménagement Durable)	26/08/2019	Avis favorable avec remarques
- CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers)	28 /08/2019	Avis favorable sous réserve
- DRAC Direction Régionale des Affaires Culturelles (Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine - UDAP)	10/07/2019	Avis adressé à la DDTM Absence d'avis - Observations
- RTE - Centre de Développement Ingénierie Nantes	11/07/2019	Recommandations - absence d'avis formalisé
- Syndicat Mixte du SCoT et du Pays du Vignoble Nantais (Commission Urbanisme du SCoT)	16/07/2019	Avec Remarques
- INAO - Délégation Territoriale Val de Loire	11/06/2019	Sans remarque
- CRPF Bretagne - Pays de la Loire (Centre Régional de la Propriété Forestière)	19/08/2019	Avis favorable avec remarques
- Conseil Régional des Pays de la Loire - Direction des Territoires et de la Ruralité	25/06/2019	Sans observation
- Conseil Départemental de la Loire-Atlantique - Direction générale territoires - Délégation Vignoble	26/07/2019	Avis réservé
- Chambre de Commerce et Industrie de Nantes St-Nazaire	26/08/2019	Avis défavorable
- Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique	03/09/2019	Avis réservé
- Chambre des métiers et de l'artisanat de Loire Atlantique	/	Avis réputé favorable
- Communauté d'agglomération Clisson, Sèvre, Maine agg	18/07/2019	Avis favorable avec observation
- Mairie de Sèvremoine	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Boussay	/	Avis réputé favorable
- Mairie de Clisson	03/10/2019	Absence d'avis - Remarque
- Mairie de Cugand	/	Avis réputé favorable

J'ai relevé dans les avis formulés par les PPA et les services de l'Etat, toutes questions et informations confondues, plus de 150 observations. Sans détailler les compléments à apporter dans les documents du PLU, la nature des observations concerne principalement :

Zonage

- des demandes de requalification ou de justification de zonage émises par RTE, / l'UDAP / la CCI Nantes St-Nazaire / la DDTM / la Chambre d'Agriculture

Habitat

- une durée de vie du PLU programmée sur 20 ans à horizon 2039 excessive et incohérente, en décalage de 10 ans avec l'échéance du SCoT du Vignoble Nantais qui établit des objectifs à un horizon 2030 ; compatibilité à démontrer sur la période 2019-2030
- une production de logements neufs dans l'enveloppe urbaine inférieure à celle imposée par le SCoT pour le pôle Clisson-Gétigné-Gorges (37% pour 40% prescrit)
- des densités de logements sur les gisements fonciers encadrés par des OAP et correspondant à la centralité de l'enveloppe urbaine qui pourraient être plus importantes
- une planification des opérations dans les zones à urbaniser à redéfinir (1AU / 2AU) pour garantir la conformité du rythme de construction de logements aux orientations du SCoT
- une prévision de production de logements de 75% (461 logements) en extension dans les 10 premières années qui représente un rythme de production bien supérieur au rythme de production moyen de 32 à 33 logements par an programmé sur vingt ans
- une production de logements sociaux inférieure aux objectifs du SCoT (15% pour 20% prescrit)
- des réserves sur l'urbanisation de la zone du Gatz qui empiète dans sa partie Est sur le périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Sèvre Nantaise de Cugand à Tiffauges » et qui est concernée par un périmètre de protection des monuments historiques
- une demande de reclassement en non constructible d'une partie Nord de la zone "Uc" de Haute Gente faisant partie du périmètre de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Moine »
- la prise en compte du PGRI Loire Bretagne 2016-2021 dont les dispositions seront intégrées dans la révision prescrite des PPRi de la Sèvre nantaise et du Val de la Moine.

Activités économiques

- le maintien d'un équilibre entre les zones commerciales de "Toutes Joies, de Recouvrance" en cours de développement et les commerces du cœur de bourg
- la vocation des zones d'activités artisanales et industrielles Ue2 (Fief du Parc), Ue3 (Recouvrance) et 1AUe (extension de la zone du Fief du Parc) exclusivement réservées à des activités non commerciales à réaffirmer
- l'introduction, dans le règlement de la zone commerciale Ue1 de "Toutes Joies", d'un seuil minimal de surface de plancher (500m²) pour l'implantation des cellules commerciales
- les linéaires commerciaux en centre-ville n'intègrent qu'une part des commerces et non les principaux commerces de proximité.

L'agriculture

- une demande de requalification du secteur Ab de la Saulnerie (60 hectares) dédié à un projet touristique en zone agricole « stricte », notant par ailleurs une application erronée de cette typologie de zonage au regard de sa définition apportée dans la Charte Agricole
- l'implantation des logements de fonction « sur le siège de l'exploitation à moins de 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation », et prise en compte des exploitations en société.

Monuments historiques, sites remarquables, EBC, forêts et boisements

- une prise en compte incomplète du patrimoine bâti classé aux Monuments Historiques (les fabriques du Parc) au domaine de la Garenne Lemot, du patrimoine à protéger (Moulin au lieu dit Persimon) et des sites remarquables, dans le plan de zonage et dans les servitudes d'utilité publique ; une demande de reclassement en zone N d'une parcelle du domaine de la Garenne Lemot où sont situés les bâtiments du Jardinier classés monuments historiques
- une demande de déclassement d'un EBC dans le cadre d'une servitude RTE (type 14) sur une bande de 40 mètres de part et d'autre d'une ligne électrique au lieu-dit le « Tail ».

Voies routières

- la marge de recul minimum applicable à la RD 149 préconisée par le schéma routier (35 m) dans l'hypothèse d'une dérogation à loi Barnier et le classement des RD 60, 88, 762 dans le réseau de dessertes locales.

VI - LE DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

La procédure d'enquête publique unique (*révision du PLU, élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et la révision du zonage du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées*), s'est déroulée à la Mairie de Gétigné pendant 33 jours consécutifs, du lundi 08 octobre 2019 au vendredi 08 novembre 2019 inclus, dans les conditions définies par l'Arrêté communal N°010/19 P.

Deux réunions préliminaires de travail avant l'ouverture d'enquête ont été organisées avec la Collectivité locale :

- le jeudi 25 juillet 2019 : réunion ayant pour objet de définir les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique unique, et d'échanger sur des questions préparées lors de la lecture du dossier
- le mardi 17 septembre 2019 : réunion organisée d'une part, en raison du changement de la personne Responsable de l'Urbanisme, et d'autre part en raison des nombreuses observations et réserves portées par les Personnes Publiques Associées et les Services de l'Etat sur le projet de révision du PLU. Il est à préciser que la CCI Nantes Saint-Nazaire a émis un avis défavorable.

Les pièces du dossier d'enquête publique unique (*PLU et Assainissement des Eaux Pluviales et Usées*) pour mise à disposition du public à la Mairie de Gétigné et le registre d'enquête ont été visés, cotés et paraphés par mes soins dans les services de la Mairie de Gétigné le lundi 23 septembre 2019.

Une réunion de travail supplémentaire a été initiée à ma demande avec le bureau d'études Ouest Am' chargé du dossier afin d'avoir des informations sur l'avancement du traitement des nombreuses observations formulées par les Personnes Publiques Associées, les Services de l'Etat, et la CCI de Nantes Saint-Nazaire ; cette réunion qui a fait l'objet d'un ordre du jour très précis et d'un compte rendu tout aussi précis et repris dans le rapport (*cf.X-9.3*) s'est tenue le lundi 04 novembre 2019 à la Mairie de Gétigné en présence de :

- Mme MORISSEAU Nathalie : Responsable de l'Urbanisme
- Mr GUILLOT François : Maire de Gétigné
- Mr PIFFETEAU Georges : Adjoint à l'Urbanisme
- Mr SALIOU : Chargé d'études - Ouest Am'.

Plusieurs visites de reconnaissance du territoire communal ont été effectuées :

- le jeudi 25 juillet 2019 matin avant la réunion de préparation de l'enquête publique, visite de prise de contact avec le territoire sur des espaces identifiés à la lecture du dossier
- le jeudi 25 juillet 2019 après la réunion de travail sous la conduite de Mme RIGALLEAU (*Directrice Générale de Services*), visite d'aperçu général des lieux : le bourg, les secteurs d'habitat couverts par une OAP et de la ZAC multi-sites, les zones d'activités économiques, les principaux villages de la commune, les principaux équipements publics, le secteur concerné par un projet éco-touristique, l'ancien site d'exploitation minière (*usine d'extraction d'uranium*) de « l'Ecarpière » et le champ photovoltaïque de « l'Ecarpière » correspondant à l'ancien site industriel de traitement du minerai d'uranium
- le samedi 26 octobre 2019 après-midi à ma propre initiative, visite motivée par des demandes particulières de droit à construire et de réhabilitation d'anciens bâtiments non répertoriés pour un changement de destination dans certains hameaux ; je citerai pour exemples le village de l'Annerie et Bas Annerie, les secteurs du Bois de la Roche, de la Libauderie et du Moulin Neuf et le hameau « le Tail »
- le mardi 12 novembre 2019 après la remise du PV de synthèse des observations, sous la conduite de Mr PIFFETEAU, Adjoint à l'Urbanisme de la Mairie et en présence de Mme MORISSEAU responsable Urbanisme, visite ciblée portant sur certains secteurs d'OAP ayant fait l'objet d'observations de la part du public, notamment les OAP habitat de l'Îlot des Jardins, de la ZAC du Gatz, de la rue du Pont Jean Vay, de l'Arsenal, le secteur industriel et artisanal de Recouvrance ainsi que le village de l'Annerie.

La publicité légale par insertion dans la presse, sur le site internet de la Mairie de Gétigné, par affichage en Mairie et sur le territoire communal a été faite dans les délais réglementaires tels que définis dans l'article 6 de l'Arrêté Intercommunal n° 010/19 P et en accord avec l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme et les articles L123-10 et R123-11 du

Code de l'Environnement, plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête (*affichage et 1^{ère} parution dans la presse 21 jours avant l'ouverture de l'enquête*), avec un rappel dans les 8 premiers jours (*2^è parution dans la presse le jour de l'ouverture de l'enquête*).

J'ai régulièrement constaté et dans le cas présent 15 jours avant l'ouverture d'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'affichage de l'Avis d'Enquête Publique en la Mairie ainsi que sur le territoire communal ; les vérifications effectuées qui ont fait l'objet de planches photographiques jointes au rapport n'ont pas appelé d'observation particulière, excepté la disparition de quelques affiches qui ont été remises en place.

J'ai tenu cinq permanences à la Mairie de Gétigné tel que défini dans l'Arrêté communal n°010/19 P du 06 septembre 2019 :

- lundi 07 octobre 2019 de 9h00 à 12h00
- mercredi 16 octobre 2019 de 14h00 à 17h30
- samedi 26 octobre 2019 de 9h00 à 12h00
- jeudi 31 octobre 2019 de 09h00 à 12h00
- vendredi 08 novembre 2019 de 14h00 à 17h30.

Les pièces du dossier d'enquête publique unique ainsi que le registre d'enquête publique paraphés et côtés par mes soins ont été tenus à la disposition du public à la Mairie de Gétigné pendant toute la durée de l'enquête, à partir du lundi 07 octobre 2019 (9h00), aux jours et heures habituels d'ouverture des services.

J'ai régulièrement vérifié la complétude des différentes pièces du dossier physique, du registre d'enquête publique et chemises annexes regroupant les courriers remis et les courriels, ainsi que la composition des dossiers dématérialisés mis en ligne sur le site internet de la Mairie et installés sur un micro ordinateur dédié au public ; les vérifications effectuées n'ont pas identifié de problème de dégradation ni des dossiers, ni des registres d'enquête.

Le vendredi 08 novembre 2019 à l'issue de la clôture d'enquête et conformément à l'Arrêté communal n° 010/19 P (*article 7*) du 06 septembre 2019, j'ai clos et signé le registre d'Enquête Publique unique sur la révision du PLU, l'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et la révision du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées ; les dossiers d'enquête publique et le registre associé m'ont été remis par les services de la Mairie.

Le mardi 12 novembre 2019 (9h00), j'ai remis en les services de la Mairie de Gétigné, à Mr GUILLOT (*Maire*), Mme MORISSEAU (*Responsable Urbanisme*) et Mr PIFFETEAU (*Adjoint à l'Urbanisme*), le procès-verbal de synthèse des observations recueillies pendant la durée de l'enquête.

Le vendredi 15 novembre 2019, j'ai reçu par courriel les certificats d'affichage et de parution établis par Monsieur le Maire de Gétigné (*copies en annexe 8*).

Le mercredi 28 novembre 2019, j'ai reçu par courriel, et le samedi 30 novembre 2019 par courrier recommandé avec AR, le mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage complet en ce qui concerne la partie sur le traitement des observations du public, et partiel en ce qui concerne la partie sur le traitement des observations des Personnes Publiques Associées (PPA) et des Services de l'Etat (*copie en annexe 7*).

Suite à une réunion tenue entre la Collectivité et la DDTM après la date limite de remise de son mémoire en réponse au PV de synthèse des observations, un complément de mémoire sur le traitement des observations émises par les PPA et les Services de l'Etat m'a été transmis par courriel le jeudi 5 décembre 2019 et par courrier postal reçu à mon domicile seulement le jeudi 12 décembre 2019. Ces éléments de réponse tardifs ont été pris en compte dans mon rapport d'enquête, mes conclusions et avis motivé, mais m'ont contraint à rendre au Maître d'Ouvrage ces documents quelques jours après la date arrêtée.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans aucun incident du lundi 07 octobre au vendredi 08 novembre 2019, et conformément aux prescriptions de l'Arrêté communal, des textes réglementaires et procédures en vigueur ; si les représentants de la Mairie ont su se montrer disponibles et ouverts aux questions posées pendant toute la durée de l'enquête, de l'amont au stade de sa préparation jusqu'à la remise du PV de synthèse des observations, il est possible de reprocher un manque de réactivité, malgré mes relances et mises en garde quant au traitement des observations formulées par les PPA et les services de l'Etat.

VII- SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES OBSERVATIONS ET PARTICIPATION DU PUBLIC

VII-1 FREQUENTATION DU PUBLIC

La fréquentation du public sur le lieu de permanence à la Mairie de Gétigné a été assez soutenue :

- 58 personnes se sont présentées lors des permanences
- 27 personnes ont consigné leurs observations directement sur les registres d'enquête
- 6 personnes ont envoyé leurs observations par voie électronique
- 7 personnes ont dressé leurs observations sous forme de lettre.

Selon les informations reçues des services de la Mairie en charge du dossier, 25 personnes sont venues consulter le dossier en dehors des permanences ; la majorité d'entre elles laisser n'a pas laissé d'observations.

Selon les statistiques fournies sur la consultation du dossier mis en ligne établies par type de documents, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été consulté 26 fois, les OAP 8 fois, l'inventaire des changements de destination et le résumé non technique 7 fois.

La grande majorité des personnes qui se sont manifestées lors de l'enquête publique habitent sur le territoire de la commune de Gétigné.

Les personnes qui se sont présentées sont issues de différents publics :

- public habitant dans les villages et hameaux avec une part significative de personnes résidant à l'Annerie
- public représentant des activités commerciales sur la zone d'activités du Fief du Parc Nord
- quelques exploitants agricoles en activité dont celui du Centre bourg (*la Goisloterie*)
- deux porteurs de projet en zone naturelle (*gîte pour des personnes handicapées à la Libauderie et établissement de convalescence post opératoire chirurgie cardiaque au Bois de la Roche*) et un porteur de projet en zone agricole (*gîte à la ferme avec quelques mobil-homes*)
- une personne est venue voir l'impact du projet de contournement routier de l'agglomération sur ses terrains

A noter qu'aucune association de défense de l'environnement et du patrimoine architectural ne s'est manifestée au cours de l'enquête publique.

VII-2 OBSERVATIONS DU PUBLIC

J'ai relevé dans le PV de synthèse des observations du public environ 82 observations principales, toutes questions et informations confondues, elles-mêmes pouvant être divisées en plusieurs observations ; **toutes ces observations ont été précisément analysées une à une.**

En ce qui concerne la nature des observations du public, on relèvera notamment :

- de nombreuses demandes sur du parcellaire individuel qui appellent une réponse personnalisée
- des questionnements sur les possibilités de changement de destinations et sous destinations, les possibilités de réhabilitation, restauration et d'extension d'anciens bâtiments en zone agricole et en zone urbaine
- des observations de fond sur l'OAP de l'Îlot des Jardins
- des observations négatives sur la vocation de la Zone d'Activités du Fief du Parc Nord, en rapport avec le changement de zonage de Uec dans le PLU actuel en Ue2 dans le projet de révision du PLU
- des observations sur la création et les aménagements de voiries entre les zones d'activités, les futurs secteurs d'habitats et l'accès aux équipements collectifs de la commune, sur la sécurisation des débouchés de rues en centre urbain, de la voie communale n°4, des carrefours de la Sutellerie et de l'Angebaudière et des chemins environnants, sur la prise en compte des liaisons douces
- quelques observations sur les dispositions du règlement écrit et les servitudes, qui abordent la question des alignements, l'instauration d'un périmètre de protection autour des habitations existantes à la Foulandière afin de se protéger contre les nuisances générées par le développement de ce secteur, et la qualité architecturale
- une observation négative sur la création d'un projet éco-touristique (*golf, parc d'acrobranches*).

VIII - MOTIVATIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Désigné en qualité de commissaire-enquêteur par décision du Président du Tribunal Administratif de Nantes n° E19000138/44 du 26 juin 2019 pour exécuter l'enquête publique unique sur la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et la révision n° 2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Gétigné, après avoir vu et analysé les documents mentionnés ci-dessous :

- l'Arrêté communal n° 010/19 P du 06 septembre 2019 prescrivant en Mairie de Gétigné du lundi 07 octobre au vendredi 08 novembre 2019, l'enquête publique unique susvisée
- les pièces du dossier d'enquête publique relative à la révision du PLU de la commune de Gétigné
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique unique paru à deux reprises par voie de presse
- l'Avis d'ouverture de l'enquête publique affiché du 23 septembre 2019 au 08 novembre 2019 inclus, à la Mairie de Gétigné, ainsi que sur les différents lieux du territoire communal
- les observations portées par les Personnes Publiques Associées, les Personnes Publiques Consultées et les services de l'Etat reçues avant l'ouverture de l'enquête
- les observations portées par le public sur le registre d'enquête publique préalablement coté, paraphé, et clos par mes soins, et celles reçues sous forme de courrier (*postal et électronique*)
- les certificats d'affichage et de parution établis par Mr le Maire de Gétigné
- le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage au procès verbal de synthèse des observations du Public et sur les observations des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat ayant fait l'objet d'un complément,

et déclarant n'être aucunement intéressé par l'objet de la présente enquête unique, ni à titre personnel, ni au titre de fonctions précédemment exercées dans le cadre de mes activités professionnelles, j'émet les conclusions suivantes :

1 - Au regard de l'Arrêté Communal prescrivant l'enquête publique

- L'enquête publique unique sur la **révision du Plan Local d'Urbanisme**, l'élaboration du Zonage d'Assainissement des Eaux Pluviales et la révision n° 2 du Zonage d'Assainissement des Eaux Usées de la commune de Gétigné a été organisée et conduite conformément aux dispositions des textes législatifs et réglementaires en vigueur, ainsi qu'aux prescriptions de l'Arrêté communal n° 10/19 P du 06 septembre 2019.

2 - Au regard de l'information du public (*publicité légale dans la presse, affichage administratif, publicité par voie dématérialisée*)

- Les mesures de publicité mises en œuvre par l'Autorité organisatrice à travers les annonces légales en application des articles L153-19 du Code de l'Urbanisme, des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement et de l'Arrêté communal n° 10/19 P du 06 septembre 2019, ont permis au public d'être convenablement informé de l'enquête publique unique, et de s'exprimer sur ce projet (*cf. annexe 4 du rapport*).
- L'accomplissement des formalités d'affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique en Mairie de Gétigné ainsi qu'en différents lieux du territoire communal, avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée, comme en témoignent les planches photographiques jointes au rapport (*cf. annexe 5 du rapport*), a permis au public d'être convenablement informé du projet et de livrer ses réflexions.
- La mise en ligne, en application des articles L123-10 et R123-11 du Code de l'Environnement, de l'avis d'ouverture d'enquête publique, et en complément de l'intégralité de l'arrêté Intercommunal d'organisation de l'enquête sur le site internet de la Mairie (*cf. annexe 4 du rapport*), plus de 15 jours avant la date d'ouverture et pendant toute la durée de l'enquête jusqu'au 08 novembre 2019, a permis également d'assurer l'information du public.
- D'autres formes optionnelles de publicité mises en œuvre ont permis d'élargir l'information du public sur l'existence de l'enquête publique unique (*PLU / ZAEP / ZAEU*) : panneau lumineux des informations municipales rue de Bretagne, un article dans le magazine bimestriel Get'infos n°12 paru début novembre (*quelques jours avant la clôture d'enquête*).

- Les possibilités d'accès au dossier dématérialisé sur le site internet de la Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, ainsi que la mise à disposition d'une adresse électronique dédiée spécifique à l'enquête publique, ont également contribué à l'amélioration de l'information et de la participation du public.

3 - Au regard du dossier d'enquête publique

Sur la forme

- Sans revenir sur le détail des pièces constitutives présentées au § IV ci-avant, le dossier d'enquête publique est dans sa composition et dans sa structure conforme aux dispositions de l'article L151-2 du Code de l'Urbanisme ; pour l'essentiel il inclut :
 - le rapport de présentation
 - un résumé non technique *du rapport de présentation présenté dans un document séparé*
 - un inventaire des changements de destination
 - le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - les documents du règlement graphique
 - le règlement littéral
 - les annexes (*servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires etc...*)
 - les pièces administratives (*délibérations du Conseil municipal, avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat*).
- Le PADD, les OAP, le règlement écrit et graphique sont accessibles à un public non averti ; les OAP sont illustrées par des vues aériennes, photographies et schémas d'aménagement.
- les références cadastrales portées sur les plans de zonage et la possibilité de zoomer permettant d'afficher le détail des secteurs à partir du dossier installé sur le poste informatique dédié, facilitent la recherche des parcelles.

Sur le fond

- Le PADD présente d'une manière globale et cohérente les orientations générales du projet développement de la commune pour les deux prochaines décennies en matière d'aménagement, d'équipements, de services et d'urbanisme ; il introduit la dynamique démographique, le renforcement de l'attractivité de la ville, le développement des espaces d'activités économiques, les objectifs de modération des espaces agricoles, la préservation des paysages et des espaces naturels, la pérennisation des activités agricoles, ainsi que l'amélioration des déplacements et la prévention des risques naturels et technologiques. Le taux de production de logements sociaux de 15% sera modifié dans la version finale du PADD hauteur de 20%.
- Le rapport de présentation développe le diagnostic territorial, l'état initial de l'environnement, la maîtrise de la consommation des espaces naturels et agricoles, les choix retenus pour établir le PADD, les OAP, le règlement, l'articulation avec les documents cadre ainsi que la méthodologie de l'évaluation environnementale, du diagnostic agricole, des changements de destination et d'identification de la Trame Verte et Bleue et les risques majeurs. Des compléments de justification des choix retenus en matière d'aménagement, de mise en conformité avec le SCoT ainsi que des corrections d'erreurs matérielles y seront apportés pour prendre en compte les observations des PPA et des services de l'Etat, ainsi que celles soulignées par le commissaire enquêteur au stade de la prise de connaissance du dossier. Les PPRi de la Sèvre Nantaise et du Val de la Moine seront rajoutés dans les annexes.
- Les documents graphiques du règlement font apparaître les différents zonages et les éléments d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de manière lisible (*fronts bâtis, OAP, emplacements réservés, linéaires commerciaux, continuités écologiques, trame verte et bleue, bâtiments patrimoniaux, marges de recul...*) ; ces documents seront complétés en ce qui concerne l'identification des bâtiments classés monuments historiques sur le site de la Garenne Lemot et du patrimoine bâti au lieu dit Persimon.
- Le règlement écrit traduit convenablement les objectifs du projet d'aménagement et de développement durables qui est la pièce maîtresse du PLU ; le règlement écrit du PLU fixe clairement ce qui est interdit et admis sous condition. Des réajustements y seront apportés pour prendre en compte les observations des PPA et des services de l'Etat, notamment

celles en rapport avec les ouvrages RTE, les marges de recul applicables, l'intégration des fiches des bâtiments répertoriés pouvant faire l'objet d'un changement de destination, l'implantation des logements de fonction sur le siège d'une exploitation agricole.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation imposent des grands principes d'aménagement établis sur les secteurs objets de développement à vocation d'habitat et d'activités économiques dans le but de maîtriser ces opérations portées par des tiers ; les schémas descriptifs pourront être complétés en ce qui concerne la continuité de l'aménagement cyclable dans le secteur de l'Arsenal et sur la représentation d'une zone humide dans l'OAP de l'Arsenal et d'un cours d'eau traversant l'OAP de la Foulantière.
- le dossier de PLU, complexe et volumineux, doit être rigoureusement complété selon les éléments du mémoire en réponse aux nombreuses remarques formulées par les PPA, les services de l'Etat ainsi qu'à celles réunies dans le PV de synthèse des observations du public (*cf. annexe 7 du rapport*). Il devra prendre également en compte l'ensemble des observations secondaires qui n'ont pas donné lieu à des réponses formelles.
Je considère que les compléments qui seront apportés dans la version définitive du dossier de PLU avant son approbation en amélioreront sa compréhension et que ces précisions ne modifieront pas l'économie générale ni les orientations du projet de révision du PLU ; **il n'en demeure pas moins que l'information donnée au public reste acceptable.**

4 - Au regard de la concertation préalable

- Une concertation préalable, en accord avec l'article L103-2 du Code de l'Urbanisme, a été conduite en amont de l'enquête publique afin de présenter les axes de développement de la commune et les avancées de la procédure du projet de révision du PLU de la commune ; les modalités de cette concertation ont été définies dans la délibération du Conseil Municipal n° 2016-04-10-B du 28 avril 2016 prescrivant le lancement de la révision du PLU.
- La Collectivité a mis en œuvre l'intégralité des modalités de concertation prévues dans cette délibération, la concertation s'étant déroulée sous la forme des actions suivantes :
 - une information « suivi PLU » par voie d'affichage, sur le site internet de la commune et sur le mensuel communal
 - une information « suivi PLU » dans les comptes rendus du Conseil municipal
 - des informations sur le projet de PLU disponibles dans un classeur à l'accueil de la mairie
 - mise à disposition du public à l'accueil de la Mairie d'un registre d'observations du 02 mai 2016 au 23 mai 2019 permettant à toute personne intéressée de faire connaître son opinion et de formuler des observations
 - mise en place de panneaux d'informations à l'accueil de la Mairie tout au long de la concertation
 - tenue de 3 réunions publiques avec la population aux dates suivantes : date du 07 novembre 2016 portant sur la présentation du diagnostic du territoire, le PADD et les enjeux de la révision du PLU
 - 30 novembre 2017 : présentation du diagnostic territorial et de la 1^{ère} version du PADD
 - 20 décembre 2018 : présentation du projet d'OAP du secteur de l'Îlot des Jardins
 - 30 janvier 2019 : présentation des modifications apportées au PADD du PLU et de sa traduction réglementaire
 - parution d'articles dans les magazines de la commune « l'Echo de la Butte et Get'infos », articles dans la presse locale « l'Hebdo et Ouest-France », panneaux d'informations.
- Cette concertation a fait l'objet d'un bilan qui a été établi et validé en application de l'article L103-6 du Code de l'Urbanisme par délibération du Conseil Municipal n° 2019-05-10 du 23 mai 2019.
- D'autres formes de concertation ont été accomplies :
 - débats sur les orientations du PADD en Conseil Municipal le 19 octobre 2017, et ses versions modifiées les 17 mai 2018 et 20 décembre 2018
 - réunion de présentation sur la démarche de révision du PLU et la méthodologie du diagnostic agricole avec les agriculteurs le 1^{er} février 2017
 - réunions de présentation du PADD aux Personnes Publiques Associées le 27 octobre 2017 et de la version modifiée le 11 janvier 2019.

5 - Au regard des objectifs du projet et des motivations de la Collectivité

- Le projet de révision du PLU de Gétigné est de première importance, au regard :
 - des objectifs de modernisation et de mise en cohérence des documents d'urbanisme prenant en compte :
 - les nouvelles dispositions législatives des lois Grenelle 1 et 2 de l'environnement et la loi ALUR pour l'accès au logement et un urbanisme rénové
 - les documents supra-communaux élaborés localement (*SCoT du Vignoble Nantais, SDAGE Loire Bretagne, SAGE Sèvre Nantaise, Plan Départemental de l'Habitat..*)
 - l'étude environnementale portant sur l'inventaire des zones humides et des haies
 - de l'absolue nécessité de redéfinir clairement l'affectation des sols et d'organiser un développement harmonieux et rationnel de la commune dans une démarche d'urbanisme durable et environnementale
 - des différents projets en étude et/ou lancés sur le territoire de la commune :
 - projet d'extension du parc d'activités industriel et artisanal du Fief du Parc Nord
 - projet de ZAC multi-sites en cours de réalisation
 - projet d'extension de la station d'épuration intercommunale de Cugand-Gétigné
 - projet de contournement routier Nord et Est de l'agglomération
 - projet d'extension et de mise aux normes de l'école publique
 - projet de consolidation de l'espace sportif et de loisirs, etc.,
- la Collectivité a pour objectifs :
 - de maîtriser le développement démographique de la commune en répondant aux objectifs du SCoT du Vignoble Nantais en matière de mixité sociale, d'offre de logements et de rythme de construction annuelle de nouveaux logements (*33 logements par an avec 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations de création de logements*)
 - de produire un parc de logements diversifiés, adaptés aux besoins des populations en réalisant des opérations d'aménagement favorisant le parcours résidentiel, accessibles à tous les concitoyens (*personnes âgées, jeunes ménages, familles monoparentales..*) et destinées à répondre à la dynamique démographique de la commune
 - d'inscrire le développement de la commune dans une démarche d'urbanisme durable et environnementale qui permettra, en favorisant la densification de la centralité, le renouvellement urbain, et en encadrant le développement des villages, de limiter l'étalement urbain ainsi que la consommation des espaces agricoles et naturels, et de préserver l'activité agricole
 - de valoriser le centre historique du bourg en prévoyant de protéger et diversifier les commerces et services de proximité, et en le densifiant
 - de réaliser un projet urbain correctement intégré dans l'environnement existant, valorisant les éléments remarquables du patrimoine naturel, bâti et architectural de la commune et valorisant les potentiels touristiques
 - de renforcer l'attractivité du territoire par l'ouverture de nouveaux espaces dédiés aux activités artisanales et industrielles
 - d'aménager et de réhabiliter les entrées de la commune
 - de compléter et sécuriser le réseau de cheminements doux assurant la mise en relation de la centralité, des secteurs d'habitat, des équipements et des services à l'échelle de la commune, de préserver les itinéraires de promenades et de découvertes des espaces naturels, et de poursuivre les aménagements cyclables prévus par le schéma vélo communautaire
 - d'offrir aux habitants de Gétigné une commune fonctionnelle prenant en compte des usages multiples, et agrémentée d'espaces publics accueillants contribuant à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie.

6- Au regard de l'avis des PPA / PPC / et des services de l'Etat

6-1 Avis défavorables et avis favorables avec remarques ou réserves (DDTM / CDPENAF / Conseil Départemental Loire-Atlantique / CCI de Nantes St-Nazaire / Chambre d'Agriculture de Loire-Atlantique / Commission Urbanisme du SCoT du Vignoble Nantais / CRPF Bretagne - Pays de la Loire / Communauté d'agglomération « Clisson, Sèvre, Maine Agglo / - Ville de Clisson)

- Le projet de révision du PLU a été communiqué pour avis à l'ensemble des personnes publiques associées comme mentionné aux articles L153-16, L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, aux communes limitrophes ainsi qu'aux organismes qui ont demandé à être consultés.
- Tous les avis des Personnes Publiques Associées et des services de l'Etat qui se sont prononcés défavorablement ou favorablement avec remarques ou réserves ont été inclus au dossier d'enquête publique dans leur intégralité, en accord avec l'article R153-8 du Code de l'urbanisme.
- Bien que la Maître d'ouvrage n'ait pas fait preuve de réactivité, il a pu initier finalement deux réunions avec les PPA et Services de l'Etat afin de pouvoir arrêter ses positions sur les observations formulées dans leurs avis :
 - le 21 octobre 2019, en cours d'enquête, avec la CCI de Nantes Saint-Nazaire qui a émis un avis défavorable sur le projet de révision du PLU
 - puis le 28 novembre 2019 avec la DDTM qui a porté un avis favorable avec de nombreuses remarques ; cette date correspondant au lendemain de la date limite de remise du mémoire en réponse au PV de synthèse des observations, le Maître d'Ouvrage a établi un complément de mémoire en réponse qui m'a été transmis par courrier électronique le 5 décembre 2019, et en parallèle par courrier postal, afin de pouvoir prendre en considération l'ensemble de ces éléments dans les présentes conclusions.
- En cours d'enquête, le 4 novembre 2019, une réunion tenue à ma demande en Mairie, avec le Maître d'ouvrage et le bureau d'études " Ouest am", ayant pour objet de passer en revue l'ensemble des observations sur la base d'un ordre du jour préétabli et très précis, m'a permis de connaître les positions de la Collectivité sur les sujets soulevés les plus importants et repris au § V des présentes conclusions. La qualité des réponses fournies à l'ensemble de ces observations et finalisées dans le Mémoire du Maître d'Ouvrage reste acceptable.
- Comme indiqué dans le thème « Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage » (cf. § XII ci-après), la majorité des observations a été étudiée ; les compléments et les modifications qui seront apportés dans la version finale du dossier de révision de PLU, avant son approbation, ne sont pas de nature à porter atteinte aux grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

6-2 Avis favorables et avis réputés favorables (MRAe Pays de la Loire / INAO / Chambre de Métiers et de l'Artisanat de Loire Atlantique / Mairie de Sèvremoine / Mairie de Boussay / Mairie de Cugand)

- Au total 18 personnes publiques associées et services de l'Etat ont été consultés sur le dossier, 1 a répondu favorablement, 1 défavorablement, 11 favorablement avec observation ou réserves, 5 n'ont pas répondu dans les délais fixés et leur avis est réputé favorable (cf. § V - tableau p.7).

7- Au regard des documents de planification territoriale

Comme le démontrent le dossier soumis à l'enquête publique et le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage, le projet de révision du PLU vise à satisfaire aux prescriptions et objectifs chiffrés, aux enjeux et orientations de développement définis dans les documents cadre repris ci-après.

7-1 Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Vignoble Nantais approuvé le 29 juin 2015

- Le projet de révision du PLU rentre dans le cadre de référence des grandes orientations de développement définies par le SCoT du Vignoble Nantais ; le rapport de présentation décrit de façon détaillée la logique de compatibilité du PLU avec ces axes d'orientation qui traitent :
 - des ressources environnementales du territoire (*préservation des espaces agricoles, naturels et des paysages, de la ressource en eau, du sous sol, de la qualité de l'air..*)
 - du développement, de l'organisation des pôles de centralité, supports d'équilibre et de dynamisme pour le Pays du Vignoble Nantais (*accessibilité des habitants aux services et à l'emploi, objectifs de renouvellement urbain, mixité fonctionnelle, organisation des mobilités, développement des équipements et services..*)
 - du renforcement du rôle économique et de la fonction patrimoniale de l'agriculture (*réduction et maîtrise de la consommation d'espace, pérennisation et diversification des activités agricoles..*)
 - de la valorisation, du renforcement de la qualité de vie du Pays du Vignoble Nantais (*préservation et valorisation des paysages agricoles et naturels, des paysages bâtis, des paysages de transitions, offre de logements adaptée en taille et variée, logements locatifs sociaux, formes urbaines diversifiées, prise en compte des risques et des nuisances..*)
 - du soutien au développement d'un système économique dynamique (*extension des zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales, insertion paysagère, constructions qualitatives*).
- En référence au rapport de présentation, Il s'avère que :
 - le projet de révision du PLU est économe en consommation foncière avec :
 - une réduction de cette consommation passant de 3,1 ha/an pour la période de référence 2006-2016 à 1,3 ha/an pour la période 2019-2039 (*soit une réduction de 58%*)
 - une densité moyenne de 20 logements à l'hectare soit une prévision de 24,8 logements dans l'enveloppe urbaine et 20,9 logements en extension
 - une part de production de logements neufs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine proche de 40%
 - le projet de révision du PLU propose une offre d'habitat diversifiée adaptée aux besoins des nouvelles populations ; la construction de 650 nouveaux logements lors des 20 prochaines années est en cohérence avec la dynamique démographique (*5000 habitants en 2039*) et de production de logements fixés par le SCoT pour le pôle de Clisson (*1920 logements*)
 - le rythme de production moyen de 32 à 33 logements par an est en cohérence avec l'objectif de 140 logements par an retenu par le SCoT pour l'ensemble du pôle urbain Clisson / Gétigné / Gorges.
- En ce qui concerne les observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et les services de l'Etat en rapport avec le SCoT, le Maître d'ouvrage, dans son mémoire en réponse, s'engage à répondre positivement aux objectifs assignés et chiffrés du SCoT sur la période de validité 2019-2030, portant notamment sur les points suivants :
 - le rythme de production moyen de 32 à 33 logements par an selon un phasage rééquilibré des ouvertures à l'urbanisation des différents secteurs ; ce phasage révisé prévoit une production de 51% des logements en extension dans les 10 premières années de la programmation à 20 ans du PLU, au lieu de 75% comme mentionné dans le rapport de présentation.
 - la part de production de logements sociaux dans les opérations nouvelles de logements qui sera répartie sur l'ensemble des OAP à hauteur de 20% et non pas de 15% comme mentionné dans le PADD, et ce, également en conformité avec le futur Plan Local de l'habitat en cours d'élaboration
 - la part de production de logements neufs à l'intérieur de l'enveloppe urbaine qui sera portée à hauteur de 40% au lieu des 37 % donnés dans le rapport de présentation ; sur ce point

une nuance est à apporter : ce taux sera respecté sur la durée de vie du PLU programmée à 20 ans, soit 2039 alors que le SCoT arrive à échéance en 2030.

Cette perspective de développement de la commune à 20 ans résulte du fait que le projet de révision du PLU est contraint par le dossier de création de la ZAC multi sites acté en 2007, alors que les exigences et critères de production de logements en terme de densité, et de logements sociaux étaient à cette époque différents, et du fait que la ZAC accuse du retard dans sa réalisation. Le choix d'une planification à 20 ans qui permet de préserver le processus de ZAC semble se justifier, et ce d'autant plus que la durée de vie d'un PLU n'est pas fixée réglementairement, ni par le Code de l'Urbanisme ni par le Code de l'Environnement.

- Les éléments de modification et de précision qui seront apportés dans les documents d'urbanisme au stade de la version finalisée du PLU suite aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées (PPA) et les services de l'Etat en rapport avec le SCoT, ne remettent pas en cause l'économie générale du PADD.

7-2 Schéma Directeur de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2015 (SDAGE période 2016-2021)

- Le projet de révision du PLU répond aux grandes orientations et dispositions prévues par le SDAGE en ce qui concerne la gestion équilibrée de la ressource en eau, les objectifs de qualité et de quantité des eaux, par la mise en place des principales mesures suivantes :
 - la protection des cours d'eau sur un linéaire de (33,7 km) au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et leur inscription en zone (N) ou (A)
 - la préservation de 84 hectares de zones humides au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et identifiées sur le plan de zonage en « N » ou « A »
 - la préservation des haies bocagères structurantes au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (120 km) participant à la régulation des eaux pluviales et à la réduction du transfert des pollutions diffuses.

7-3 Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux de la Sèvre Nantaise (SAGE 2015)

- Le projet de révision du PLU répond aux grands enjeux prévus par le SAGE qui décline à l'échelle locale les orientations, les dispositions et les mesures du SDAGE, par la mise en place des actions suivantes :
 - actions d'amélioration de la qualité de l'eau avec l'obligation de raccordement au réseau collectif d'eau potable et de raccordement des nouvelles opérations à l'assainissement collectif
 - mise en œuvre d'une gestion quantitative et durable de la ressource en eau prenant en compte une évolution démographique mesurée
 - mesures de prévention et réduction du risque inondation par l'instauration d'un zonage spécifique « Ni ou 1AULi », par l'affichage du périmètre du PPRi, et par la prescription de mesures de protection dans le règlement graphique et écrit
 - actions d'amélioration de la qualité des milieux aquatiques (*zones humides, maillage bocager*) par l'établissement d'un inventaire et de mesures de protection précisées dans le règlement
 - action de valorisation de la ressource en eau et des milieux aquatiques par l'instauration d'un zonage spécifique « N » et de mesures de protection précisées dans le règlement.

7-4 Schéma Routier Départemental (SRD 2012)

- le projet de révision intègre dans son règlement des dispositions spécifiques au domaine routier départemental (*création d'accès, exigences de sécurité dans les opérations projetées, prescription d'une marge de recul pour les secteurs hors agglomération*).

7-5 Plan Départemental de l'Habitat (PDH 2014 pour la période 2014-2019)

- le projet de révision du PLU est en cohérence avec les axes prioritaires de développement en terme de dynamique démographique, de diversification de l'offre d'habitat, d'utilisation du foncier et des besoins spécifiques des populations définis par le PDH qui se recoupent avec ceux du SCoT du Vignoble Nantais.

8 Au regard du Projet de territoire

- Les observations formulées par le public, les PPA et les services de l'Etat ne sont pas de nature à remettre foncièrement en cause la cohérence du projet de zonage et de règlement présenté dans la révision du PLU avec le PADD, sur les thématiques suivantes :
 - le renforcement de l'attractivité de la commune en favorisant le maintien et l'implantation de nouvelles entreprises et activités, vecteur de concentration d'emplois, sur les zones d'activités économiques :
 - de « Toutes Joies » à vocation majoritairement commerciale et tertiaire
 - du « Fief du Parc Nord et Sud » à vocation majoritairement industrielle
 - et de « Recouvrance » à vocation mixte d'artisanat, d'industrie, de commerce de détails et d'activités de services ; toutefois, en ce qui concerne le sous secteur Uec dédié prioritairement aux activités de commerce de portée locale et aux activités tertiaires, remis en cause par la CCI de Nantes Saint-Nazaire, le Maître d'ouvrage défend cette stratégie de développement et de choix de zonage au regard du contexte local
 - le renforcement de l'attractivité de la centralité en instaurant un linéaire commerçant, en confortant et en permettant l'implantation et le développement d'activités économiques au centre ville
 - la lutte contre l'étalement urbain en favorisant la construction en densification au sein de l'enveloppe urbaine et de la centralité avec l'OAP de l'Îlot des Jardins, et en limitant les constructions uniquement dans trois villages de l'espace rural équipés de l'assainissement collectif (*la Coussais, Haute Gente et l'Annerie*)
 - le maintien sur le territoire d'un bon niveau d'équipements et de services, l'adaptation de ces équipements à l'évolution de la population, l'installation de la fibre optique
 - la préservation des espaces agricoles et naturels, la Trame Verte et Bleue, la pérennisation de l'activité agricole avec des espaces réservés au seul développement de l'agriculture, l'encadrement des possibilités de changement de destination, d'extension de bâtis existants, d'extension et de création d'annexes
 - le développement des modes de déplacements doux dans le tissu urbanisé, les quartiers, la centralité et les futurs secteurs d'habitat, le renforcement de l'offre de transports collectifs constituant des mobilités alternatives à la voiture plus respectueuses de l'environnement.
- Les documents du PLU permettent donc de répondre aux orientations du PADD articulées autour de cinq grands axes :
 - organiser le développement résidentiel et urbain sur le centre de la commune
 - développer les espaces d'activités de rayonnement d'agglomération
 - protéger et valoriser un environnement et espace rural de qualité
 - relier et harmoniser les espaces
 - prévenir les risques.

9- Au regard des OAP

- Le projet de révision du PLU introduit, en accord avec l'article L151-2 et R151-20 du code de l'urbanisme, des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent de garantir la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec les objectifs du PADD et de conforter la planification.
- Les études menées dans le cadre des OAP ont permis :
 - de cibler les secteurs les plus stratégiques et les plus pertinents à développer sur le territoire communal, à savoir :
 - les secteurs à vocation d'activités économiques (*zone d'activités du Fief du Parc Nord*)
 - les secteurs de renouvellement urbain à vocation d'habitat dans les quartiers de la ville (*en zone Ua : Îlot des Jardins, en zone Ub : Rue du Pont Jean Vay, Champ Laitue*) et dans trois villages en zone rurale (*la Coussais, Haute gente, l'Annerie*),
 - les secteurs en extension à vocation d'habitat qui intègrent la ZAC multisites actée en 2007 (*la Foulandière, la Roche, le Gatz, Recouvrance*) ainsi que le secteur de l'Arsenal hors ZAC multisites dont le permis d'aménager vient d'être délivré
 - d'optimiser dans leurs principes l'intégration des futurs projets de construction dans le tissu urbain et paysager environnant
 - d'exclure le secteur d'urbanisation envisagé dans le cadre du PLU en vigueur au Nord de Recouvrance, le long de la RD149, en faveur d'une réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels.
- Le descriptif des OAP sera révisé, en matière de seuils de réalisation de logements sociaux et d'accession aidée, selon les remarques formulées par les PPA et les services de l'Etat
- Appréciations sur certaines OAP ayant fait l'objet d'observations de la part du public :
 - OAP de l'Îlot des Jardins à vocation d'habitat :
 - au-delà des principes d'aménagement présentés dans l'OAP qui sont amenés à évoluer, la proposition d'une requalification du cœur de bourg, en accord avec l'axe d'orientation du PADD « utiliser prioritairement le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine » paraît intéressante ; en effet cette OAP qui intègre des concepts d'aménagements d'espaces publics agrémentés, de préservation et de valorisation du patrimoine bâti, de diversité des formes urbaines et une architecture adaptée, constitue autant de facteurs favorables à la revitalisation et à l'attractivité du centre-ville ainsi qu'à l'amélioration du cadre et de la qualité de vie de l'ensemble des habitants, des riverains et des futurs résidents.
 - le Maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse confirme son intention de réaliser ce projet en concertation avec les intéressés et de les associer à l'opération en leur laissant le choix de l'aménageur. Cette concertation qui s'impose doit permettre d'arrêter un projet d'aménagement cohérent, équilibré, adapté à la spécificité des lieux et répondant à l'attente des habitants.
 - OAP de l'Arsenal à vocation d'habitat
 - l'aménagement permettra d'assurer une continuité de la liaison douce entre le pont de l'Arsenal et le secteur de la chapelle de Toutes Joies avec une partie du tracé reportée à l'intérieur du lotissement de l'Arsenal.
 - OAP le Gatz
 - le maître d'ouvrage a l'intention de recourir au service d'architectes-conseils d'expérience afin d'assurer un aménagement qualitatif ainsi que l'intégration des constructions sur ce site de caractère naturel donnant sur la vallée de la Sèvre
 - OAP rue du Pont Jean Vay
 - le Maître d'ouvrage confirme qu'à cet endroit une sortie sécurisée vers l'est sera réalisée ; l'aménagement de cette sortie sera défini au stade des études opérationnelles de conception et de définition du projet.

10- Au regard du règlement graphique et écrit

10-1 Le contenu du règlement

- Le règlement rédigé sous la nouvelle nomenclature applicable depuis le décret de modernisation du PLU du 1^{er} janvier 2016 traduit clairement le projet de territoire : il est présenté concrètement sous la forme d'une définition de la zone, d'une cartographie mettant en évidence les différentes zones (*zones urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles et forestières*), de règles communes à toutes les zones, et de règles spécifiques applicables dans chacune des zones ; les dispositions réglementaires applicables à chacune des zones comprennent 8 articles visant à en faciliter la lecture et la compréhension.

10-2 Le règlement écrit

- En ce qui concerne les règles applicables à l'ensemble des zones, les observations et demandes de précisions émises par les PPA, les services de l'Etat et portant par exemple, sur les marges de recul applicables au titre de la loi Barnier et au titre du schéma routier départemental, les dispositions du PGRI Loire Bretagne 2016-2021, etc., seront prises en compte si justifié dans le dossier définitif avant approbation.
- En ce qui concerne les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones, les observations et demandes de précisions émises par les PPA, les services de l'Etat et portant par exemple, sur les distances d'implantation des logements de fonction agricole, l'instauration d'un seuil de surface de vente minimum de 300 m² sur la zone de Toutes Joies, la distance d'implantation des annexes par rapport à la construction principale en zones « A » et « N », les règles d'emprise des piscines en zones « A » et « N », les règles de hauteurs pour les ouvrages RTE, etc., seront prises en compte si justifié dans le dossier définitif avant approbation.
- l'annexe du règlement sera complétée par les fiches des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, plutôt que d'être mises en annexe au rapport de présentation car seul le règlement est opposable
- Les compléments qui seront apportés permettront de clarifier, de nuancer et d'améliorer la qualité du règlement.

10-3 Le règlement graphique

- les documents graphiques du règlement seront repris, selon les engagements du Maître d'ouvrage, dans leurs versions définitives avant approbation pour tenir compte des observations des PPA et des services de l'Etat, notamment sur les points suivants :
 - extension du linéaire commercial rue de Bretagne
 - modification du zonage (*de A en Ue3*) des parcelles correspondant à l'emprise du poste de transformation de Recouvrance
 - déclassement d'un EBC sur une bande de 40 mètres de part et d'autre d'une ligne de transport d'énergie électrique au lieu-dit le « Tail »
 - figuration de tous les monuments historiques
 - reclassement en zone « N » de la partie Nord du village de Haute Gente.

11 - Au regard des principales observations du public

- La nature des observations formulées ne remet pas en cause fondamentalement le projet de révision de PLU dans son ensemble.
- Les demandes particulières de révision du classement de terrains en zone constructible qui ont été examinées avec attention et qui ont donné lieu à des avis favorables ne peuvent remettre en cause l'économie générale du PADD, ni les objectifs de logements assignés par les documents supra communaux. L'examen des demandes individuelles a été réalisé en accord avec l'axe 1-3 du PADD sur la base des objectifs de lutte contre l'étalement urbain, des prescriptions en matière de densification de l'enveloppe urbaine, et de l'existence des réseaux d'assainissement collectifs.

En ce qui concerne le secteur Nord Ouest de la Goisloterie la requalification d'un ensemble de 4 parcelles d'une contenance d'environ 4000 m² paraît tout à fait cohérente compte tenu de leur proximité immédiate du centre historique du bourg, et du fait qu'elles sont en partie bâties et que les réseaux d'assainissement sont existants dans les rues de la Goisloterie et de la Croix des Verriers. Ces parcelles intégrées en zone Ua contribueront à la réalisation des objectifs de densification dans l'enveloppe urbaine de la centralité.

- le classement d'un terrain antérieurement situé en zone urbanisable à vocation d'habitat ou économique ne donne aucun droit acquis au maintien de ce classement dans le cadre de l'adoption d'un nouveau PLU.
- En ce qui concerne les observations relatives au secteur de la zone d'activités du Fief du Parc classée en sous secteur Ue2, le Maître d'ouvrage confirme dans son mémoire en réponse, en référence à la définition portée par le règlement du PLU, qu'il s'agit d'une zone mixte tournée majoritairement vers l'accueil d'activités industrielles qui n'exclut aucunement les possibilités de développement des commerces présents et l'accueil de nouveaux commerces excepté la sous destination « cinéma ».

Le projet de PLU avec les zones d'activités « Ue2 » du Fief du Parc et « Ue3 » de Recouvrance telles que définies par le règlement soutient une offre complémentaire d'enseignes et d'activités commerciales sans mise en concurrence avec les petits commerces de proximité du centre bourg.

Par ailleurs, il est à souligner que le potentiel de développement économique du projet de révision du PLU est en cohérence totale avec les objectifs définis par le SCoT à l'échelle du Pôle économique du Pays de Clisson.

12 - Au regard du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage

- Le mémoire en réponse qui a dû faire l'objet d'un complément suite à la programmation d'une réunion avec la DDTM après la date limite de remise du PV de synthèse des observations prend en compte :
 - la majorité des observations formulées par les Personnes Publiques Associées et les services de l'Etat, reçues avant l'ouverture de l'enquête publique
 - l'intégralité des observations du procès-verbal de synthèse des observations du public remis à la Collectivité locale à l'issue de l'Enquête Publique le mardi 12 novembre 2019.
- Le Maître d'ouvrage entend apporter dans la version finale du dossier de PLU avant approbation, des compléments, des précisions et justifications techniques qui viendront améliorer la qualité du dossier ; en ce qui concerne les observations d'ordre secondaire, il entend implicitement procéder à des ajustements et corrections d'erreurs matérielles identifiées dans les documents d'urbanisme pour celles qui se justifieraient.
- Les réponses apportées confirment la cohérence du projet de révision de PLU tablé sur une durée de vie de 20 ans avec les documents supra-communaux, notamment le SCoT du Vignoble Nantais.
- la Collectivité s'est efforcée de répondre à toutes les questions et demandes d'information formulées par le commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU tout au long de l'enquête publique, comme peuvent en témoigner les comptes rendus de réunions, les éléments de réponse apportés aux listes de questions posées au stade de la préparation de l'enquête (cf. annexes 10 et 12 au rapport d'enquête publique), les visites de secteurs qui ont

fait l'objet d'observations et la remise des documents sollicités ; néanmoins un manque de réactivité quant au traitement des observations formulées par les PPA et les services de l'Etat est à souligner.

- Le mémoire en réponse permet à toutes les personnes ayant formulé des observations orales ou écrites de retrouver facilement la ou les réponses apportées (cf. § XIV du rapport d'enquête et mémoire en réponse en annexe 7).

13- Au regard des avantages et inconvénients du projet de révision du PLU

Cette analyse bilantielle prend en compte les éléments présentés dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage ainsi que les informations obtenues lors des réunions sur les avis des PPA et services de l'Etat des 17 septembre et 4 novembre 2019 ; elle se limite aux critères paraissant les plus significatifs.

13-1 Points forts et Avantages

- **Réduction de la consommation d'espace agricole, naturel et forestier - lutte contre l'étalement urbain**
 - Le projet de révision du PLU assure une gestion économe de l'espace en confortant la densification de la centralité du bourg et le renouvellement urbain dans le tissu aggloméré, ainsi qu'en encadrant la constructibilité dans l'espace rural en la limitant à trois seuls villages (*La Coussais, Haute Gente, et l'Annerie*).
 - Il met en avant un effort réel de réduction de la consommation de l'espace passant de 3,1 ha pour la période de référence 2006-2016 à 1,3 ha/an pour la période 2019-2039, soit une réduction de l'ordre de 60% ; cette consommation foncière se répartit à hauteur de 0,35 ha/an dédiée aux activités économiques et de 0,95 ha/an aux opérations d'habitat.
 - les extensions urbaines s'inscrivent en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine
 - Le projet de révision du PLU a rendu agricole un espace de développement à vocation d'activités économiques sur le secteur de Recouvrance au Nord de la RD149
 - optimisation des gisements fonciers dans les secteurs pavillonnaires, par une démarche de type Bimby (*build in my back yard*) initiée en 2018.
- **Maîtrise de l'évolution démographique, le besoin de logements, le renforcement de la mixité fonctionnelle sociale et intergénérationnelle**
 - Sur la base d'une hypothèse raisonnable de l'évolution démographique moyenne de 1,3% par an, le projet de révision du PLU mobilise un potentiel foncier de 19 hectares constructibles pour la production théorique de 650 logements sur sa durée de vie horizon 2039 ; il adhère à un objectif de production de 20% de logements sociaux dans les nouvelles opérations de logements en accord avec les objectifs chiffrés du SCoT du Vignoble Nantais et du PLH en cours d'élaboration ; les objectifs de logements sociaux seront précisés dans le dossier définitif du projet de révision du PLU avant approbation, selon les indications du mémoire en réponse du Maître d'ouvrage
 - le PLU justifie l'effort de densification du centre bourg, de renouvellement urbain du tissu aggloméré ; il prévoit une offre de logements adaptés et diversifiés et facilite le parcours résidentiel.
- **Développement des activités économiques**

Le projet de révision du PLU rend possible la mise en œuvre de projets économiques d'envergure porteurs de croissance et d'emplois.

 - **Commerces**
 - il instaure des linéaires commerciaux pour maintenir, développer et diversifier les commerces de proximité au profit d'une dynamique du centre-ville
 - il permet de développer la zone d'activités commerciale et tertiaire de Toutes Joies en phase de commercialisation qui vient renforcer l'attractivité de Gétigné.

- Activités mixtes industrielles, artisanales et commerciales

Sur la zone d'activités majoritairement industrielles du Fief du Parc Nord

- le projet d'extension de 4 ha offre un potentiel d'accueil et d'installation d'entreprises nouvelles et constitue un vecteur de développement économique du territoire communal et de création d'emplois
- le projet de révision du PLU prend en compte les activités commerciales existantes et permet leur développement.

Sur la zone d'activités mixtes de Recouvrance à vocation d'artisanat, d'industrie, de commerce de détails et d'activités de services

- L'extension limitée de cette zone d'activités prévue au Sud dans le prolongement de l'existant permettra à une entreprise de se développer
- la mise à disposition de terrains aménagés à l'Est constitue également une offre attractive pour l'implantation de nouvelles entreprises créatrices d'emplois.

- Activités touristiques et de loisirs

- un des objectifs du projet de révision du PLU est de conforter les structures touristiques existantes qui reposent sur la ruralité et la découverte du patrimoine naturel et culturel local, et d'assurer un développement maîtrisé de nouvelles offres touristiques et de loisirs ; dans ce cadre, il utilise un zonage Ab interdisant toute possibilité de construction y compris de bâtiments agricoles, afin de préserver les éléments structurants du paysage et le patrimoine naturel particulièrement qualitatifs, et afin, aussi, de se conserver des opportunités en termes de développement d'activités touristiques et de loisirs qui contribueraient à l'attractivité de la commune.

- Activités agricoles

- un des premiers objectifs du projet de révision du PLU est de pérenniser l'agriculture, de permettre la diversification des activités agricoles et le développement d'un modèle agricole durable ; pour ce faire, il utilise un zonage A « strict » qui interdit les nouvelles constructions, excepté les 3 villages équipés d'un assainissement collectif (*La Coussais, Haute Gente, l'Annerie*) et les logements de fonctions sous conditions.

➤ **Protection du patrimoine historique et des constructions bâties d'intérêt patrimonial**

- le projet de révision du PLU a pour effet de protéger :

- les éléments remarquables classés monuments historiques du domaine départemental de la Garenne Lemoï, chapelles...
- les éléments patrimoniaux bâtis sur l'ensemble du territoire dont 22 bâtiments identifiés en zone rurale au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et pour lesquels une reconversion est autorisée au titre de l'article L151-11 de ce même code
- les éléments du petit patrimoine témoins d'un mode de vie passé et traduisant les spécificités et l'identité du territoire (*puits, four à pain, calvaire, venelles, murs en pierres..*)

- le commissaire enquêteur rappelle que les changements de destination sont soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

➤ **Protection des espaces à la confluence des deux vallées de la Sèvre et de la Moine composant la Trame Verte et Bleue, les continuités écologiques, les milieux naturels et le cycle de l'eau**

- le projet de révision du PLU a pour effet de protéger de toute urbanisation les boisements, les haies bocagères et les milieux humides au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme ; les espaces correspondants inscrits en zone N (*espaces naturels et forestiers*), ou A (*zone agricole*) et donc protégés par le règlement comprennent :

- un linéaire de 33,7 km de cours d'eau
- 84 hectares de zones humides
- un linéaire de 120 km sur 210 km de haies bocagères
- 9,1 hectares de boisements classés

- il est à souligner que le territoire de la commune ne comporte pas de site Natura 2000 et que le projet de PLU ne génèrera donc aucune incidence directe négative sur les ZPS et ZSC situées dans un rayon de 12 à 25 km (« Marais de Goulaine 12 km », « Vallée de la Loire de Nantes aux Pont-de-Cé 21 km », « Estuaire de la Loire 23 km », « Lac de Grand-Lieu 26 km »)
- l'ensemble de ces dispositions contribue à améliorer la qualité du cadre de vie des habitants de Gétigné.

➤ **Prise en compte des risques naturels et technologiques**

- le document graphique du projet de révision du PLU classe en zone Uai, Ni et ULi les zones inondables situées dans le périmètre des PPRi de la Sèvre Nantaise et de la rivière Moine ; les dispositions générales du règlement écrit interdisent toute construction nouvelle et usages et affectations des sols en dehors de ceux autorisés par le PPRi
- le projet de révision du PLU limite les constructions à proximité des sites industriels ou présentant un risque ICPE
- le projet de révision du PLU utilise un zonage spécifique Ux1 sur le secteur à risque de l'ancien site d'extraction et d'exploitation du minerai d'uranium de l'Ecarpière ; il maintient la protection et la surveillance de ce site.

➤ **Prise en compte du changement climatique et de la transition énergétique**

- **Mobilités - cheminements doux**

- le projet de révision du PLU, dans le respect des objectifs de développement durable et en faveur de la lutte contre le changement climatique, a pour objectif de contribuer au développement du transport collectif intercommunal vers Clisson, d'entretenir, de sécuriser et de développer le maillage des liaisons douces, de développer les liaisons inter urbaines par le biais du schéma vélo, autant d'actions en faveur des alternatives aux déplacements individuels motorisés.

- **Habitat - énergies renouvelables**

- le projet de révision du PLU utilise un zonage spécifique Ux2 sur le secteur de l'Ecarpière sur lequel est implantée une centrale photovoltaïque de 12,5 hectares.
- le règlement prend en compte la transition énergétique et les enjeux bioclimatiques
 - en permettant l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable (*panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, toitures végétalisées...*) dans les nouvelles constructions de logements tout en assurant une qualité architecturale et urbaine
 - en favorisant en terme de développement urbain, le recentrage de développement sur le bourg, et dans les enveloppes urbaines

➤ **Equipements - services**

- le projet de révision du PLU affiche une volonté d'adapter les équipements à la hausse de la population sans pour autant anticiper concrètement les nouveaux besoins ; il s'engage sur l'extension et la mise aux normes de l'école publique, les linéaires commerciaux sur le centre, la consolidation de l'espace sportif et de loisirs, le développement de la fibre optique, l'extension de la station d'épuration intercommunale.

➤ **Mise en place d'indicateurs de suivi**

- le projet de révision du PLU définit un dispositif de suivi des effets dans le temps du plan par la mise en place d'indicateurs portant sur les enjeux socioéconomiques, les composantes environnementales, le cadre de vie et les nuisances, les risques naturels et technologiques ; ce dispositifs permettra de vérifier périodiquement la conformité aux prévisions établies lors de son élaboration, et de mettre en place les mesures correctives appropriées en cas d'incidences négatives imprévues.

13-2 Points faibles et inconvénients

- la promotion d'une construction et d'une rénovation de logements plus écologique à énergie positive et à haute qualité environnementale utilisant des énergies renouvelables ou à haut rendement énergétique aurait pu être davantage développée dans les documents d'urbanisme.
- les futurs besoins en équipements et services publics associés à l'arrivée d'une nouvelle population restent abordés superficiellement ; le PLU n'anticipe pas concrètement les nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie et à l'apport d'une nouvelle population, et n'évoque pas dans un objectif d'équilibre et de rationalisation les possibilités de mutualisation entre communes limitrophes et du pôle du pays de Clisson.
- un zonage de secteurs en « Ab » dont la définition apportée dans le projet de révision du PLU est différente de celle de la Charte pour la prise en compte de l'agriculture dans l'aménagement du territoire. Même si cette charte agricole n'a pas de valeur juridique, peut être aurait-il mieux valu retenir un zonage « A » indicé différemment ?
- les documents d'urbanisme ne présentent pas d'éléments sur les modalités de mise en œuvre de l'OAP de l'Îlot des jardins du cœur de bourg.

13-3 Conclusions

- **Au final, les points forts et avantages du projet de révision du PLU l'emportent manifestement sur les points faibles et inconvénients.**

Sur la base des présentes conclusions et de l'analyse de toutes les observations, j'émet un avis favorable à la révision du plan local d'urbanisme de la commune de GETIGNE, sous réserve d'intégrer dans la rédaction finale du PLU, avant son approbation :

- l'ensemble des justifications et des compléments résultant des observations formulées dans les avis des Personnes Publiques Associées, des services de l'Etat et sur lesquelles le Maître d'Ouvrage s'est engagé dans son mémoire en réponse.

Je souligne dans cet avis final,

- que les amendements à apporter dans la préparation de la version définitive du dossier ne concernent que des points techniques en réponse aux instances administratives

- que, dans ces conditions, les évolutions du dossier ne concernent que des améliorations ne portant pas atteinte aux grandes orientations du PLU telles que présentées dans le dossier d'enquête publique et ne contrediront pas l'information globale mise à la disposition du public

- que le projet de révision du PLU est une version de transition dans l'attente d'une vision plus globale qui serait à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Fait à la Baule, le 13 novembre 2018

Le Commissaire enquêteur