

PLAN LOCAL D'URBANISME

Phase approbation

Calendrier

- [28 avril 2016](#) : Délibération du Conseil municipal sur le **lancement de la révision** du PLU communal et sur la définition des modalités de concertation
- [2 mai 2016 au 23 mai 2019](#) : Phase de concertation sous forme d'une mise à disposition d'un registre à la mairie de Gétigné (*5 observations portées sur le registre et 2 courriers*)
- [20 octobre 2016](#) : Délibération sur la mise en place d'un **groupe de travail** « révision du PLU »
- [1^{er} février 2017](#) : Réunion de présentation de la démarche de révision du PLU et de la méthodologie du diagnostic agricole avec les agriculteurs - diagnostic achevé en juillet 2017
- [2017](#) : Pré-identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination par une commission communale
- [19 octobre 2017](#) : **Délibération** du Conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (*PADD du PLU*)
- [27 octobre 2017](#) : **Présentation** du PADD aux Personnes Publiques Associées (*PPA*)
- [30 novembre 2017](#) : **Réunion publique** pour la présentation du diagnostic et de la 1^{ère} version du PADD

- [17 mai 2018](#) : Délibération du Conseil municipal **modifiant le PADD actant la suppression du projet éco-touristique** et choix d'une procédure de déclaration de projet pour le projet éco-touristique
- [20 décembre 2018](#) : Délibération du Conseil municipal sur la **modification du PADD portant sur la durée du Plan Local d'Urbanisme et l'évolution démographique**

2^{ème} réunion publique : présentation du projet d'OAP du secteur de l'Îlot des Jardins

- [11 janvier 2019](#) : **Présentation** de la version modifiée du PADD aux Personnes Publiques Associées
- [30 janvier 2019](#) : **Réunion publique** de présentation des modifications apportées au PADD du PLU et sa traduction réglementaire
- [27 février 2019](#) : Pré-identification des bâtiments pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** par une commission communale
- [23 mai 2019](#) : Délibération du Conseil municipal sur l'approbation du **bilan de concertation** et sur **l'arrêt du projet** de révision du PLU de la commune
- [29 mai 2019](#) : **Présentation** du PADD aux Personnes Publiques Associées (PPA)
- [2 juillet 2019](#) : Saisine de la DREAL des Pays-de-la-Loire
- [7 octobre au 8 novembre 2019](#) : **Enquête publique unique**

Concertation préalable à l'enquête publique

- La délibération du **28 avril 2016** prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme a défini les modalités de la concertation.
- La mise en œuvre de la concertation s'est faite par :
 - Des articles régulièrement publiés dans les **publications communales** l'Echo de la butte puis Get'infos et sur le **site internet** de la commune
 - Des articles dans les **journaux** l'Hebdo (2 nov. 2017, 7 déc. 2017 et 10 janv. 2019) et Ouest-France (4 déc. 2017 et 16 janv. 2019)
 - Une exposition en mairie à partir de la mi-mars 2017
 - La tenue de 3 **réunions publiques** : 30 nov. 2017, 20 déc. 2018 (L'Îlot des Jardins) et 30 janv. 2019
 - Un **classeur d'informations** et un **registre des observations** en mairie
 - Un **diagnostic agricole** et une **réunion spécifique** avec les agriculteurs le 1^{er} fév. 2017

Enquête publique unique

- L'enquête s'est déroulée du **7 octobre au 8 novembre 2019**.
Le commissaire-enquêteur a tenu cinq permanences :
 - lundi 7 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 9h00 à 12h00
 - vendredi 8 novembre 2019 de 14h00 à 17h30
- Le commissaire-enquêteur a réalisé **47 entretiens** ainsi qu'**un rendez-vous** en dehors des heures de permanences.
- **7 courriers et 6 mails** ont été reçus pour le PLU (+ 1 courrier pour les eaux pluviales)
- **27 observations** ont été notées sur le registre (+ 11 observations verbales au commissaire-enquêteur)

PADD : Plan d'aménagement et de développement durable

- **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**

Scénario retenu : démographie et densité

- Un scénario de développement sur **20 ans**.
- Une maîtrise du développement démographique en passant d'une croissance de + 1,2 %/an à une croissance annuelle légèrement plus importante de **+ 1,3 %/an**. 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.
- Le **desserrement des ménages inévitable** induit de prévoir environ 150 logements supplémentaires pour maintenir la population à son niveau actuel.
- Une concordance avec les objectifs du SCoT du Vignoble Nantais est recherchée au sein des futures opérations d'ensemble, avec **un objectif minimum de 20 logements/hectare**.

Spatialisation et densité

- **L'optimisation du potentiel foncier existant au sein du centre ville** : **Champ Laitue, une partie du secteur de la Roche, partie du secteur L'Îlot des Jardins, rue du Pont Jean Vay**
- **Gisements fonciers** présents sur l'enveloppe urbaine des **villages desservis par l'assainissement collectif (La Coussais, Haute-Gente et L'Ânerie)**
- 22 bâtiments retenus à l'inventaire du potentiel en **changement de destination**, en campagne (estimation 15 réalisations)
- **Extension hors enveloppe urbaine** : **Foulandière , seconde partie du secteur de La Roche, Recouvrance, Le Gatz, L'Arsenal et L'Îlot des Jardins (pour partie)**

	Nb logement	Densité	Log / ha	Répartition
Dents creuses urbaines	155	5	31,00	64,32%
La Roche 1 ^{ère} partie	43	2,3	18,70	17,84%
L'Îlot des jardins 1 ^{ère} partie	15	0,8	18,75	6,22%
Champ Laitue	14	0,9	15,56	5,81%
Pont Jean Vay	14	0,7	20,00	5,81%
ENVELOPPE URBAINE	241	9,7	24,85	37,31%
La Foulandière	127	5,9	21,53	32,56%
La Roche 2 ^{ème} partie	44	2,3	19,13	11,28%
Recouvrance	62	3,1	20,00	15,90%
Le Gatz	92	4,6	20,00	23,59%
L'Arsenal	40	1,8	22,22	10,26%
L'Îlot des jardins 2 ^{ème} partie	10	0,5	20,00	2,56%
La Coussais, Haute-Gente, l'Ânerie	15	0,5	30,00	3,85%
Changements de destination	15			2,32 %
ENVELOPPE NON URBAINE	405	18,8	20,74	62,69%
TOTAL	646			

Étalement dans le temps

Durée	Secteurs	Nb logement	Répartition
< à 5 ans	Champ Laitue	14	235 50,98%
< à 5 ans	La Roche	87	
< à 5 ans	L'Arsenal	40	
< à 5 ans	Recouvrance 1 ^{ère} tranche	18	
de 5 à 10 ans	Pont Jean Vay	14	
de 5 à 10 ans	Foulandière 1 ^{ère} tranche	62	
> à 10 ans	Recouvrance 2 ^{ème} tranche	44	226 49,02%
> à 10 ans	Foulandière 2 ^{ème} tranche	65	
> à 10 ans	L'Îlot des Jardins	25	
> à 10 ans	Le Gatz	92	
		461	461 100,00%

Logements sociaux

Secteur concerné	zonage	Surface (ha)	Nb approx. de logements estimé	Densité prév. En log/ha	Logements à caractère social
Pont Jean Vay	1AUa	0,7	14	20	0
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	0
Recouvrance	1AUaz	3,1	62	20	25
			461		93 (20,17 %)

Situation	Part logement social	Estimation log. sociaux
Potentiel foncier n°45 : rue de la Chesnaie	Minimum 20 %	2
Potentiel foncier n°40 : allée de la Duchesse Anne	100 %	4
Potentiel foncier n°42 : rue des Gastines	100 %	7
Réserve foncière rue de l'Aulnaie	100 %	4
		17

Activités économiques

- 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. La zone d'activités dispose d'un **foncier déjà aménagé d'environ 6 hectares**. L'aménagement de cette surface permettra d'accueillir de nouvelles entreprises tertiaires et commerciales sur le territoire.
- La zone d'activités du Fief du Parc est à vocation **majoritairement industrielle** et 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.
- L'optimisation de la zone d'activités de Recouvrance 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.

Vocation touristique et de loisirs

- L'objectif de la commune 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**.

Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

- **9 OAP : 8 sites à vocation principale d'habitat et 1 site à vocation principale d'activités**

- **Le Fief du Parc** 1AUe 3,4 ha
- **Pont Jean Vay** 1AUa 0,7 ha
- **L'Arsenal** 1AUa 1,8 ha
- **L'Îlot des Jardins** Ua et Ub 1,3 ha
- **La Foulandière** 1AUaz 6,6 ha (5,9 ha hors zone humide)
- **La Roche** 1AUaz 4,6 ha
- **Champ Laitue** 1AUaz 0,9 ha
- **Recouvrance** 1AUaz 3,1 ha
- **4 secteurs destinés à recevoir des logements sociaux au sein de l'enveloppe urbaine** Ub et Uba 1,1 ha

+ **Le Gatz** 2AUaz 4,6 ha (l'OAP sera réalisée lors de son ouverture à l'urbanisation lors d'une modification ou révision du PLU)

Zonage

- La zone urbaine représente un total de 246,67 ha soit 10,3 % de la superficie communale :
 - Zones urbaines à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions
 - 8,62 ha de zones **Ua** – cœur historique du bourg
 - 0,47 ha de zone **Uai** – dans périmètre du PPRI de la Sèvre Nantaise
 - 118,5 ha de zones **Ub** – secteur périphérique déjà urbanisé
 - 0,34 ha de zone **Uba** – aux abords de l'EHPAD des Trois Clochers
 - 19,9 ha de zones **Uc** – hameaux d'une certaine importance
 - Zones urbaines à vocation d'activités
 - 15,9 ha de zones **Ue1** – Toutes-Joies
 - 38,23 ha de zones **Ue2** – Fief du Parc
 - 19,9 ha de zones **Ue3** – Recouvrance
 - 3,2 ha de zones **Uec** – nord de la zone de Recouvrance
 - Zones correspondant aux sites de reconversion d'anciennes carrières
 - 3,2 ha de zones **Ux1** – en bordure de Moine, au lieu-dit Le Gaudu
 - 12,51 ha de zones **Ux2** – en haut du coteau de la vallée de La Moine (Ecarpière)
 - Zones urbaines à vocation d'équipements et de loisirs
 - 2,64 ha de zones **UL** – vocation d'équipements et de loisirs
 - 3,64 ha de zones **ULi** – dans périmètre du PPRI de la Sèvre Nantaise

- Les zones à urbaniser représentent un total de 25,25 ha, soit 1,1 % de la superficie communale :
 - Zones à urbaniser à dominante d'habitat, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
 - 2,59 ha de zones **1AUa** – domaine de l'Arsenal et Pont Jean Vay
 - 12,24 ha de zones **1AUaz** – ZAC Multisites (Foulandière, Roche, Champ Laitue, Recouvrance)
 - 4,63 ha **2AUaz** – ZAC du Gatz
 - Zones à urbaniser à dominante d'activité, avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
 - 4,33 ha de zones **1AUe** – en extension de la zone du Fief du Parc Nord
 - Zones à urbaniser à dominante de loisirs, d'équipements avec une mixité des fonctions, ouvertes à l'urbanisation
 - 0,77 ha de zone **1AUL** – vocation d'équipements et de loisirs
 - 0,19 ha de zone **1AULi** – dans périmètre du PPRI de la Sèvre Nantaise

- La **zone agricole** représente un total de 1 660,33 ha, soit 69,50 % de la superficie communale :
 - La **zone A** « « territoires affectés aux activités agricoles, viticoles, sylvicoles et au logement des animaux » : 1 422 ha de la surface communale
 - Le **secteur Ab** « secteur d'urbanisation limitée » représente 237 ha de la surface communale.

- La **zone naturelle** représente un total 457 ha, soit 19,1 % de la superficie communale :
 - 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.

Emplacements réservés

	Nature	Superficie	Bénéficiaire
1	Aménagement carrefour de la Foulandière CV4/RD149	1 570	Commune
2	Chemin piétonnier Sud RD149 Bellevue / Bois de la Roche	2 145	Commune
3	Chemin piétonnier Sud RD149 La Foulandière / La Fournerie	1 260	Commune
4	Aménagement carrefour RD762 (au Nord de la future ZA Est)	1 250	Commune
5	Desserte de la future ZA Est	6 780	Commune
6	Aménagement carrefour Le Douet	5 685	Département
7	Création de voirie Est de l'agglomération	62 565	Département
8	Elargissement et reprofilage du chemin rural n°17 (chemin de Gétigné au Douet)	6 960	Commune
9	Desserte et accès ZA Est	430	Commune
10	Accès ZA Est	150	Commune
11	Création de voirie (Sud agglomération)	5 860	Commune
12	Desserte Ouest de l'extension de la ZA du Fief du Parc Nord	540	Commune
13	Desserte Est de l'extension de la ZA du Fief du Parc Nord	440	Commune
14	Desserte Sud-Est de l'extension de la ZA du Fief du Parc Nord	405	Commune
15	Cheminement piéton	180	Commune

Modifications principales suite à l'enquête publique

- Ajout d'un **échancier** permettant d'assurer un développement progressif de l'urbanisation sur les 20 ans du PLU.
- Augmentation du nombre de **logements sociaux** dans les OAP
- **Ajout d'une OAP** composée de 4 secteurs destinés principalement à l'accueil de logements sociaux
- **Modifications de zonage :**
 - la ZAC de Gatz en 2AUaz
 - parcelles BH 65 à 67, 206 et complément de la parcelle BH 296 à la Foulandière en Ub
 - portion de la parcelle AW 586 à l'Ânerie en Uc
 - parcelles AZ 801, 864 à 866 à la Goisloterie en Ua
 - la Saulnerie en Aa au lieu du zonage Ab

- Extension du **linéaire commercial**
- En zones agricoles :
 - limitation de l'**implantation des annexes** à 20 m de l'habitation principale au lieu de 40 m
 - réduction de la **distance des logements de fonction** à 50 m d'un autre bâtiment d'exploitation
 - autorisation **jusqu'à 40 m² d'extension** pour des activités **complémentaires**
- Autorisation sous conditions des **activités artisanales** liées à l'industrie en zone Ua, Ub et Uc
- Instauration d'un **seuil de surface de vente minimum** de 300 m² pour le secteur de Toutes-Joies (Ue1).

L'ensemble des modifications est en annexe de la délibération.