



Département de Loire Atlantique Commune de Gétigné

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision générale du PLU	28.04.2016	23.05.2019	13.02.2020

RENNES (siège social)

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

NANTES

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

PADD Pièce 3

Code affaire : 16-0181
Resp. étude : PS



REVISION DU PLU

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



SOMMAIRE

Cadre réglementaire

Projections démographiques et projet de développement

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

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est réglementé par le Code de l'Urbanisme, par le biais de l'article L151-5 (extrait) :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, **d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques** ;*

*2° Les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

***Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.** ».*

L'évolution démographique sur la dernière période intercensitaire (2010-2015) est de 1,2% par an. Sur cette période, la taille des ménages est en légère baisse passant de 2,6 personnes par ménage en 2010 à 2,5 en 2015.

Au 1^{er} janvier 2015, l'INSEE estime la population communale à 3 614 habitants.

L'espace aggloméré de Gétigné est une des composantes du pôle d'équilibre structurant Clisson/Gétigné/Gorges identifié par le SCOT. Le renforcement de ce pôle urbain jugé prioritaire a pour objectif de renforcer la proximité des habitants aux services et emplois du territoire.

La commune de Gétigné affirme cette nécessité de conforter ce pôle, par le développement de son espace aggloméré. L'objectif est double : valoriser les équipements, commerces et services situés au sein de l'enveloppe urbaine, et préserver l'espace agricole et naturel.

La localisation de ce pôle de centralité d'équilibre structurant, proche de Nantes, favorise son attractivité. Le scénario de développement retenu pour élaborer ce projet est basé sur une progression du rythme de croissance démographique de la dernière période intercensitaire, soit 1,3 % par an.

Le projet de territoire est basé sur un développement du territoire à 20 ans (2039).

La population communale est estimée en 2019 à 3 815 habitants. L'objectif à l'horizon 2039, est d'afficher une croissance démographique moyenne de 1,3% par an et d'atteindre les 5 000 habitants.

Cette croissance permettra un gain d'environ 1 185 habitants sur les vingt prochaines années.

Dans cette perspective, le principe est de poursuivre l'accueil et le maintien de jeunes ménages afin de renouveler la population, tout en veillant à l'adéquation avec les équipements existants.

Le projet de la commune s'articule autour des 5 axes suivants:

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

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

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

Axe 4: Relier et harmoniser les espaces

Axe 5: Prévenir les risques

1-1: Dynamiser et diversifier l'offre en logements

D'un point de vue quantitatif :

Pour maintenir la population à son niveau actuel sur les deux prochaines décennies, il convient en tenant compte d'un léger desserrement des ménages et de la structure du parc, de construire environ 150 logements supplémentaires. De plus, l'accueil de 1 185 nouveaux habitants nécessite de créer environ 500 logements. Au total, une enveloppe globale de **650 logements** sera nécessaire pour la mise en œuvre du projet de développement de la commune.

Sur un plan qualitatif:

Afin de s'adapter aux besoins de la population en constante évolution, de favoriser le parcours résidentiel, et de maintenir les ménages sur place, la commune va s'attacher à proposer:

- ✓ des logements de typologie variée (logements individuels, logements intermédiaires, petits collectifs...).
- ✓ des logements locatifs sociaux (**20 %** de l'ensemble des nouveaux logements)
- ✓ l'alternance et la variation des densités construites entre les différents secteurs pourront permettre une mixité sociale de l'habitat.

La commune souhaite également faciliter l'aménagement à court terme d'une opération de mixité sociale à proximité des équipements médicaux, commerces et services.

Sur un plan opérationnel:

La maîtrise foncière, la programmation et le phasage opérationnel seront garantis par l'utilisation de la procédure de ZAC. Cette opération permet à la commune de maîtriser un parcellaire morcelé sur les 5 sites concernés et la mise en œuvre d'un programme d'habitat varié et adapté aux besoins de développement.

1-2: Organiser des espaces de développement au sein et dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine

Utiliser prioritairement le foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine

La commune souhaite notamment optimiser l'espace de cœur de bourg constitué de multiples fonds de parcelles non bâtis et situé à l'arrière de l'église jusqu'à la Croix des Verriers. Une étude de faisabilité en partenariat avec le CAUE a été réalisé pour assurer le développement d'une opération urbaine de centralité à vocation d'habitat. Cette opération nommée « l'îlot des jardins » permettra de requalifier et de densifier le bourg sur des espaces situés à proximité immédiate des équipements et des principaux services.

D'autres espaces non bâtis identifiés au sein de l'enveloppe urbaine (parcelles disponibles, dents creuses...) permettront d'accueillir d'environ **150 logements dans les 20 prochaines années**. La commune souhaite encourager cette optimisation des gisements fonciers, une démarche de type Bimby permettant de favoriser la densification de secteurs pavillonnaires en mobilisant l'initiative privée a été réalisée dans ce sens en 2018.

Enfin, deux sites de la ZAC (représentant une emprise de 2,5 ha) sont également disponibles au sein de l'enveloppe urbaine (secteur Champ Laitue, et une partie du secteur de la Roche).

En définitive, environ 250 logements pourront être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine soit près de 40% des logements à créer.

1-2: Organiser des espaces de développement au sein et dans le prolongement immédiat de l'enveloppe urbaine

Des espaces de développement dans le prolongement de l'enveloppe urbaine

Cinq opérations de développement d'habitat s'inscriront en continuité immédiate à l'intérieur d'espaces qui ont été délimités sur la base d'une analyse multicritères tenant compte des enjeux urbains (desserte, proximité des équipements et services, réseaux...), de préservation de la qualité des paysages, et de limitation des impacts sur l'activité agricole.

Quatre secteurs issus de la réflexion ZAC multisites (soit environ 16 ha):

- ✓ La Roche, entre le hameau de la Foulandière et le Bois de la Roche,
- ✓ La Foulandière, entre les villages de la Foulandière et la Fournerie ,
- ✓ La seconde tranche sur le secteur de Recouvrance ,
- ✓ Le Gatz, au sud du bourg

Le domaine de l'Arsenal, le long de l'Avenue Xavier RINEAU (soit environ 1,8 ha)

Ces 5 secteurs permettront la réalisation d'environ 370 logements et d'absorber une grande partie des besoins en logements estimés par la projection à 20 ans

1-3: Un développement limité de l'habitat sur le reste du territoire communal

La lutte contre l'étalement urbain passe par des actions au niveau des villages. Seuls seront maintenus constructibles ceux qui possèdent des dents creuses et qui sont équipés d'un assainissement collectif. Ainsi seuls **La Coussaie, une partie de Haute-Gente et L'Anerie** resteront constructibles et représentent un potentiel constructible d'**une quinzaine de logements**.

Enfin le potentiel lié aux changements de destination des bâtiments patrimoniaux (sous réserve d'être desservis par les réseaux d'eau potable et électricité) dans les autres villages permettra de compléter l'offre résidentielle. On estime **qu'une quinzaine de logements** nouveaux seront issus des changements de destination (sur la vingtaine de bâtiments identifiés) .

Ces nouvelles « habitations » devront intégrer une offre de stationnement suffisante pour ne pas entraver la circulation.

1-4 : Accompagner le développement urbain

Permettre la croissance des équipements, services et commerces.

Dans la continuité des actions engagées ces dernières années, la commune envisage le développement d'équipements et services qui permettront d'accompagner la croissance démographique :

- ✓ Extension et mise aux normes de l'école publique en conservant l'emprise actuelle;
- ✓ Maintien et installation de commerces et services en lien avec l'opération d'optimisation du foncier sur le centre;
- ✓ Développement des commerces et services sur la zone de Toutes Joies;
- ✓ Consolidation de l'espace sportif et de loisirs;
- ✓ Plan de développement numérique départemental : « La fibre jusqu'à l'abonné » à l'horizon 2020;

Extension de la capacité de la station d'épuration intercommunal

La station d'épuration intercommunale de Cugand/Gétigné de 5 000 équivalent-habitant arrivant à saturation, une extension de la capacité jusqu'à 8 000 équivalent-habitant est programmée à partir de 2018 pour assurer le développement urbain des deux communes.

L'ensemble de ces projets répondra aux besoins résultant de l'accueil des nouveaux habitants.

Axe 1 : Organiser le développement résidentiel et urbain sur l'espace aggloméré

 Optimiser la vocation de centralité du bourg (équipements, logements, services, commerces)

 Espace de mutation urbaine

 Enveloppe urbaine

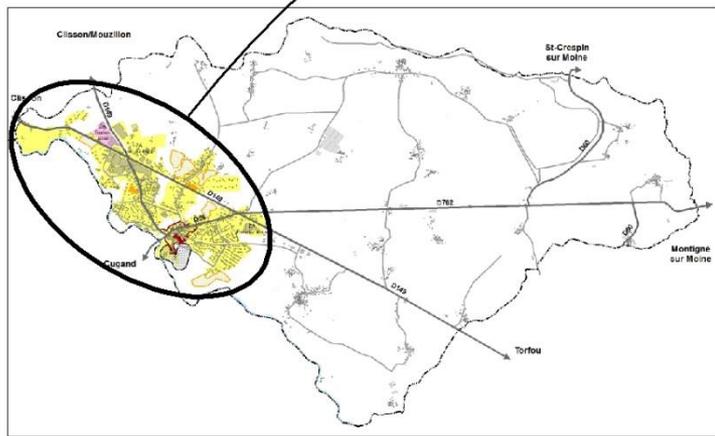
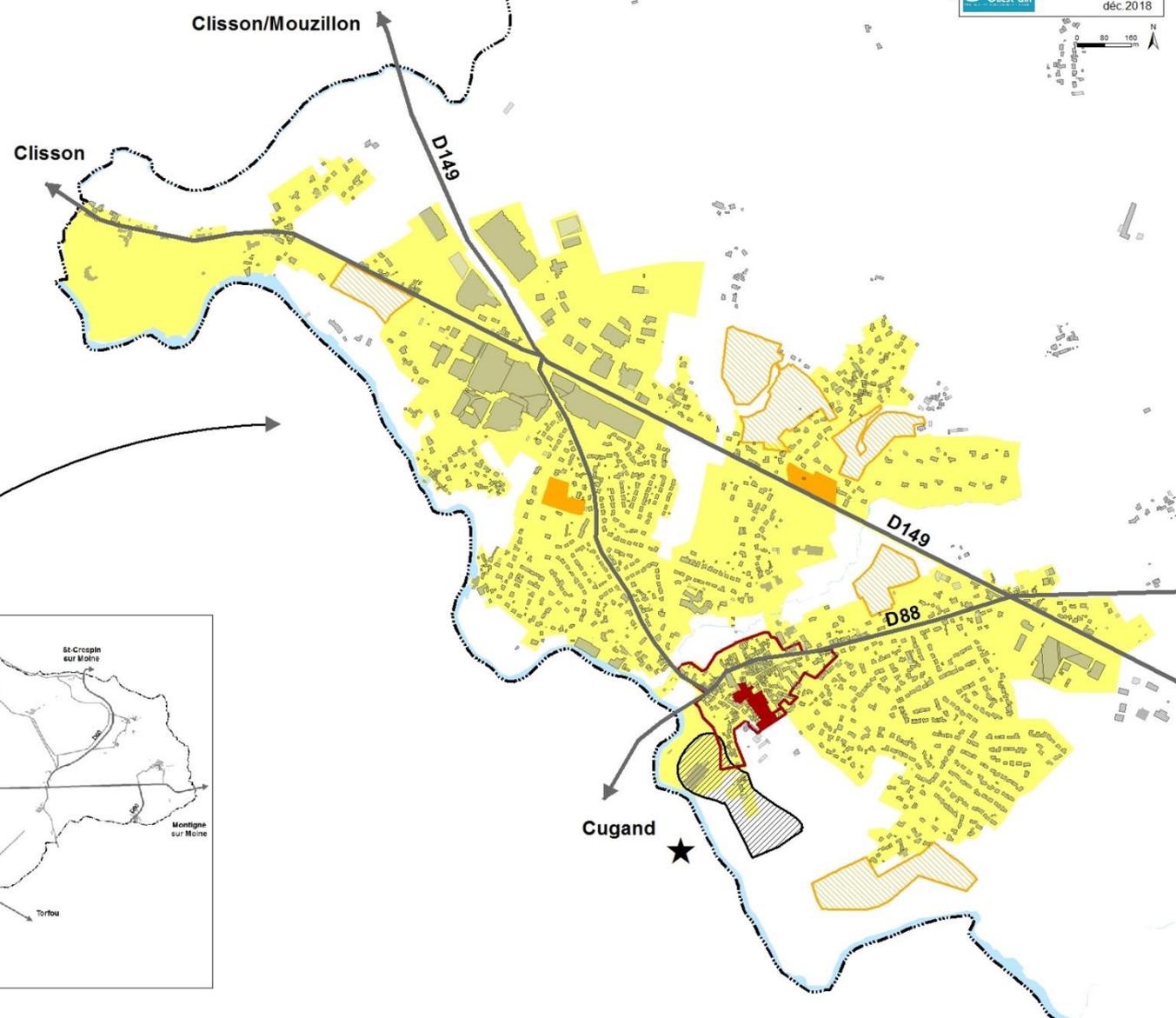
Prévoir le développement résidentiel :

 au sein de l'enveloppe urbaine

 en extension immédiate

 Pôle d'équipement à renforcer

 Capacité de la STEP intercommunale à conforter



Le développement des espaces d'activités s'inscrit dans le prolongement des espaces actuels.

2-1: Des espaces à vocation majoritairement commerciale et tertiaire sur la zone d'activités de Toutes-Joies

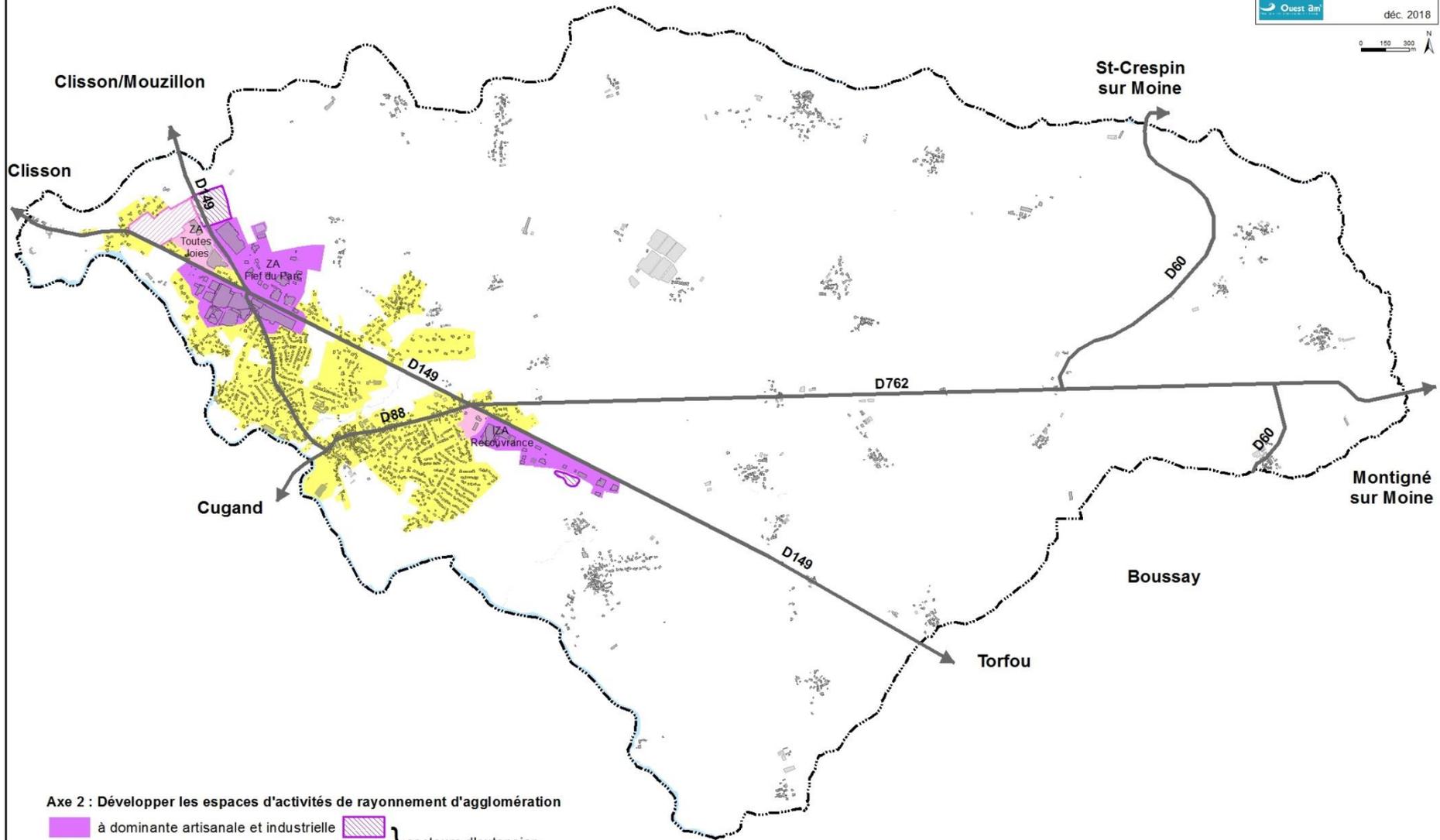
Cette zone de 6 ha à vocation commerciale est en phase de commercialisation par la communauté d'agglomération. Cette surface est destinée à recevoir notamment de nouvelles cellules commerciales ou des activités tertiaires.

2-2: Le développement de la zone d'activités à vocation majoritairement industrielle: le Fief du Parc Nord

L'extension de cette zone d'activités présentent un effet vitrine intéressant sur une surface de 4 ha le long de la RD 149. L'accès à la zone se fera par le chemin rural 14. Le pont du pas nantais permettra une connexion au secteur de Toutes-Joies de l'autre côté de la départementale.

2-3: Le développement limité de la zone d'activités à vocation artisanale et industrielle de Recouvrance

Afin d'assurer le développement de la zone, à l'est, des entreprises s'implanteront sur des terrains déjà aménagés mais sans construction actuellement. Au sud de la zone, une extension limitée de la zone permettra le développement d'une entreprise dans le prolongement de l'existant. L'accent sera porté sur l'intégration paysagère et la qualité architecturale des bâtiments d'activités au sein des futures espaces en contact avec l'espace rural.



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

- à dominante artisanale et industrielle
- à dominante tertiaire et commerciale
- } secteurs d'extension

3-1: Pérenniser l'activité agricole

L'activité agricole tant par le nombre d'exploitations (une vingtaine en activités) que par son impact sur les paysages constitue une activité économique de premier plan à l'échelle communale.

La commune souhaite donc conforter et pérenniser l'activité agricole par :

- ✓ Le maintien de secteurs spécifiques à vocation agricole,
- ✓ L'absence de nouvelles zones constructibles à l'exception des logements de fonction des agriculteurs, et des trois villages La Coussais, L' Annerie et Haute Gente,
- ✓ En limitant , l'impact lié à l'installation de tiers en campagne.

Le changement de destination sera encadré de manière stricte : seul le bâti présentant un intérêt architectural ou patrimonial et précisément identifié pourra faire l'objet d'un changement de destination.

Enfin, la confortation des habitations existantes (extension, rénovation/réhabilitation, annexes) restera possible, mais de manière encadrée.

3-2: Protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et les paysages ruraux du plateau bocager

Le territoire à la confluence des deux vallées de la Sèvre et de la Moine concentre de nombreux enjeux environnementaux. L'objectif est de préserver ces espaces de biodiversité (trame verte et bleue) en cohérence avec le SCoT.

- ✓ Protéger les vallées et leurs affluents en préservant les continuités écologiques majeures;
- ✓ Protéger les boisements, les haies bocagères, le réseau hydrographique et les zones humides.

3-3: Protéger et valoriser les éléments identitaires du paysage et le patrimoine de la commune

Les éléments identitaires du paysage rural sont le support aux activités agricoles, touristiques et récréatives. A ce titre, les éléments bâtis (patrimoine) ou naturels (haies bocagères) seront identifiés.

Il s'agira notamment de:

- ✓ Mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine (Domaine départemental de la Garenne Lemot, chapelles...).
- ✓ Favoriser la protection du patrimoine bâti sur l'ensemble du territoire notamment sur les hameaux en permettant le changement de destination et l'extension limitée des constructions existantes.
- ✓ Préserver le petit patrimoine, véritable identité des hameaux et des villages (puits, four à pain, calvaire...), ainsi que dans la trame urbaine du centre ancien (venelles, ruelles, murs en pierres...).
- ✓ Conserver et promouvoir l'identité architecturale du cœur de bourg (façades, matériaux, hauteur, alignement), maintenir, et préserver la coulée verte.
- ✓ Maintenir à l'Est et au Nord de l'agglomération des espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables) permettant de valoriser et protéger les lisières urbaines. Il s'agit notamment de l'ensemble des terres agricoles localisées entre la zone agglomérée et les tracés de projet de déviation routière Est et Nord.

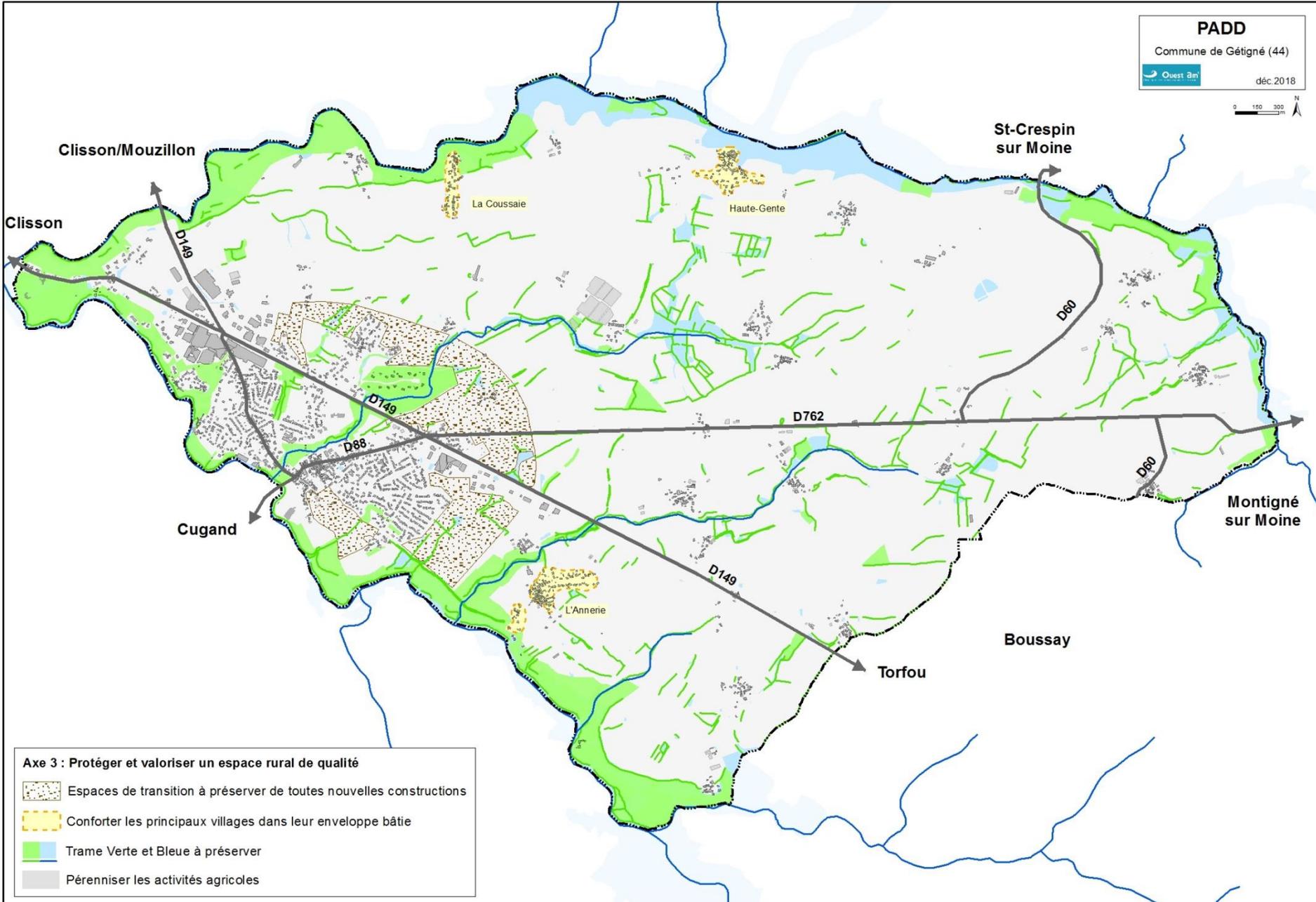
3-4: Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Durant la période 2006-2019, environ 3ha d'espaces ont été consommés chaque année pour assurer le développement communal.

La commune souhaite aujourd'hui réduire cette consommation moyenne à 1,3 ha par an. Sur les 20 prochaines années, les extensions urbaines liées à l'habitat se limiteront à 19 ha et s'inscriront en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. La consommation d'espaces à vocation d'activités situés en continuité des zones du Fief du Parc et de Recouvrance sera inférieure à 7 ha.

La mise en place d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les secteurs stratégiques (zones d'urbanisation future, grands ensembles constitués) permettra de fixer les densités minimales nécessaires pour atteindre cet objectif.

Le phasage des opérations garanti par la procédure de ZAC permettra d'assurer une maîtrise du rythme de développement.



- Axe 3 : Protéger et valoriser un espace rural de qualité**
-  Espaces de transition à préserver de toutes nouvelles constructions
 -  Conforter les principaux villages dans leur enveloppe bâtie
 -  Trame Verte et Bleue à préserver
 -  Pérenniser les activités agricoles

Axe 4: Relier, harmoniser les espaces

4-1: Organiser et améliorer les déplacements

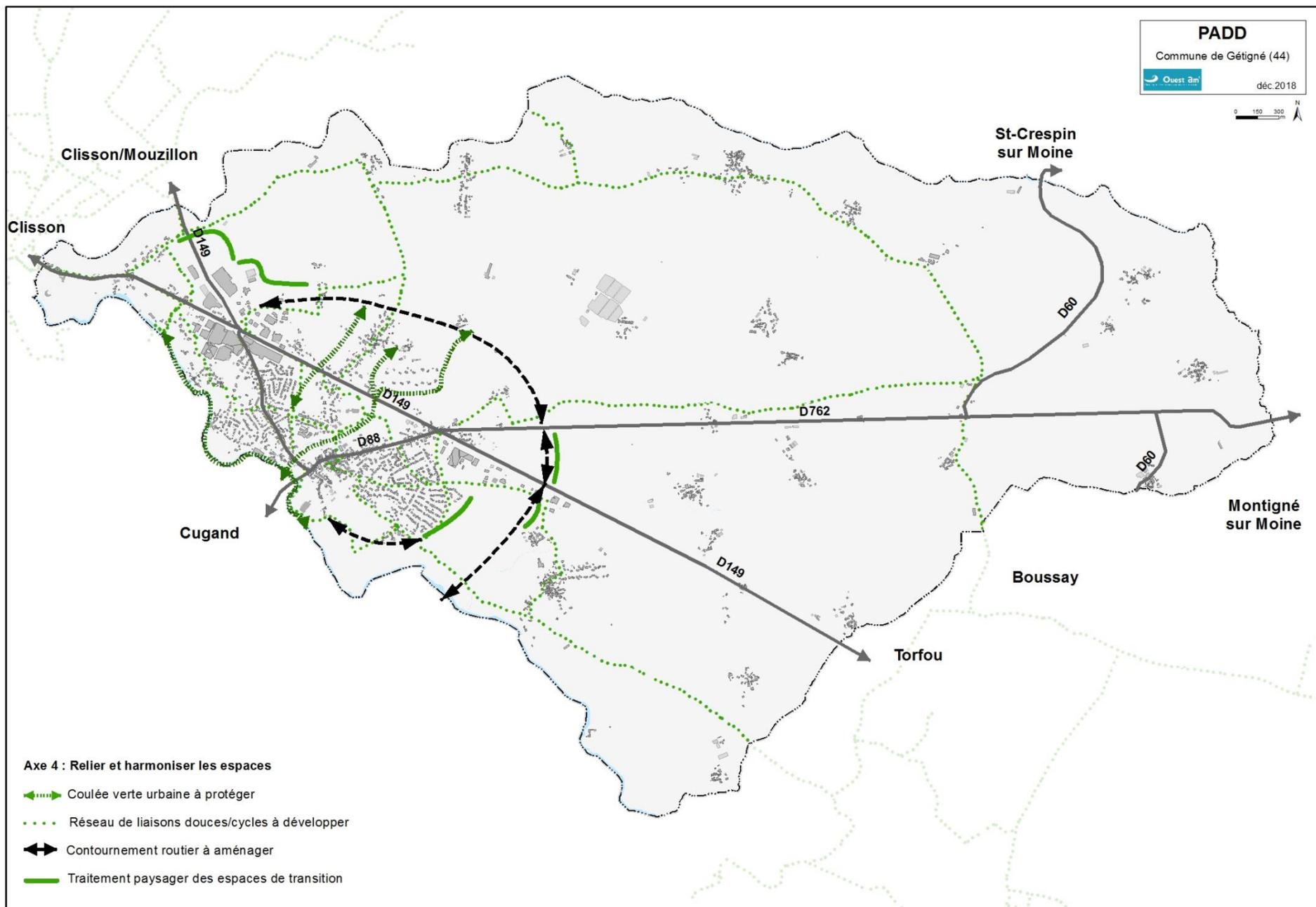
La commune affirme la nécessité de la réalisation des liaisons routières essentielles à son développement, par ailleurs de nombreuses actions permettront de favoriser les déplacements doux.

- ✓ Réserver les surfaces nécessaires aux contournements routiers Nord et Est de la commune.
- ✓ Développer les liaisons inter urbaines par le biais du schéma vélo.
- ✓ Faciliter l'accès à la gare de Clisson par l'aménagement d'une liaison douce.
- ✓ Contribuer au développement de transport collectif intercommunal en particulier vers Clisson.
- ✓ Sécuriser le réseau piétons et cycles entre zones d'habitat, d'équipements, et d'activités et compléter le maillage.
- ✓ Préserver les itinéraires de promenades et de découvertes des espaces naturels.

4-2: Assurer les liens entre l'espace urbain et l'espace rural

L'objectif communal est d'assurer l'intégration des espaces d'urbanisation futurs et de préserver le paysage en en contact avec l'espace rural :

- ✓ Par la protection de plusieurs coulées vertes urbaines axées sur le réseau hydrographique (par exemple Le Vallon).
- ✓ Par un traitement paysager des entrées d'agglomération.
- ✓ Par le maintien des espaces de respiration (espaces naturels et agricoles non aménageables...) permettant de valoriser et protéger les lisières urbaines.



Axe 4 : Relier et harmoniser les espaces

- Coulée verte urbaine à protéger
- Réseau de liaisons douces/cycles à développer
- Contournement routier à aménager
- Traitement paysager des espaces de transition

Axe 5: Prévenir les risques

Dans ces choix de développement la municipalité souhaite tenir compte des différents risques présents sur la communes:

- ✓ En identifiant et en limitant les constructions à proximité des sites industriels ou présentant un risque (ICPE).
- ✓ En maintenant la protection du site de l'Ecarpière, en considérant notamment les risques de mouvements de terrain liés aux cavités souterraines.
- ✓ Par la prise en compte des espaces inondables de la Sèvre Nantaise et de la Moine;
- ✓ En sécurisant les zones de circulation dangereuses.



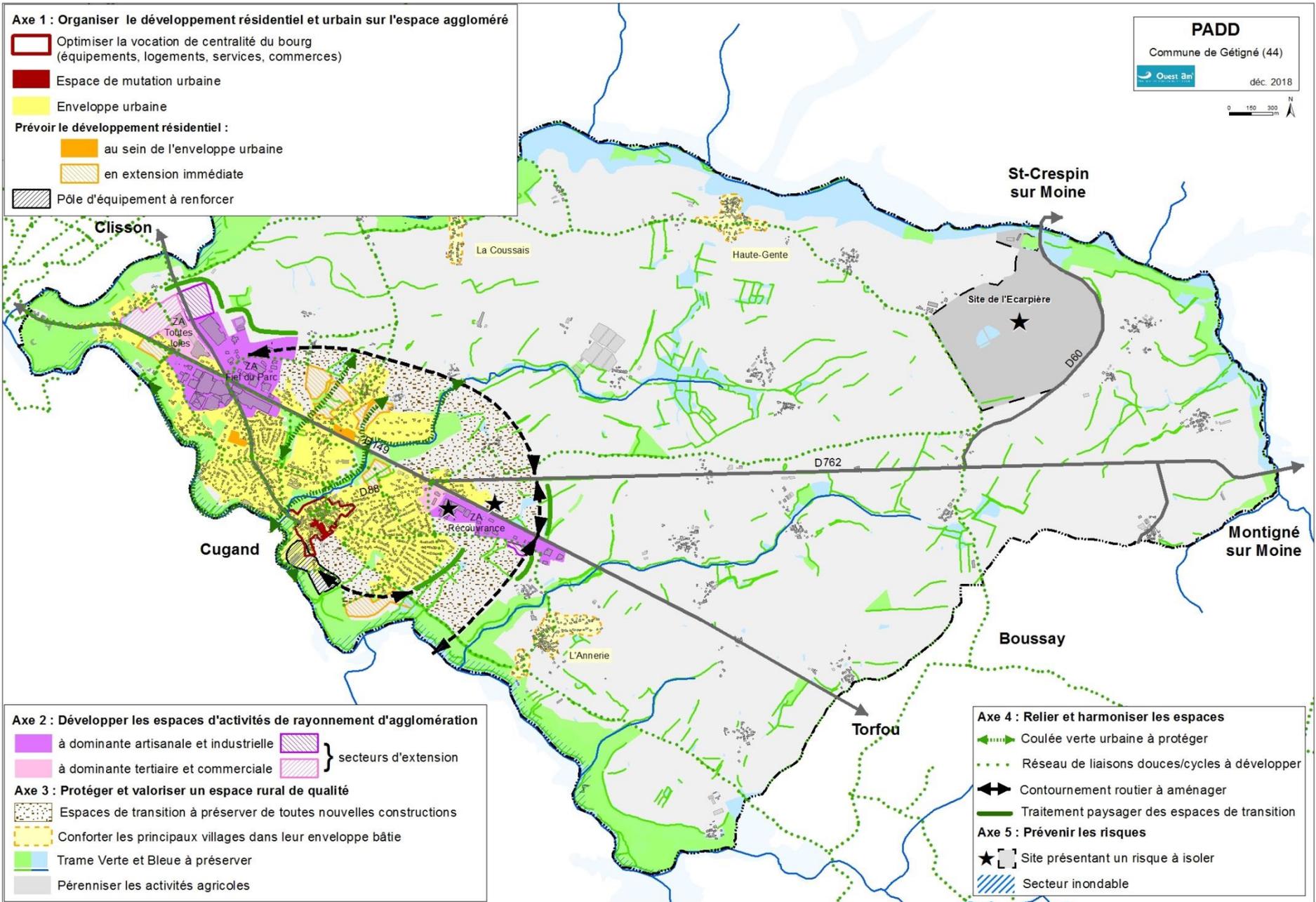
Axe 5 : Prévenir les risques

★ [] Site présentant un risque à isoler

/// Secteur inondable

Axe 1 : Organiser le développement résidentiel et urbain sur l'espace aggloméré

- Optimiser la vocation de centralité du bourg (équipements, logements, services, commerces)
- Espace de mutation urbaine
- Enveloppe urbaine
- Prévoir le développement résidentiel :
 - au sein de l'enveloppe urbaine
 - en extension immédiate
- Pôle d'équipement à renforcer



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

- à dominante artisanale et industrielle
- à dominante tertiaire et commerciale
- secteurs d'extension

Axe 3 : Protéger et valoriser un espace rural de qualité

- Espaces de transition à préserver de toutes nouvelles constructions
- Conforter les principaux villages dans leur enveloppe bâtie
- Trame Verte et Bleue à préserver
- Pérenniser les activités agricoles

Axe 4 : Relier et harmoniser les espaces

- Coulée verte urbaine à protéger
- Réseau de liaisons douces/cycles à développer
- Contournement routier à aménager
- Traitement paysager des espaces de transition

Axe 5 : Prévenir les risques

- Site présentant un risque à isoler
- Secteur inondable