



## Département de Loire Atlantique Commune de Gétigné

### Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

|                          | Prescription | Arrêt      | Approbation |
|--------------------------|--------------|------------|-------------|
| Révision générale du PLU | 28.04.2016   | 23.04.2018 | 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](mailto: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](mailto:nantes@ouestam.fr)

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Code affaire : 16-081  
Resp. étude : PS



## PREAMBULE

---

### CADRE JURIDIQUE

---

Article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme (extrait) :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ».*

### TRADUCTION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

---

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont vocation à définir, pour un secteur donné, les modalités d'aménagement envisagées. Elles se présentent sous forme écrite et/ou graphique. Les OAP peuvent être déclinées selon trois axes :

- ▶ Mobilités / déplacements : accès au site, desserte interne, circulations des véhicules, continuités douces...
- ▶ Environnement naturel et paysager : éléments paysagers à conserver (haies, espaces naturels...), vues à mettre en valeur ou à préserver...
- ▶ Programmation : objectifs de densités, objectif de mixité sociale, volumétries, principes d'implantation...

### LES SECTEURS & SITES CONCERNES PAR LES OAP

---

Huit Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'agglomération. Sept **sites à vocation principale d'habitat** et un **site à vocation principale d'activités** font l'objet d'OAP spécifiques. Ces sites sont identifiés au règlement graphique.

## a) OAP concernant l'aménagement d'une zones d'activités

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

## b) OAP concernant des aménagements à vocation principale d'habitat

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

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

## PHASAGE

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

| Nom du secteur                       | Echéancier    | Nbre de logts |     | % de logts |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-----|------------|
| Champ Laitue                         | < 5 ans       | 14            | 235 | 50.98%     |
| Roche                                | < 5 ans       | 87            |     |            |
| L'Arsenal                            | < 5 ans       | 40            |     |            |
| Recouvrance 1 <sup>ère</sup> tranche | < 5 ans       | 18            |     |            |
| Pont Jean Vay                        | De 5 à 10 ans | 14            |     |            |
| Foulandière 1 <sup>ère</sup> tranche | De 5 à 10 ans | 62            | 226 | 49.02%     |
| Recouvrance 2 <sup>ème</sup> tranche | > à 10 ans    | 44            |     |            |
| Foulandière 2 <sup>ème</sup> tranche | > à 10 ans    | 65            |     |            |
| Ilôt des jardins                     | > à 10 ans    | 25            |     |            |
| Le Gatz                              | > à 10 ans    | 92            |     |            |
| TOTAL                                |               | 461           | 461 | 100.00%    |

L'échéancier indique la période prévisionnelle de début des opérations.

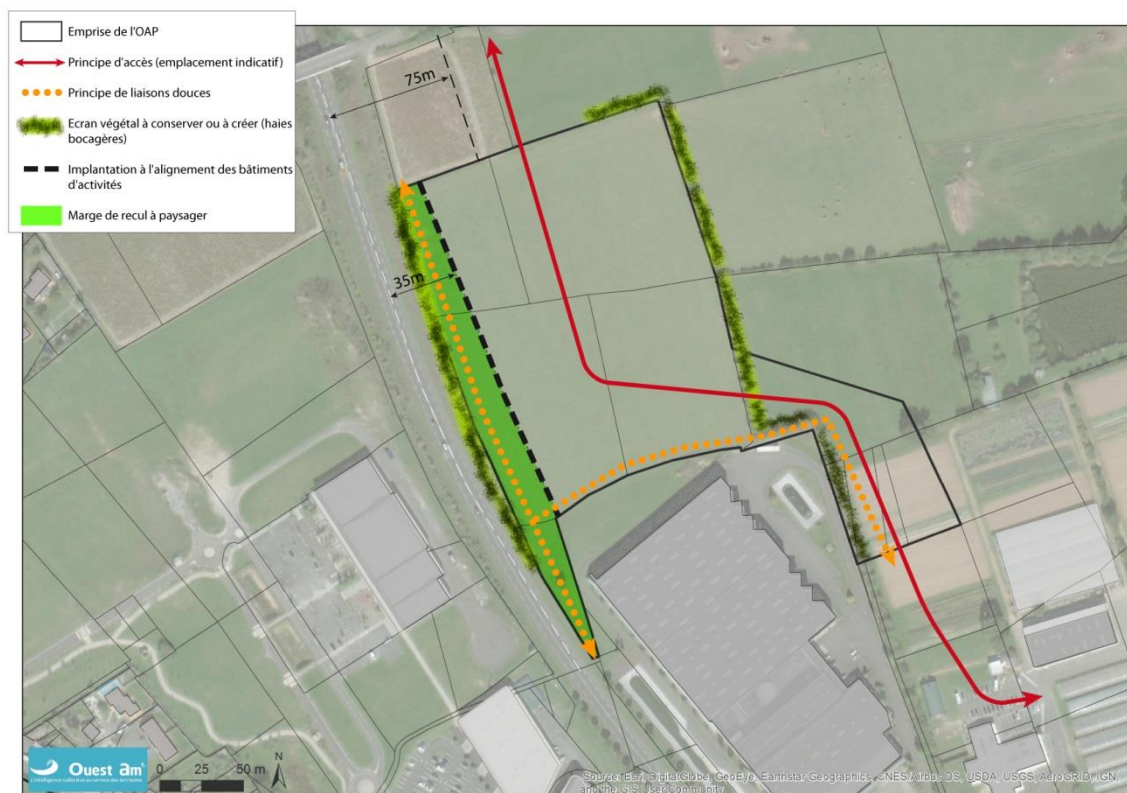
## UNE URBANISATION EXCLUSIVEMENT SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

De manière à garantir la cohérence de l'urbanisation, chaque site à vocation d'habitat concerné par une OAP ne pourra être aménagé que dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble (éventuellement en plusieurs phases).

## ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LE FIEF DU PARC NORD

### 3.4 ha environ extension de la zone d'activités économiques

#### Orientations graphiques



#### Orientations littérales

##### Principaux objectifs de l'aménagement

- Permettre le développement d'activités économiques dans le prolongement de la zone du Fief du parc nord.
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage et assurer la qualité paysagère de l'entrée de ville aux abords de la RD 149.
- Ce secteur dédié exclusivement aux activités économiques sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble.

##### Accès et desserte du secteur

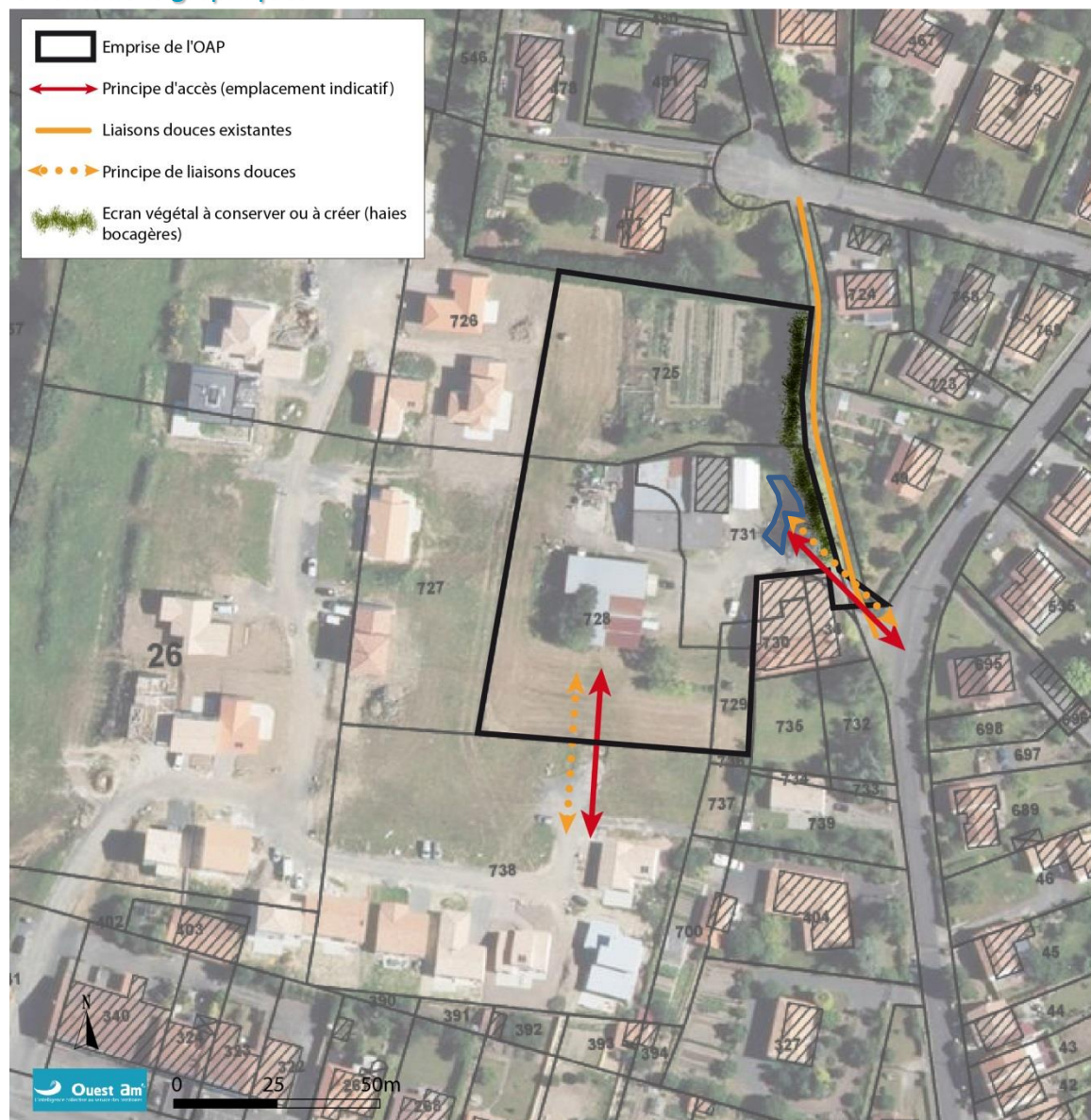
- Les accès viaires privilégiés au site se feront depuis la partie nord-ouest et la partie sud dans le prolongement de la voie d'accès à l'entreprise Papcart.
- Une liaison douce interne à l'opération permettra de relier le nord et le sud de la zone.

### **Paysage**

- La marge de recul loi Barnier est à considérer par rapport à l'axe de la RD149. Le dossier de dérogation à la loi Barnier permet de fixer la marge de recul des constructions à 35 mètres
- La marge de recul de 35 mètres devra être paysagée, les alignements boisés existant en arrière du talus seront à préserver et à renforcer. Le cheminement piéton évoqué ci-dessus pourrait être aménagé au sein de cette marge de recul.
- Les haies bocagères existantes en limite Est seront préservées et renforcées afin d'atténuer les vues sur les bâtiments d'activités depuis l'espace rural. Les arasements nécessaires au passage de la voirie seront compensés par de nouvelles plantations.
- Les constructions sont à implanter avec un retrait significatif par rapport à la périphérie de zone, au contact avec l'espace agricole.

### **Urbanisme**

- A l'Ouest de la zone, l'implantation des bâtiments permettra de marquer un alignement du bâti cohérent avec le bâtiment « Papcart » situé plus au sud.
- De manière à produire un ensemble architectural harmonieux, le projet s'attachera à un traitement qualitatif des façades des bâtiments situés en vitrine sur la RD 149. Une harmonisation (matériaux, volumétries et tonalités de façades) avec les bâtiments d'activités situés en façade de la RD 149 sera recherchée.

**ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RUE DU PONT JEAN VAY****0.7ha environ ; 14 logements minimum****Période prévisionnelle de réalisation : 2025 à 2030****Orientations graphiques**

## Orientations littérales

### Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Garantir l'intégration paysagère des nouvelles constructions dans le paysage.

### Densité minimale

- Atteindre au moins 20 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris).
- La réalisation de 15 % d'accession aidée est promue.

### Accès et desserte du secteur

- L'accès sécurisé unique se fera depuis la rue du Pont Jean Vay, un autre accès est envisageable au sud.
- Une amorce de liaison douce permettra une connexion entre le lotissement situé au sud et le cheminement piéton qui longe la zone à l'Est.

### Paysage

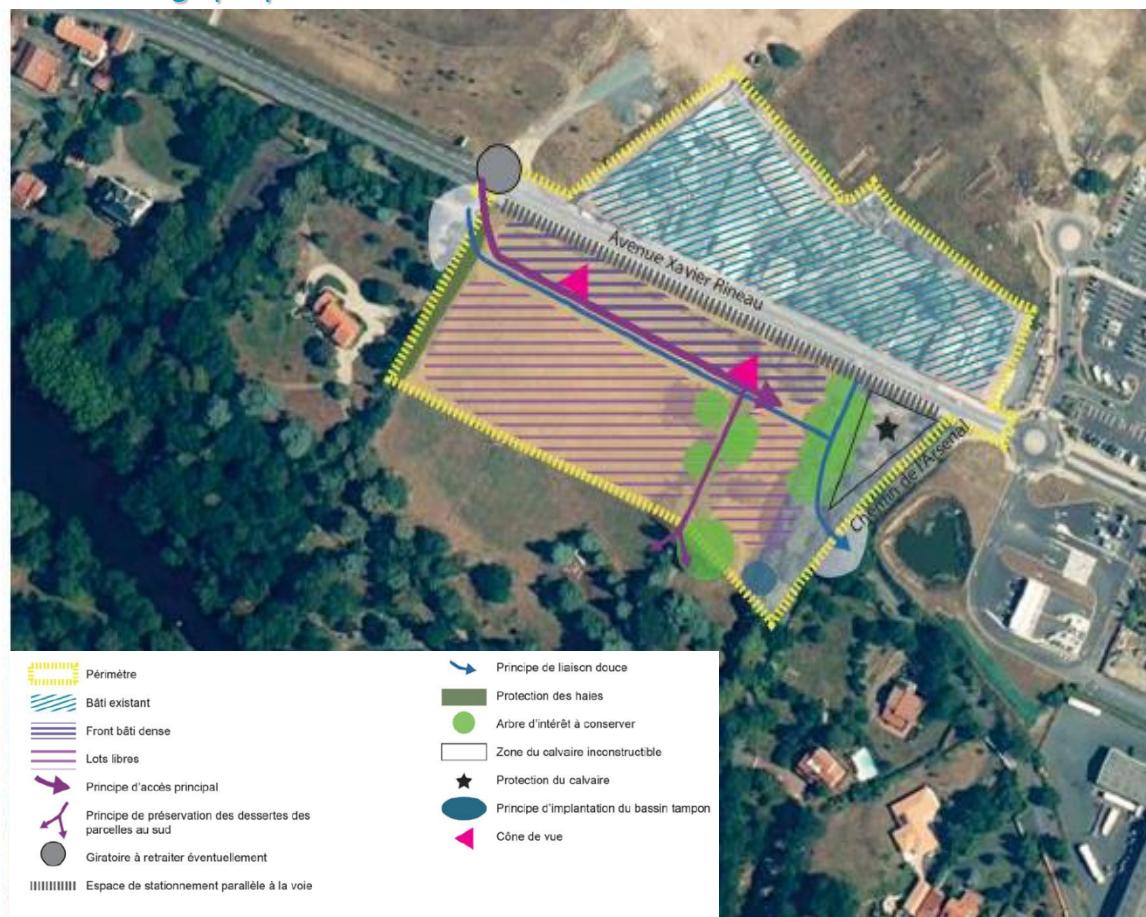
- Protéger la mare et le linéaire bocager situés à l'est.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEUR DE L'ARSENAL

1.8 ha ; 40 logements dont 8 logements à caractère social

Période prévisionnelle de réalisation : avant 2025

### Orientations graphiques



### Orientations littérales

#### La programmation

- Ce secteur dédié exclusivement à l'habitat sera aménagé dans le cadre d'une opération d'ensemble, et pourra être réalisé en plusieurs tranches.
- Les formes urbaines développées seront mixtes et s'implanteront en gradation depuis l'avenue Xavier RINEAU et vers la vallée. Afin de s'inscrire dans un contexte urbain local composé de longères à étage séquencées, on retrouvera un front bâti en alignement discontinu, le long de l'avenue Xavier RINEAU, accueillant de l'habitat collectif et des logements
- En deuxième rideau (au Sud et à l'Est du site), on trouvera des lots libres sur des parcelles plus importantes.
- L'ensemble de l'opération comportera au moins 20% de logements sociaux.
- La réalisation de 15 % d'accession aidée est promue.

### Densité

- Une **densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare est attendue, soit environ 40 logements**. Une densité supérieure est nécessaire le long de l'Avenue Xavier RINEAU pour marquer le front bâti.

### Les accès

- L'accès viaire au site sera privilégié depuis sa limite Ouest afin de préserver au maximum le caractère naturel et arboré de sa frange Est.
- L'accès principal devra se faire depuis le giratoire situé à l'Ouest sur l'avenue Xavier RINEAU. **Ce giratoire, éventuellement déplacé sera l'unique point d'accès au quartier de l'Arsenal**. La frange ouest actuellement constituée d'une haie de qualité devra particulièrement être préservée.

### Les circulations et stationnements

- Une voie en boucle ou en impasse viendra desservir l'ensemble des lots du secteur de l'Arsenal.
- Les lots situés au Nord le long de l'axe Xavier RINEAU seront desservis par cette voie. Le stationnement sera prévu sur chaque lot ou parcelle. Les places supplémentaires seront organisées au Sud de l'Avenue Xavier Rineau, parallèlement à celle-ci.

### Les éléments paysagers ou patrimoniaux à préserver

- Le chemin de l'Arsenal est classé en tant qu'ensemble paysager. Il est situé au Sud-Est de l'îlot depuis les rives de la Sèvre jusqu'au débouché du chemin de la promenade.
- La haie cavalière est également un élément patrimonial boisé de premier plan qu'il conviendra de préserver autant que possible hormis dans sa partie sud qui devra permettre la création d'un bassin tampon des eaux pluviales
- Des arbres remarquables figurant également dans l'illustration de l'OAP sont à préserver tout en considérant qu'il faut garantir la desserte aux parcelles recevant d'ores-et-déjà deux logements au Sud.
- L'espace autour du calvaire (matérialisé sur l'OAP) situé en frange Nord Est du secteur sera préservé et non constructible.
- Les diverses formes d'habitat décrites ci-dessous devront toutes permettre de conserver une certaine perméabilité et des perspectives vers la vallée et vers l'allée cavalière (cônes de visibilité matérialisés sur l'OAP). Les aménagements réalisés devront également s'appuyer sur la topographie du site pour la valoriser, tout en prêtant une attention particulière à l'insertion paysagère afin de conserver au maximum les haies et arbres d'intérêt.
- L'intégralité du secteur étant au sein du périmètre de protection de la Garenne LEMOT, les éléments ci-dessus nécessiteront un traitement qualitatif.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : L'ILOT DES JARDINS

1,3 ha ; une vingtaine de logements minimum

Période prévisionnelle de réalisation : 2030 -2039

### LES QUALITÉS NATURELLES DU SITE



### LES QUALITÉS DU BÂTI



## Orientations littérales

### Principaux objectifs de l'aménagement

- Créer un quartier à vocation d'habitats et proposant une mixité d'habitat;
- Préserver l'ambiance intimiste et patrimoniale de ce secteur en cœur de bourg.

### Densité minimale

- Atteindre une densité de 20 logements/ha (voiries et espaces verts publics compris).
- La réalisation de 15 % d'accession aidée est promue.

### Accès et desserte du secteur

- Les voiries internes seront traitées en voie secondaire de faibles largeurs privilégiant les sens-unique et les accès limités aux riverains. Elles disposeront d'au moins un accès possible depuis la rue de la Croix des verriers et de deux accès depuis la rue des Trois Quartiers.

### Paysage

- Préserver les venelles, les murs anciens, les principaux éléments de patrimoine (cf. les qualités du bâti) ;
- Préserver les principaux éléments naturels (cf. les qualités naturelles du site) ;
- Les voies et chemins pourront être accompagnés d'une trame végétale pour marquer leur tracé et créer une ambiance naturelle propice à leur utilisation. Les arbres existants de qualité sont à conserver. Les arasements nécessaires au passage de la voirie seront compensés par de nouvelles plantations ;
- Des vues ouvertes sur le paysage vers le sud-ouest sont à préserver (cf. schéma d'évolution du site).

### Urbanisme

- L'objectif en logement est à atteindre en travaillant sur les mitoyennetés et la diversité des formes d'assemblage du bâti. La typologie de la maison de ville est une référence à utiliser dans ce but : alignement et mitoyenneté.
- Une diversité des formes urbaines pourra néanmoins être recherchée. Les typologies de l'habitat groupé et du pavillonnaire dense pourront notamment être déclinées.
- Un espace collectif de convivialité planté est à prévoir, sous la forme d'une placette intégrée dans la composition d'ensemble de l'opération.
- Parmi les traitements à privilégier, en référence à l'urbanisme local : accroches bâties à l'alignement, murets permettant de marquer et d'organiser l'espace, végétalisation, stationnements collectifs intégrés, ...
- L'exposition sud des constructions est à favoriser, en organisant de façon pertinente le bâti par rapport aux voies, en travaillant sur l'implantation du bâti sur la parcelle et sur la gestion des ouvertures.

## Exemple de schéma d'évolution du site



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA FOULANDIERE

6.6 ha; 127 logements dont au moins 22 logements à caractère social

Densité brute 19 logements/ha

Période prévisionnelle de réalisation :

- 1<sup>ère</sup> tranche : entre 2025 et 2030
- 2<sup>nd</sup> tranche : > 2030 -2039.

### Orientations littérales (extraits du dossier de réalisation de la ZAC)

#### La Foulandière

Ce secteur est dans la continuité du hameau de la Foulandière, face au site de la Roche de l'autre côté de la voie du même nom. Les enjeux de sa composition sont :

- Des haies et boisements de qualité à préserver au titre de l'étude d'impact et autour desquels vient s'articuler le projet
- Un axe viaire nord/ouest, sud/est dont l'aménagement doit éviter une trop grande vitesse et garantir la sécurité des différentes circulations automobiles et déplacements doux
- Un maillage de continuités piétonnes traversant le site
- L'existence de roches affleurantes au cœur du site
- Une zone centrale humide préservée
- La sécurisation de l'accès route de la Foulandière



Extrait du dossier de création de la ZAC

## Orientations graphiques (extraits du dossier de réalisation de la ZAC)



Extrait du dossier de création de la ZAC

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : LA ROCHE

4.6 ha; 87 logements dont au moins 14 logements à caractère social

Densité brute 19 logements/ha

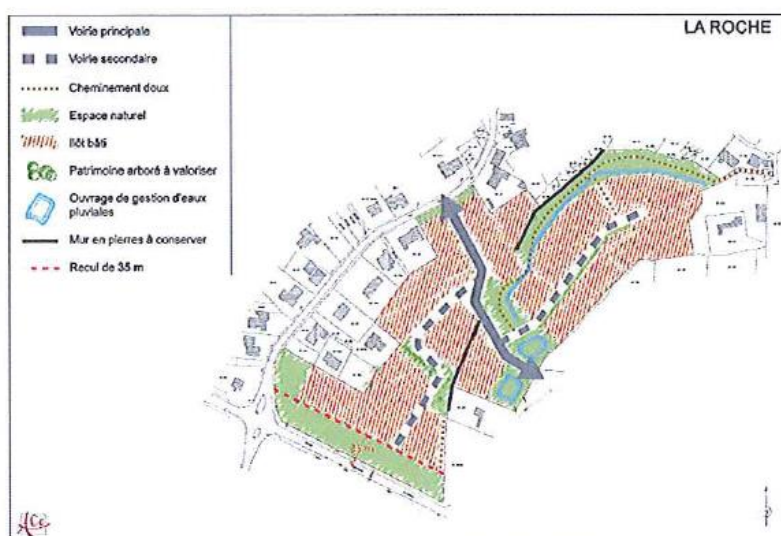
Période prévisionnelle de réalisation : avant 2025

### Orientations littérales (extraits du dossier de réalisation de la ZAC)

#### La Roche

Le secteur de La Roche se développe entre le lotissement du Bois de la Roche et le hameau de la Foulandière. Son aménagement répond aux enjeux suivants :

- Une coulée verte principale s'appuyant sur le talweg existant, assurant l'écoulement actuel et à venir des eaux pluviales et une continuité piétonne nord/sud du site
- Des zones tampons : zone humide ou zone inconstructible de 35 mètres le long de la RD
- Un mur de pierres de qualité accompagnant des circulations piétonnes et entrant dans la composition urbaine des voies et lots qu'il côtoie
- Un réseau de continuités piétonnes parcourant le site
- Un axe de voirie nord/ouest, sud/est desservant le site et reliant le secteur du Bois de la Roche au carrefour de la Foulandière



Extrait du dossier de création de la ZAC

## Orientations graphiques (extraits du dossier de réalisation de la ZAC)



Extrait du dossier de création de la ZAC

## LE GATZ :ZONE 2AUZ

---

**4.6 ha ; 92 logements dont au moins 10 logements à caractère social**

**Densité brute 20 logements/ha**

**Période prévisionnelle de réalisation : entre 2030 et 2039**

*Extrait du dossier de création de la ZAC*

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : CHAMP LAITUE

---

**0.9 ha ; 14 logements.**

**Période prévisionnelle de réalisation : avant 2025**

## Orientations graphiques (extraits du dossier de réalisation de la ZAC)



Extrait du dossier de création de la ZAC

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : RECOUVRANCE

3.1 ha ; 62 logements dont au moins 25 logements à caractère social

Densité brute 20 logements/ha

Période prévisionnelle de réalisation :

- entre 2020 et 2025

### Orientations graphiques (extraits du dossier de réalisation de la ZAC)



Extrait du dossier de création de la ZAC

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : SECTEURS DESTINES A RECEVOIR DES LOGEMENTS SOCIAUX AU SEIN DE L'ENVELOPPE URBAINE

4 secteurs représentant 1.1 ha ; soit 22 logements sur la base de 20 logements/ha).

Période prévisionnelle de réalisation : 2020-2030

### Orientations graphiques



| Numéro de secteur | Surface (m <sup>2</sup> ) | Nbre de logts sociaux attendus |
|-------------------|---------------------------|--------------------------------|
| 1                 | 3 430 m <sup>2</sup>      | 20% (environ 2 logements)      |
| 2                 | 1 830 m <sup>2</sup>      | 100% ( environ 4 logements)    |
| 3                 | 3 300 m <sup>2</sup>      | 100% ( environ 7 logements)    |
| 4                 | 2 100 m <sup>2</sup>      | 100% ( environ 4 logements)    |

\*Basé sur une densité de 20 logts/ha.

### Orientations littérales

Les secteurs identifiés sont destinés à la réalisation de logements sociaux. La densité minimale sur ces secteurs sera d'au moins 20 logements par hectare.