



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOSNÉ

Orientation d'aménagement et de programmation

Arrêt en date du 22/10/19



# AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «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.»

Ces orientations peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

# DÉFINITIONS

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
<p><b>L'habitat individuel groupé</b> Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen</p>	 <p>Arradon (56)</p>	<p><b>L'habitat collectif</b></p> <p><b>Petit collectif</b> Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale</p>	 <p>Arradon (56)</p>
<p><b>L'habitat intermédiaire</b> (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)</p>	 <p>Chantepie (35)</p>	<p><b>Collectif</b> Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)</p>	 <p>Port-Louis (56)</p>

Source : CAUE du Morbihan.

# 1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.

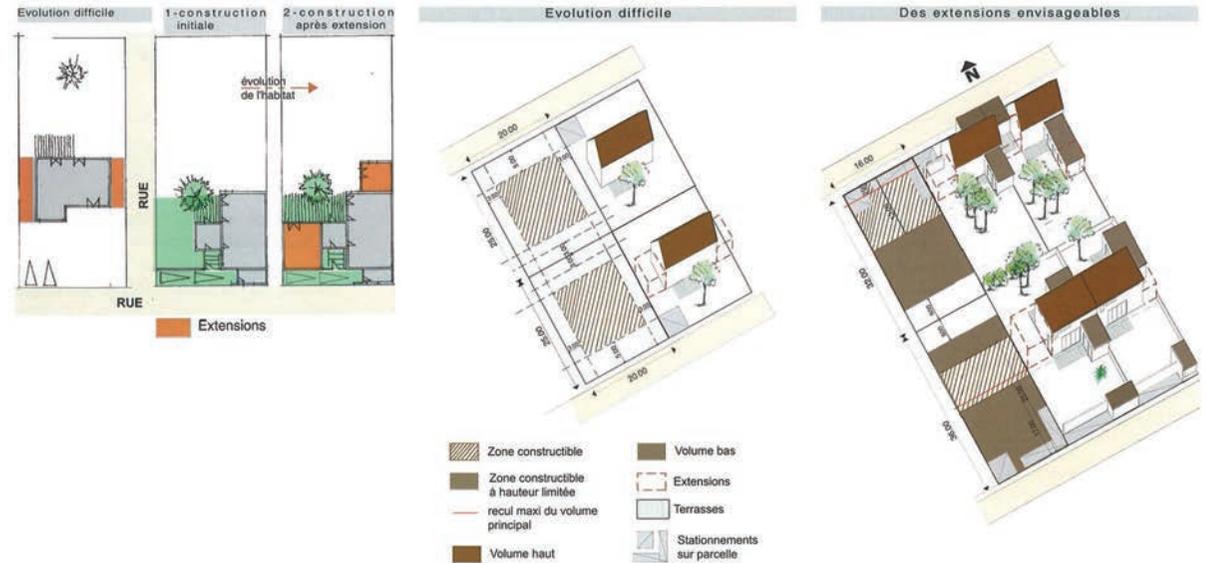
# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Implantation du bâti

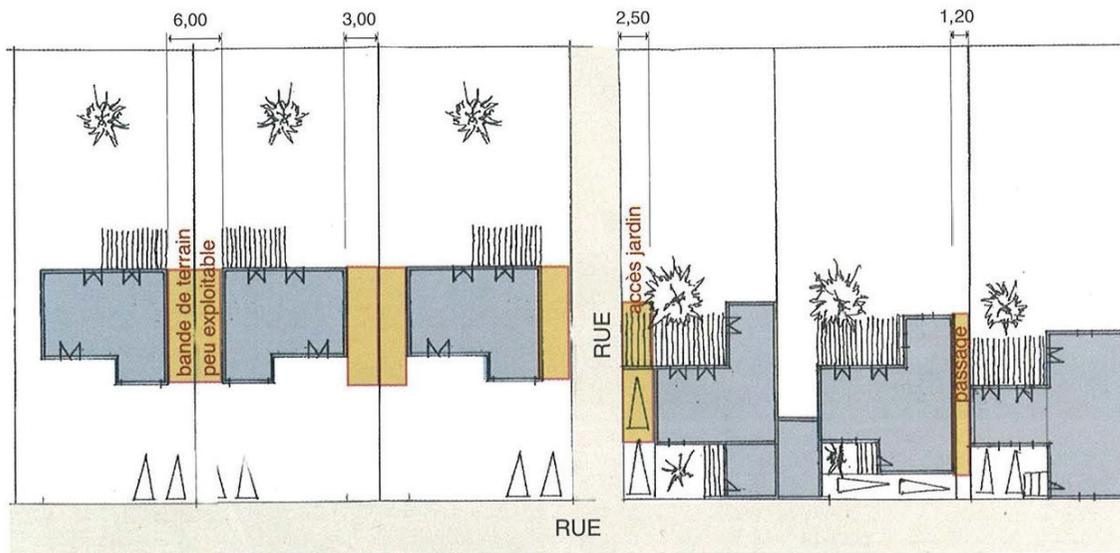
Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en limite de propriété facilite les possibilités d'extension. Des volumes secondaires peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

Le refus d'une implantation en limite de propriété, imposant un recul important par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable.

L'implantation sur une limite permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Économie d'espace

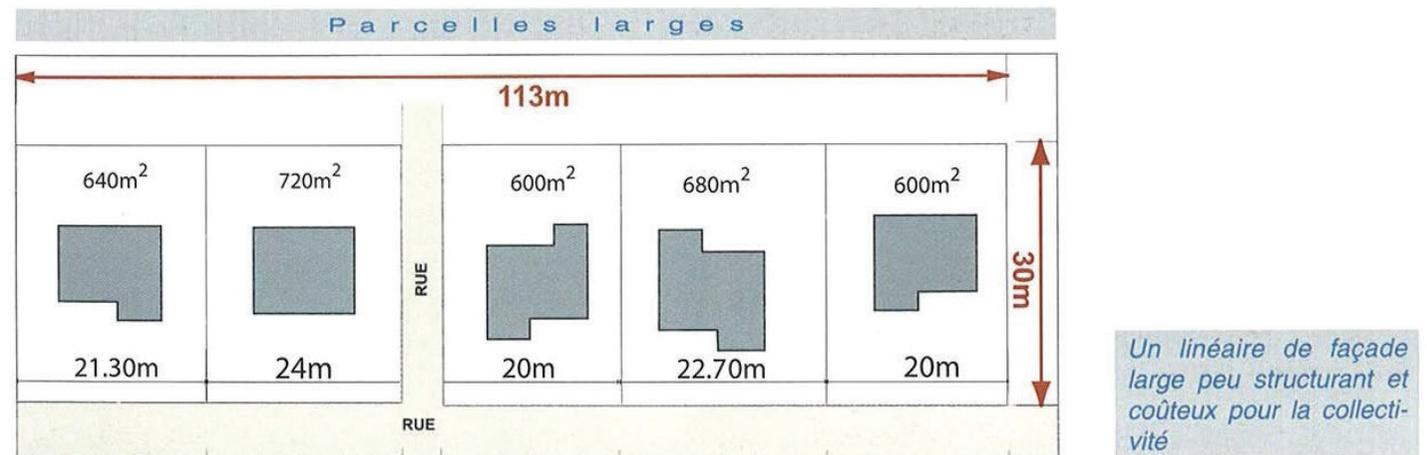
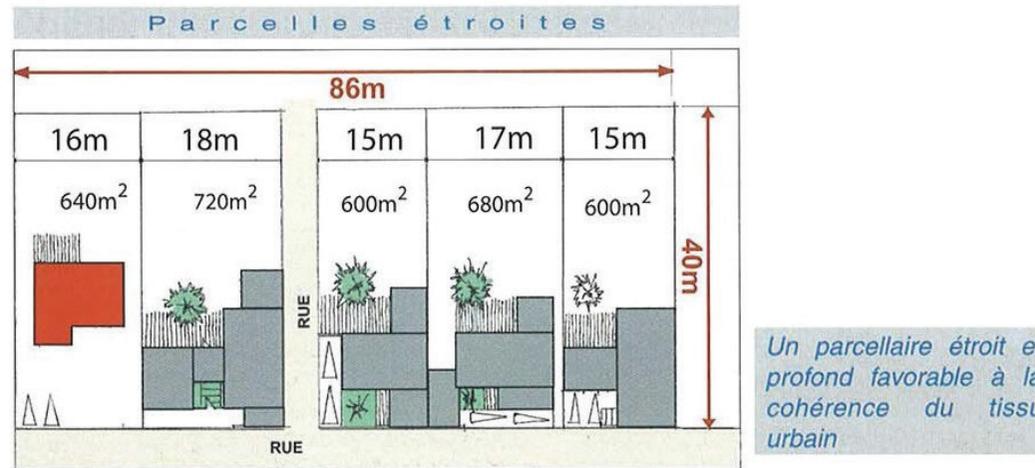
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait par exemple pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

# Orientation d'aménagement et de programmation thématique

## Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

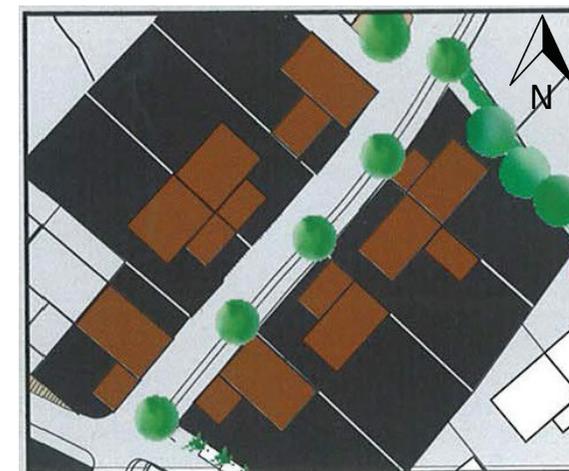
- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.

Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



*Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire*

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

## 2. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et précisent également les principales caractéristiques en matière de desserte, de programmation et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

# LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



# OAP n°1- Secteur de Bellevue - Rue Nationale

## 1.DESCRPTION DU SITE

- Situé à l'est du centre-ville et de la rue Nationale, ce grand cœur d'îlot couvre une superficie d'environ 8 ha.
- Accessible par 4 secteurs différents, cet espace possède très majoritairement une vocation agricole.
- Ceinturé par des habitations et des boisements, ce site est peu visible dans le grand paysage.

## 2.COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur très majoritairement à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- Un espace vert/parc urbain sera aménagé au sud de la voie faisant la jonction entre Bellevue et le Rocher.
- Un espace sera réservé pour permettre une extension du cimetière en direction de l'est.

## 3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par :
  - L'est, via l'accès existant rue des Châtaigniers,
  - Le sud, via l'aménagement d'un nouvel accès par la voie des Rochers,
  - Le nord, via l'aménagement d'un nouvel accès par la rue Nationale,
  - L'ouest, via l'aménagement d'un nouvel accès et d'une nouvelle voie par le parking du cimetière.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- La voie centrale existante (rue des Châtaigniers) pourra faire l'objet d'un élargissement pour mieux desservir l'ensemble du site.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest (via les liaisons affichées sur le schéma). La voie faisant la jonction entre les Rochers et Bellevue n'aura plus de vocation à accueillir des véhicules motorisés.
- Le parking du cimetière sera réaménagé et fera l'objet d'aménagements paysagers.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées.
- Les extrémités est et ouest du site seront plantées de haies à caractère bocager composé de plusieurs strates arbustives et d'arbres de haute tige.
- les cônes de vues ouest (en direction de l'église), sud (en direction de la vallée de l'Illet) et nord (en direction de la forêt de Saint-Aubin-du-Cormier) seront préservés.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5.PROGRAMMATION

- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (prenant en compte l'étude d'aménagement globale), pouvant se décomposer en plusieurs tranches.



**Légende :**

 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logements

 Extension du cimetière

 Espace vert / Parc

 Stationnement paysager

**Déplacements**

 Accès principal

 Voie principale à élargir

 Nouvelle voie à créer

 Desserte interne

 Principe de liaison cycles - piétons

**Éléments de paysage**

 Haie à intégrer

 Filtre bocager à créer

 Cône de vue à préserver



# OAP n°2- L'îlot des écoles

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au cœur du centre-bourg, ce site d'une superficie d'environ 5 000 m<sup>2</sup> correspond à un îlot encadré par la rue des Écoles, la place de l'Église et la rue de la Lande d'Ouée.
- Très majoritairement accessible par la place de l'Église, cet espace multipropriété possède plusieurs usages :
  - d'anciens bâtiments agricoles le long de la rue des Écoles,
  - des jardins d'agrément le long de la rue de la Lande d'Ouée,
  - une bâtisse de caractère (habitation et bâtiment agricole) le long de la place de l'Église.
- Compte tenu de sa situation en cœur de bourg, le site est stratégique :
  - d'un point de vue paysager,
  - en termes de mobilité.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteurs n°1 et n°2 à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- La construction située le long de la place de l'Église devra accueillir un équipement structurant compatible avec l'habitat (exemples : équipements publics, commerce...).

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les nouveaux accès véhicules pourront se faire par la rue des Écoles et la rue de la Lande d'Ouée.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud (via les liaisons affichées sur le schéma) et Est-Ouest (en fonction des opportunités).
- Un nouveau parking pourra être créé au croisement de la place de l'Église et de la rue de la Lande d'Ouée.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le mur situé au croisement de la place de l'Église et de la rue de la Lande d'Ouée devra être préservé.
- Un front urbain devra être recréé le long de la rue de la Lande d'Ouée (mur de pierre ou façade à l'alignement).
- Le front urbain le long de la place de l'Église sera conservé.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.
- Le site devra faire l'objet d'une étude d'aménagement globale englobant le secteur n°1 et le secteur n°2.
- Le site sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble globale (secteurs n°1 et n°2) ou par le biais de deux opérations d'aménagement (secteurs n°1 et n°2 séparément).



Légende :



 Périmètre d'étude

**Affectation principale des sols**

 Logement secteur n°1

 Logement secteur n°2

 Équipement structurant  
(commerce, équipement collectif...)

**Déplacements**

 Parking

 Principe de liaison douce nord-sud

**Éléments de paysage**

 Mur à préserver

 Front urbain à recréer

 Front urbain à conserver

# OAP n°3- Secteur de la Garenne

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé en cœur de bourg entre la mairie et l'église, ce secteur d'environ 1,4 ha est bordé à l'ouest par l'allée des Chênes et au nord, à l'est et au sud par des habitations.
- Prairie non exploitée, cet espace est actuellement accessible par des fonds de jardins.
- Ceinturé par des habitations et des arbres hautes tiges, ce site est peu visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

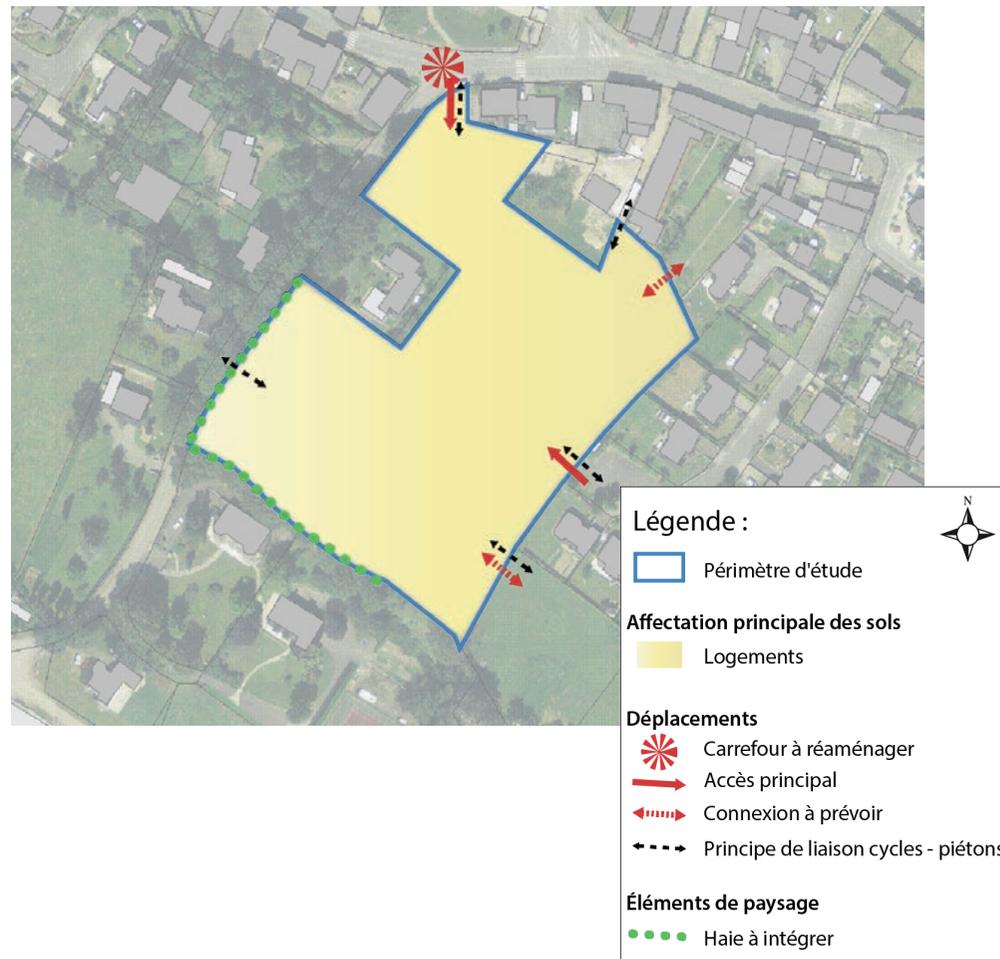
- Les accès véhicules s'effectueront par :
  - Le carrefour de la rue du Calvaire, de la rue de l'Illet et de l'allée des Chênes conformément au schéma ci-après. L'ouverture à l'urbanisation de ce site sera subordonnée au réaménagement de ce carrefour.
  - L'allée des Vergers.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest (via les liaisons affichées sur le schéma).
- Une connexion viaire sera prévue en direction du sud-est.
- Une voie devra permettre le désenclavement de la parcelle n°168 (située au nord-est du site).
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



# OAP n°4 - Secteur de la Mare Monnier

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au nord du bourg, dans la continuité est du lotissement du bocage, cette grande parcelle agricole couvre une superficie légèrement supérieure à 2 ha.
- Accessible par la RD 102, cet espace correspond à l'entrée de ville nord de GOSNÉ.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation d'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par :
  - L'ouest, via le lotissement du bocage,
  - L'est, via la RD 102.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Un moins une voie fera la connexion entre le lotissement du bocage et la RD 102.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest (via les liaisons affichées sur le schéma).
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

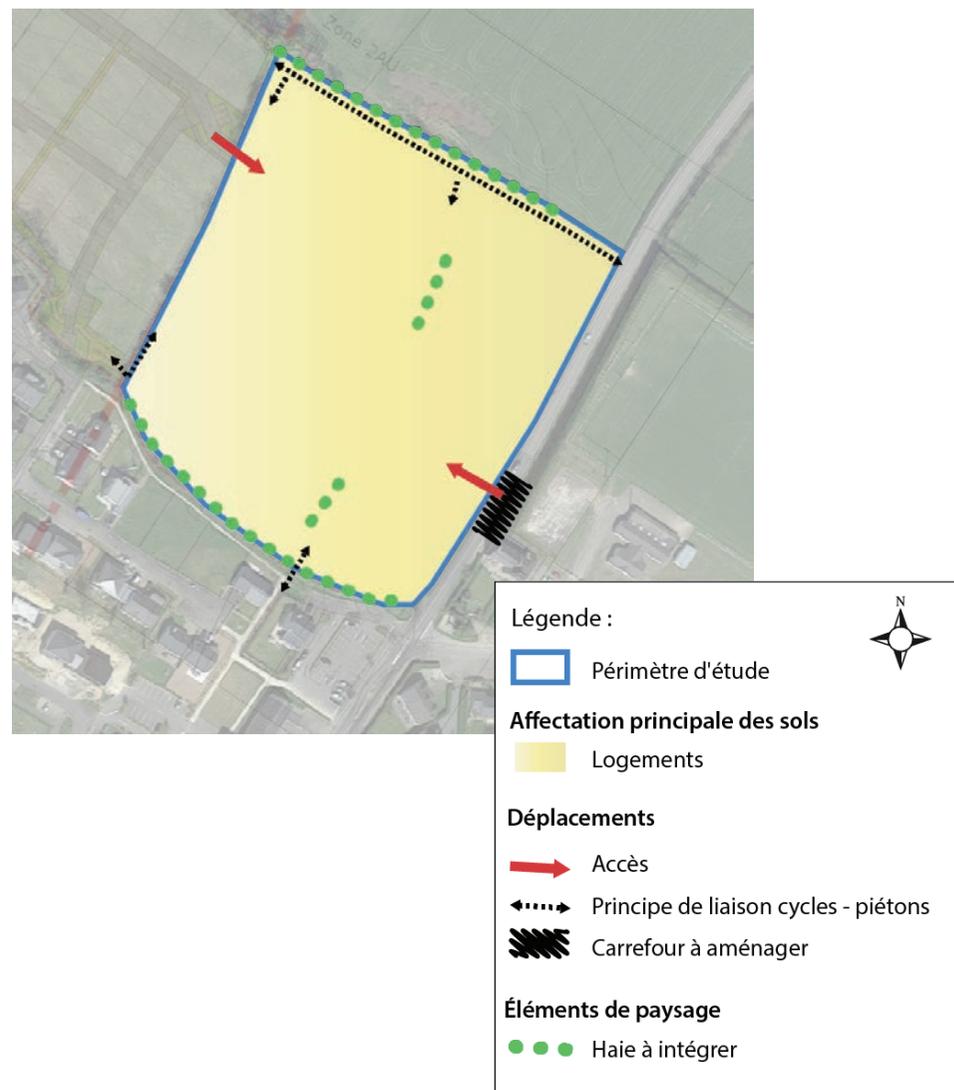
## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement. En cas de destruction, elles devront être recomposées.
- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Pourcentage minimal de logements aidés : 20% de logements locatifs sociaux.

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



# OAP n°5 - Rue de la Forge

## 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud-est du centre-bourg, entre la rue de la Forge et l'allée de la Garenne, ce site d'une superficie d'environ 2 500 m<sup>2</sup> couvre des fonds de jardins vierges de toute construction.
- Cet espace est actuellement accessible par la rue de la Forge et l'allée de la Garenne.
- Ceinturé par des habitations et des arbres hautes tiges, ce site est peu visible dans le grand paysage.

## 2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur à vocation principale d'habitat.
- La mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées et les logements intermédiaires.
- Au moins un logement prendra place sur l'extrémité nord, le long de la rue de la Forge. Un front urbain devra être recréé le long de cette rue (mur du pierre ou façade à l'alignement). En cas de recul, la construction ne devra pas être implantée à plus de 5 mètres de l'espace public.

## 3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

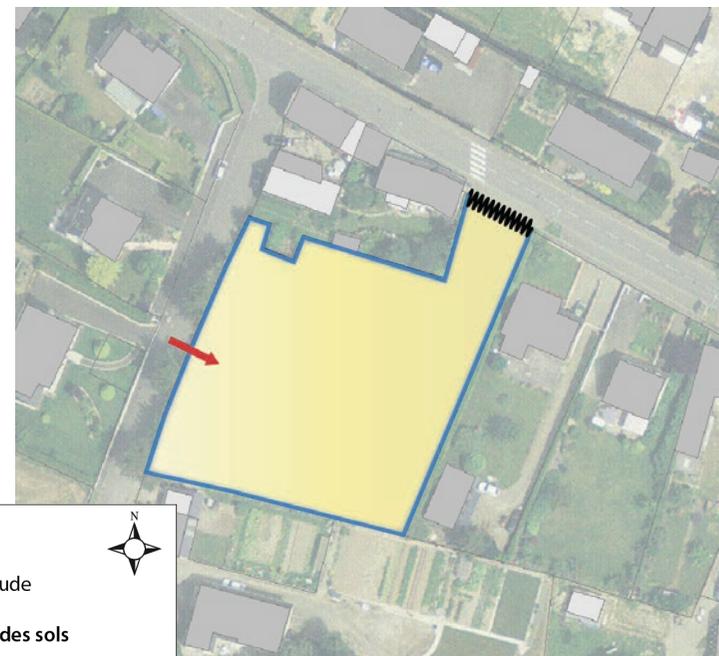
- La construction située le long de la rue de la Forge aura un accès direct sur cette rue.
- Le ou les autres accès véhicules s'effectueront par l'Allée de la Garenne.
- Cet accès sera dimensionné aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

## 4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

## 5. PROGRAMMATION

- Densité minimale à l'opération de 20 logements par hectare. Modalités de calcul définies dans le SCoT.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'ensemble.



### Légende :

 Périmètre d'étude

### Affectation principale des sols

 Logements

### Éléments de paysage

 Front urbain à recréer

### Déplacements

 Accès principal







SARL L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

