PLAN LOCAL D'URBANISME DE GOSNÉ

3.Orientation d'aménagement et de programmation

Approbation en date du 25 mars 2021

Vu pour être annexé à la délibération du 25 mars 2021
approuvant le Plan Local d'Urbanisme
Affiché le 30 mars 2021
Exécutoire à compter du 01 avril 2021

Le Maire,

Jean DUPIRE

MAIRIE DE GOSNÉ 35140

Avant-propos

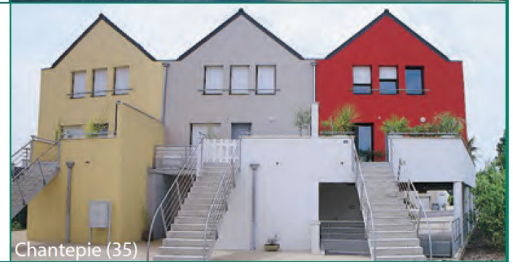
En application des articles L151-6 et 7 du code de l'urbanisme, «les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.»

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 compatibilité, 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
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble Un bâti dense, souvent mitoyen		**L'habitat collectif** Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	
L'habitat intermédiaire (entre le collectif et l'individuel) Des logements superposés, avec des accès individualisés Un espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)		Collectif 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)	

Source : CAUE du Morbihan.

1. Orientations d’aménagement et de programmation thématiques

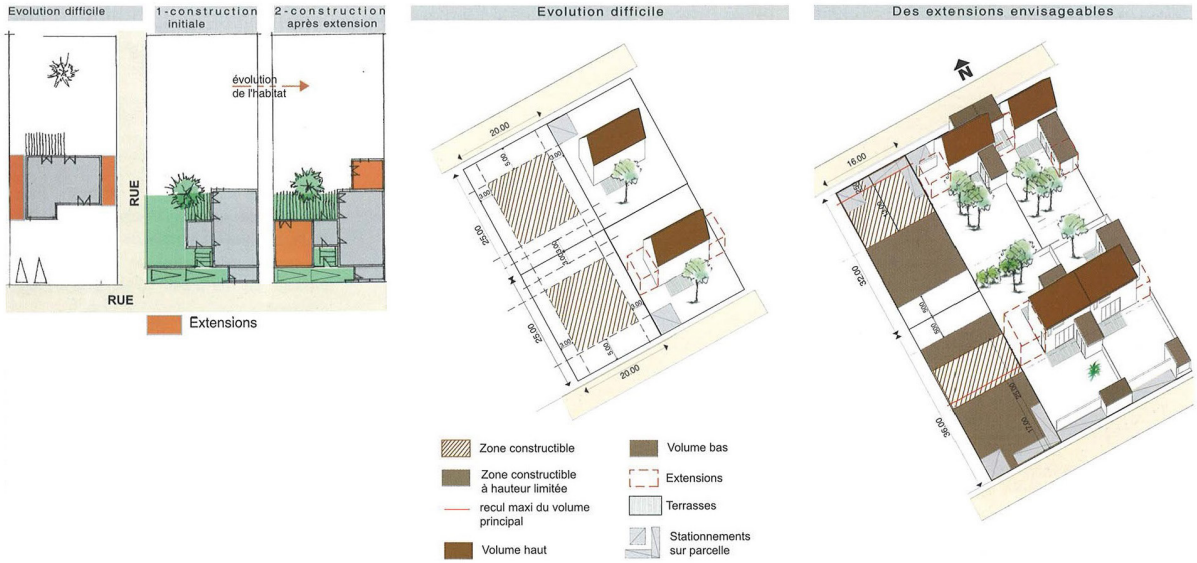
Ces schémas exposent les principes de construction et d’aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d’urbanisme. Ces principes d’aménagement sont applicables à l’ensemble des OAP sectorielles à vocation d’habitat.

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

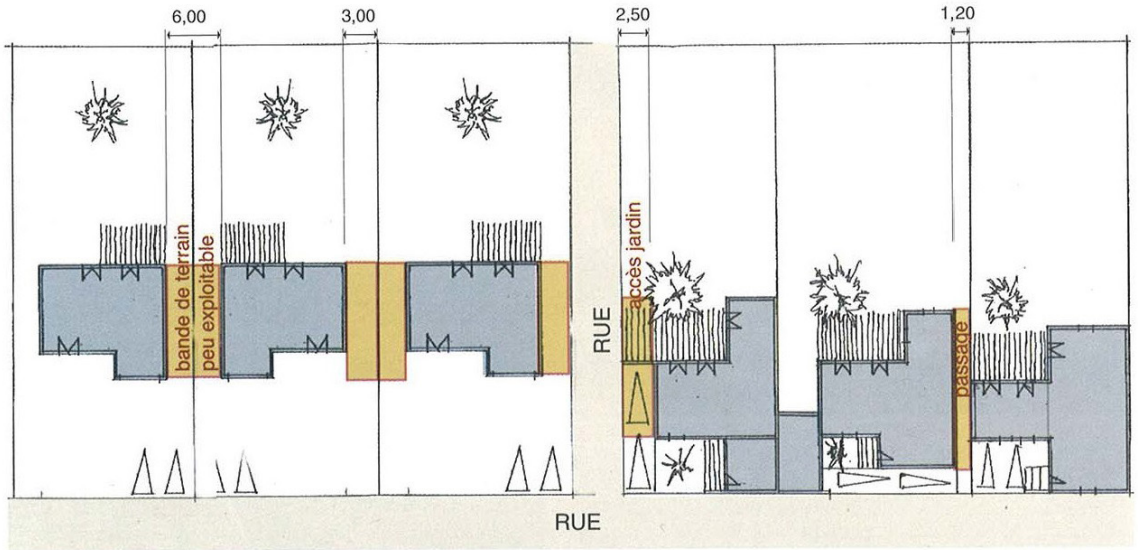
Orientation d'aménagement et de programmation thématique

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 inexploitables.
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

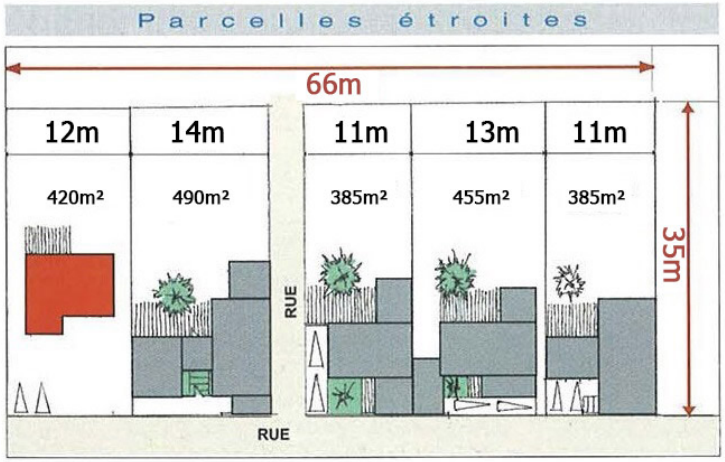
Économie d'espace

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

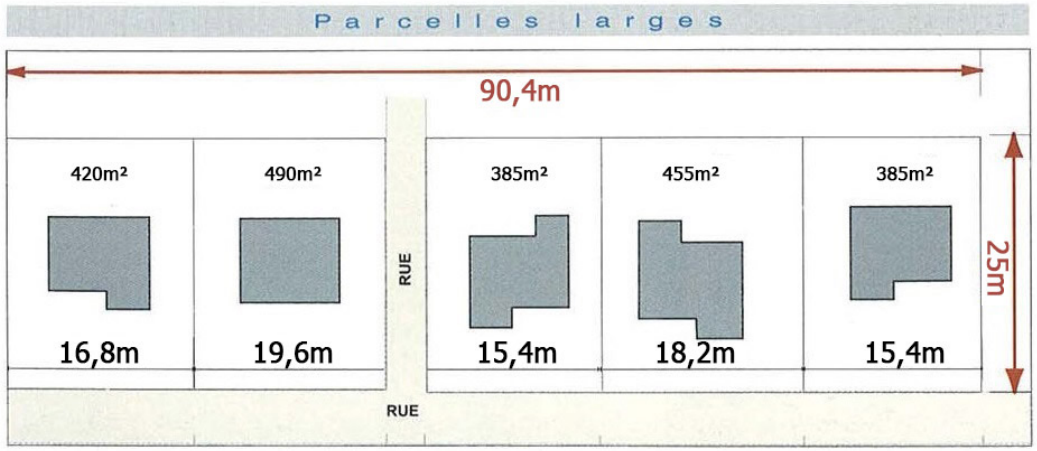
Elles permettent :

- 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.



Un parcellaire étroit et profond favorable à la cohérence du tissu urbain



Un linéaire de façade large peu structurant et coûteux pour la collectivité

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

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

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.

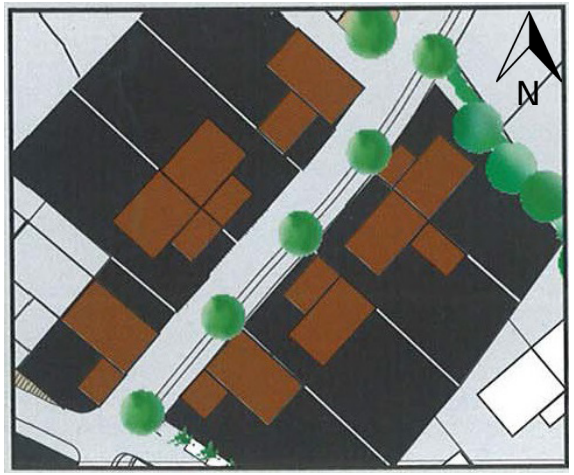
Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :
- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

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.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Économie d'énergie

Les constructions devront favoriser les apports solaires passifs en recherchant les façades et les ouvertures orientées au sud (organisation trame viaire et bâtiments) et en limitant les effets de masques.

Les projets devront limiter la consommation d'énergie en :

- privilégiant un éclairage naturel des espaces communs et des logements afin de limiter la consommation énergétique des revêtements de sol, toitures et façades présentant un albédo élevé.
- privilégiant la double orientation des logements afin de favoriser un rafraîchissement en été (limitation de l'impact de l'Ilot de Chaleur Urbain).
- privilégiant dans chaque projet, des protections solaires extérieures (façades sud et ouest) («Éléments architecturaux»).
- en maximisant les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales : pleine terre, aménagements avec surfaces de terre suffisante (surfaces semi-perméables, toitures végétalisées...).

Les projets devront limiter la consommation d'énergie grise en :

- optimisant les démolitions et développant la réutilisation des matériaux sur place,
- privilégiant le réemploi de matériaux locaux, bio-sourcés , à faible émission de Gaz à Effet de Serre et ayant un potentiel de stockage carbone (exemple : bois) et les matériaux nécessitant peu de transformations (ex : terre crue, paille, chanvre) et disponibles à des distances raisonnables,
- privilégiant les circuits courts et soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions,

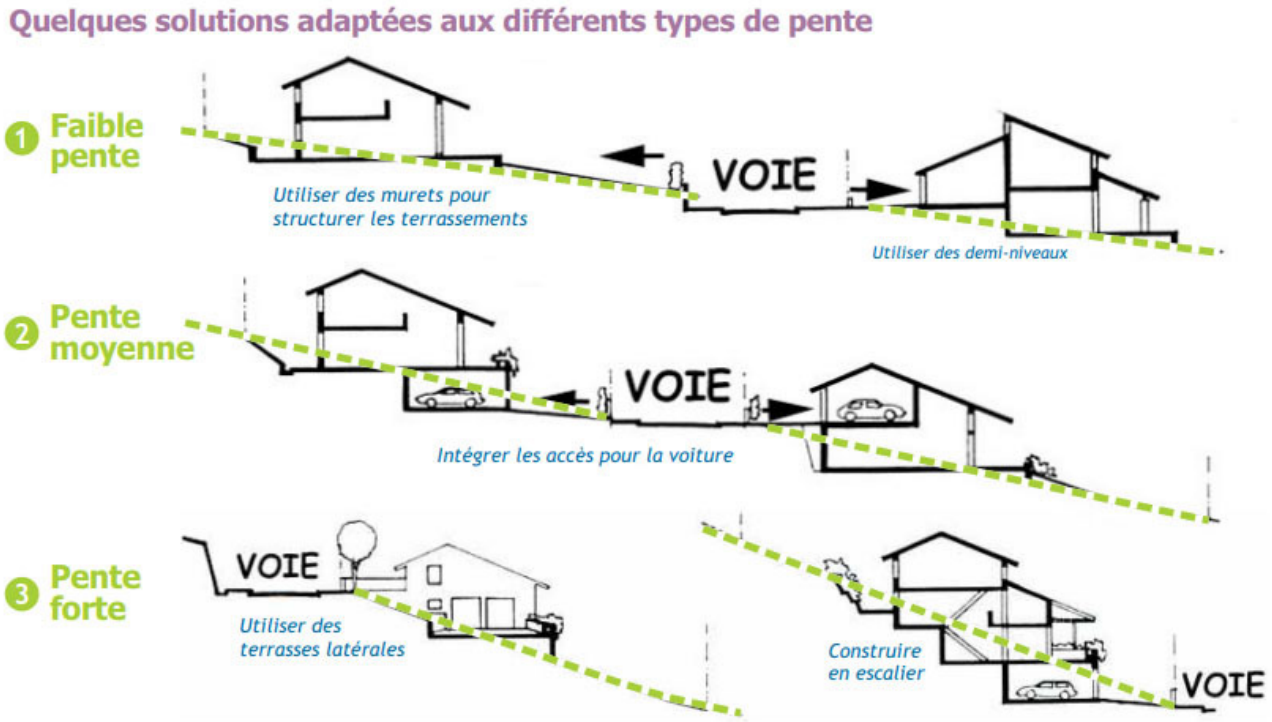
Enfin, les projets doivent inciter à la végétalisation du tissu urbain et au développement des trois strates de végétation dans les projets (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages.

Orientation d'aménagement et de programmation thématique

Construire dans la pente

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- L'adaptation des niveaux de construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- La prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- Le sens du faîtage par rapport à la pente.



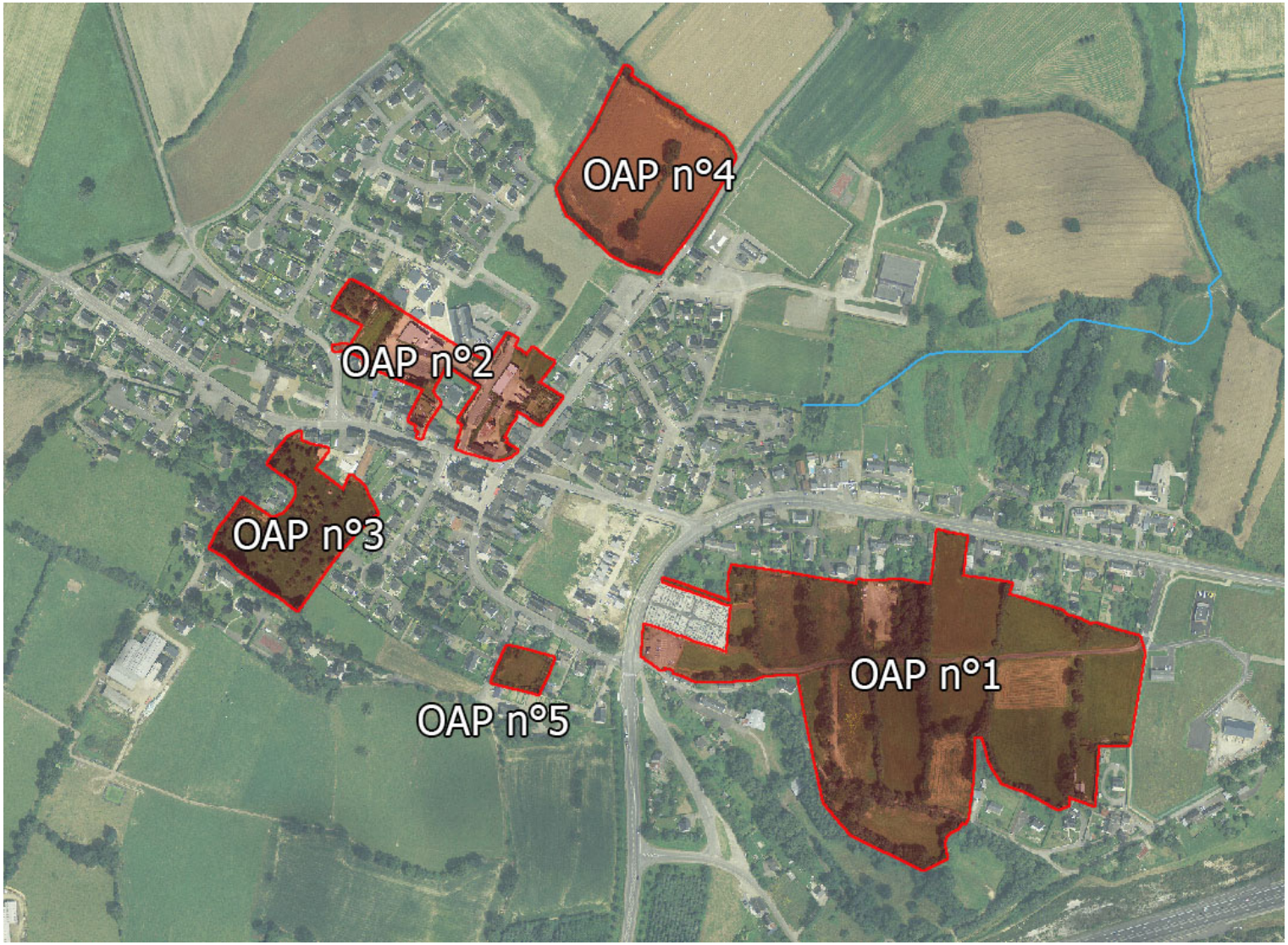
Exemples d'implantations. Ces illustrations n'ont aucune valeur réglementaire

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.DESCRIPTION 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 agraire.
- 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 Rocher,
• 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.

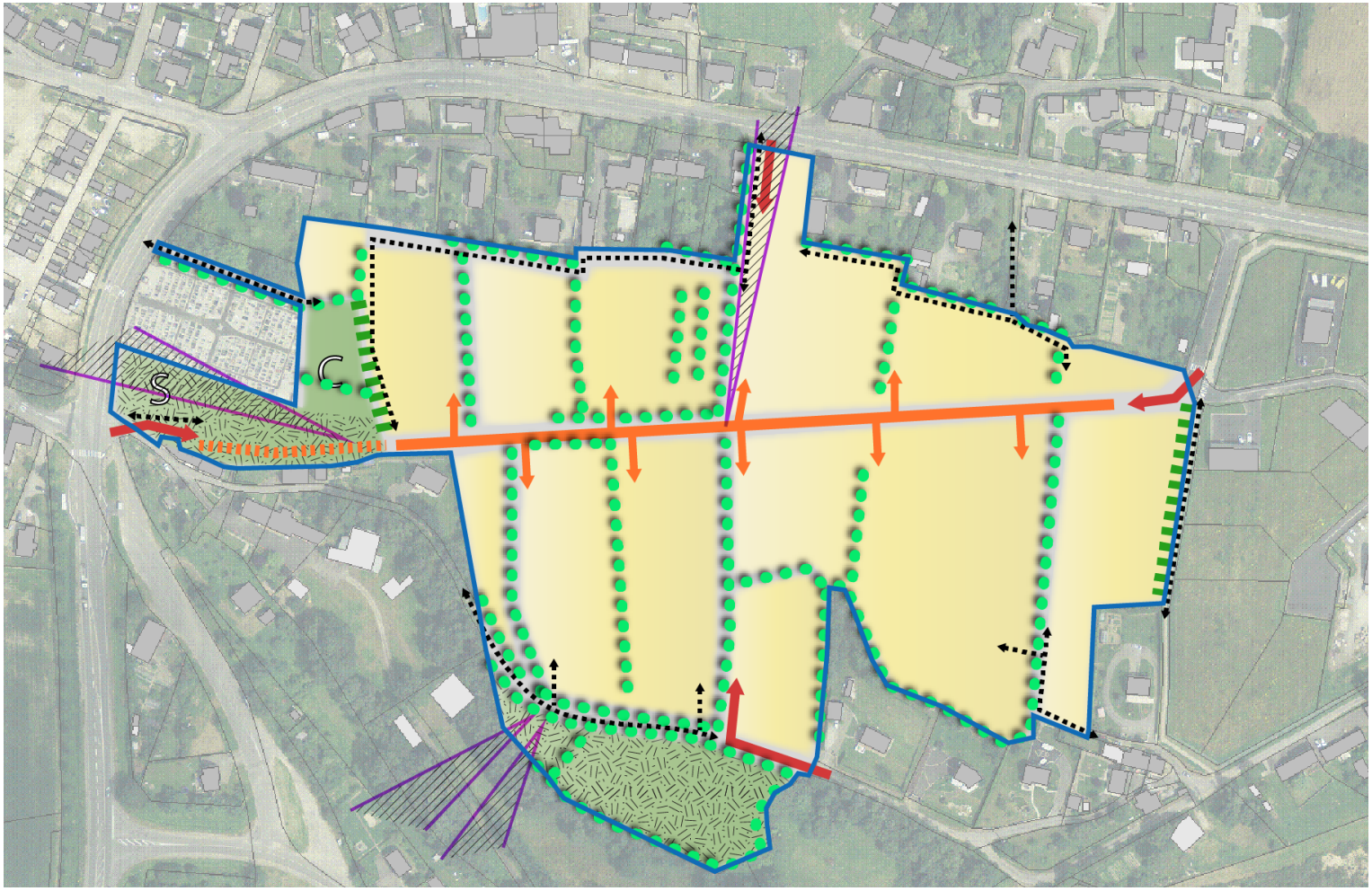
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- 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.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

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.
- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sera subordonnée à une modification ou une révision du PLU.



Légende :

N

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 1,5 ha correspond à un périmètre d'études engagées par la commune qui couplera construction nouvelle et renouvellement urbain.
- Cet espace multipropriétés possède plusieurs usages :

- d'anciens bâtiments agricoles le long de la rue des Écoles,
- des jardins d'agrément,
- une bâtisse de caractère (habitation et bâtiment agricole) le long de la place de l'Église,
- une maison médicale,
- une habitation en pierre rue du Calvaire,
- ...

- 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

- L'îlot Est, est un secteur mixte pouvant accueillir de l'habitat, du commerce ou des équipements collectifs.
- Sur cet îlot, la mixité des typologies de logements pourra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires et petits collectifs.
- La construction existante située le long de la place de l'Église devra accueillir un équipement structurant compatible avec l'habitat (exemples : équipements publics, commerce...).
- La maison médicale pourra faire l'objet d'une extension.
- Le secteur ouest pourra accueillir des équipements collectifs ou des logements seniors.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les conditions de circulation déplacements motorisés/doux et stationnement) devront être améliorer rue Buissonnière, notamment par la création d'une nouvelle voie en direction de la rue de la Futaie.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce sur un axe Nord-Sud et Est-Ouest.
- Les stationnements pourront être mutualisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.

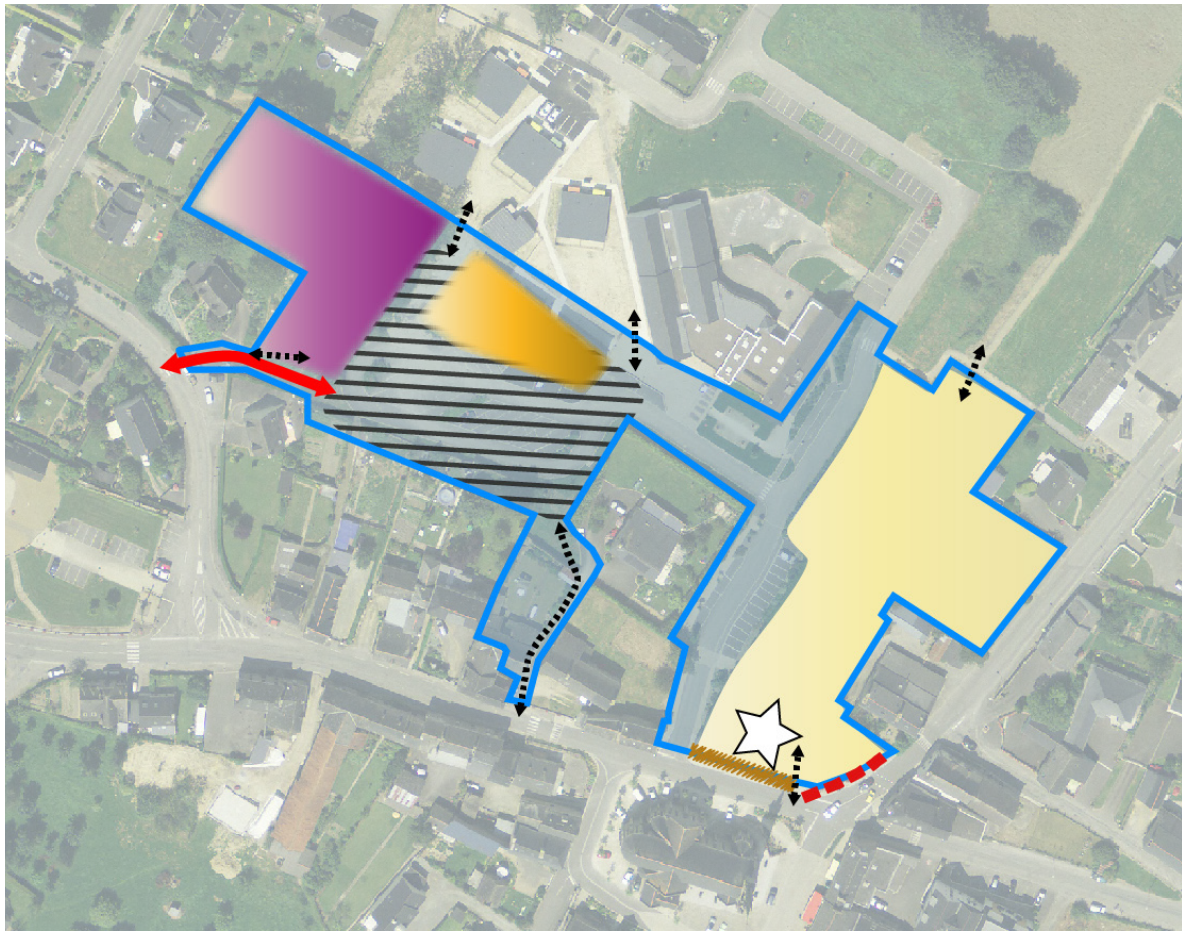
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Le mur situé au croisement de la place de l'Église et de la rue de la Lande d'Ouée devra être préservé.
- 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.

- L'îlot Est sera ouvert à l'urbanisation dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble globale pouvant être décomposée en plusieurs tranches.



Légende :

Périmètre d'étude

Affectation principale des sols

Secteur mixte (habitat-commerce-équipement)

Maison médicale

Équipement collectif - logements seniors

Équipement structurant (commerce, équipements collectif...)

Déplacements

Principe de liaison douce à créer/conforter

Nouvelle accès à créer

Amélioration des conditions de circulation et de stationnement

Éléments de paysage

Mur à préserver

Front urbain à conserver

OAP n°3 - Allée des Chênes

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.

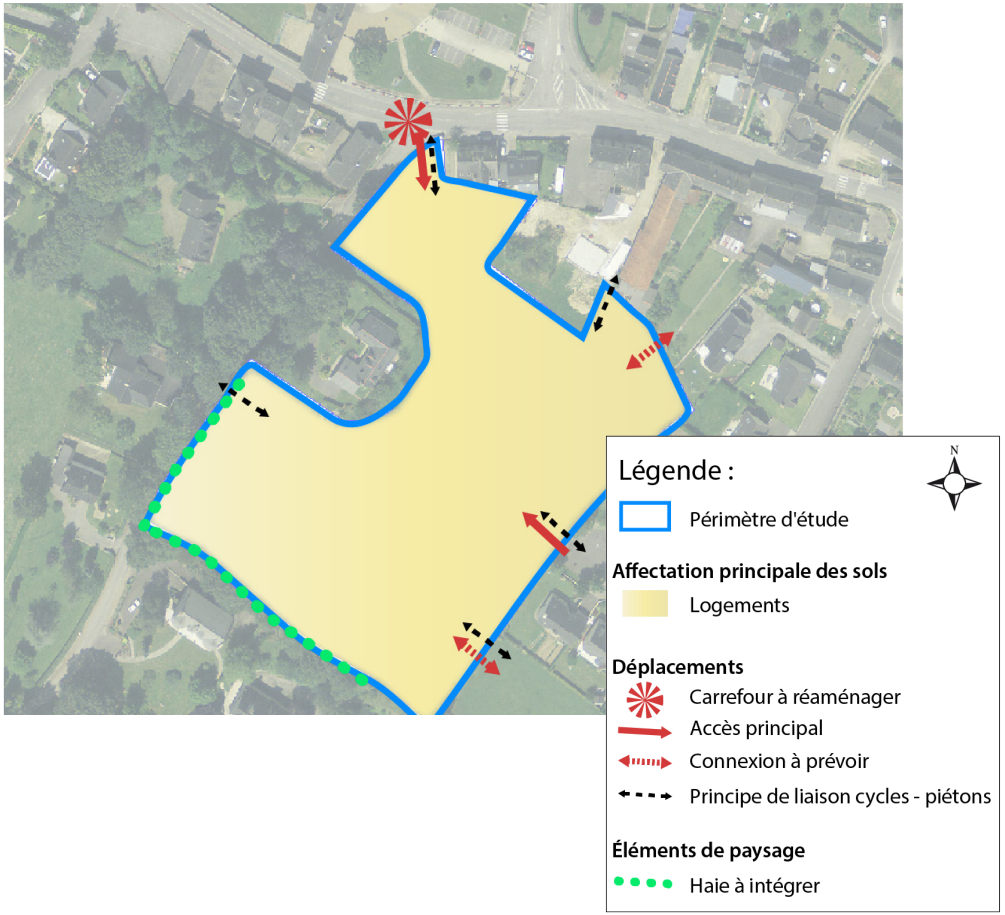
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- 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.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

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

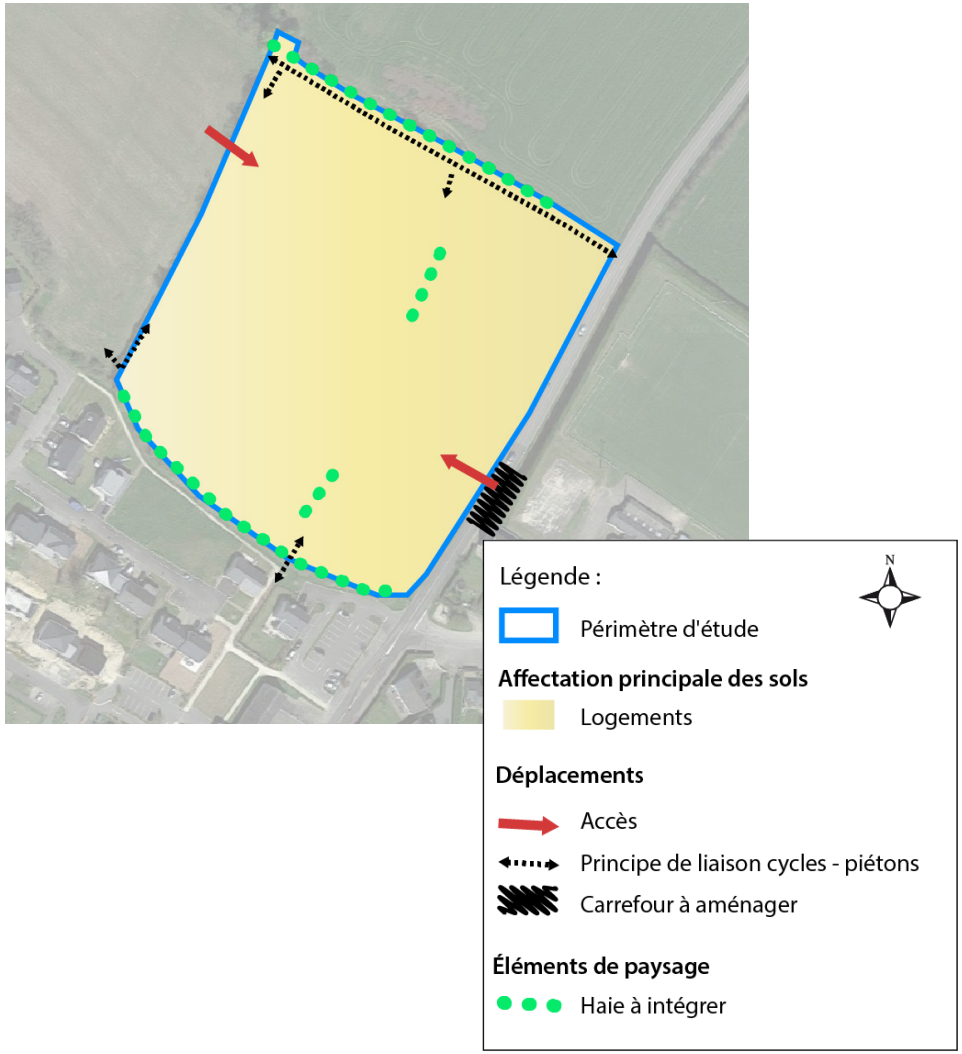
- Les accès véhicules s'effectueront par :
  - L'ouest, via le lotissement du bocage,
  - L'est, via la RD 102.
- Ces accès seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Un moins une voie fera la connexion entre le lotissement du bocage et la RD 102.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce 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.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

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 - Allée de la Garenne

1.DESCRIPTION DU SITE

- Situé au sud-est du centre-bourg, allée de la Garenne, ce site d'une superficie d'environ 2 000 m² couvre des fonds de jardins vierges de toute construction.
- Cet espace est actuellement accessible par 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.

3.ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Le ou les 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.

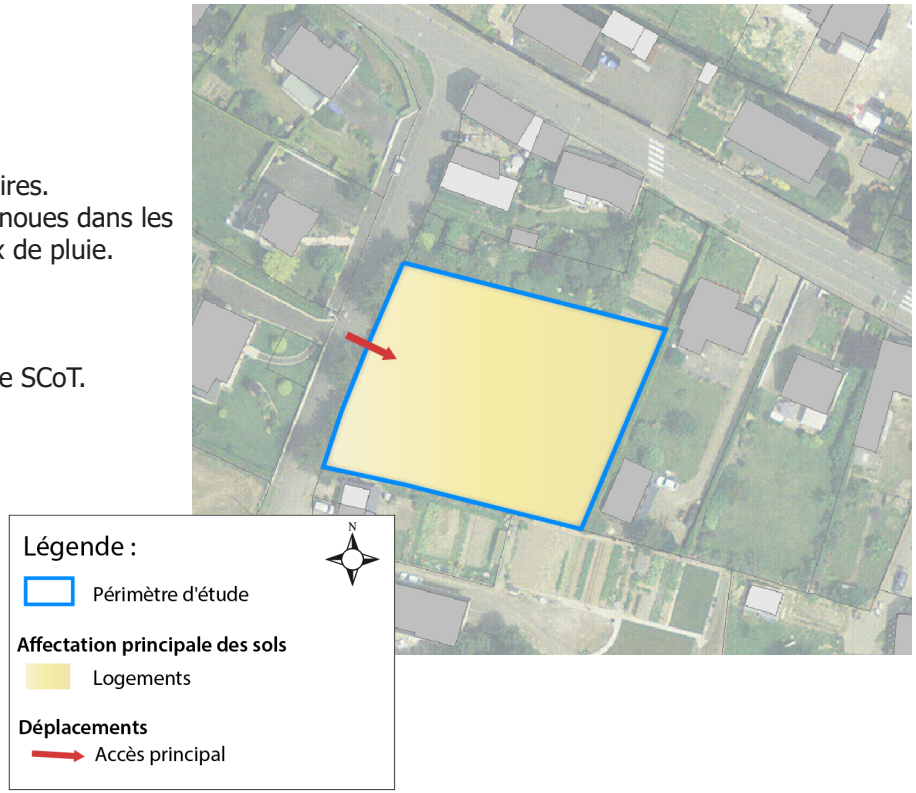
4.ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions nouvelles privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie…) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

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.



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

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIÈRE