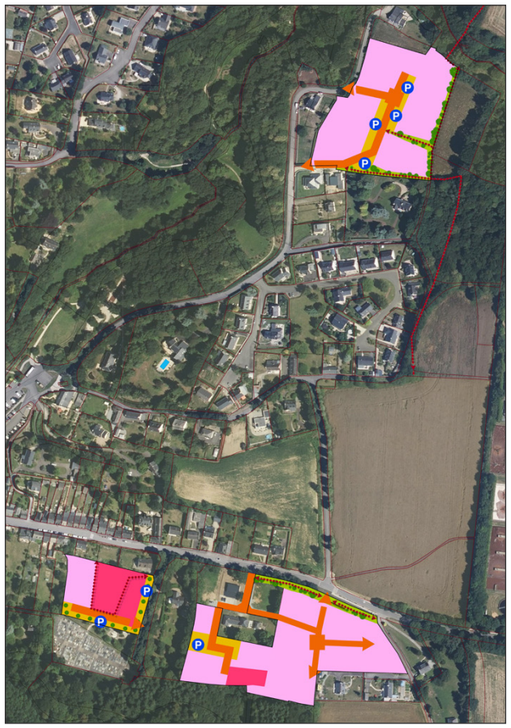
MAIRIE DE JOSSELIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION



Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

17/07/2024

K. urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting

Mairie de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Révision

Pièce 3 : Orientations d'Aménagement et de Programmation

17/07/2024

K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - SUEZ Consulting

Note liminaire

Ce document expose les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) associées au règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Josselin. Elles sont définies selon le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (Cf. Pièce n°2 : PADD) et d'après les résultats du Rapport de Présentation (Cf. Pièce n°1). Ces orientations, opposables aux tiers, sont définies aux titres des articles L.151-6 et L.151-7, ainsi que des articles R.151-6 et suivants du code de l'urbanisme.

Les zones ou secteurs comportant des OAP sont tous couverts par des prescriptions exposées dans le règlement écrit et identifiés dans les documents graphiques associés (Cf. Pièce n°4 : Règlement).

Les OAP sectorielles ciblent 7 secteurs répartis sur l'agglomération josselinaise, indicés indépendamment UCf, 1AUR et UR au règlement graphique du PLU. Elles portent l'objectif commun d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers, et d'optimisation des sols, en recherche de densification. 57 % des zones sont situées au sein des secteurs agglomérés de la ville et 43 % en extension. Elles contribuent également à :

- *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.*
- *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.*
- *Mesurer la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), à partir du MOS de la Région Bretagne.*

D'autre part, pour relayer le cahier de recommandations paysagères établi en mars 2005 dans le cadre de l'étude de dérogation à l'application de la marge de recul liée à la RN24, une OAP thématique est établie le long de la 2x2 voies.

Nota : Certains fonds de plans cadastraux, suivant leurs évolutions récentes, peuvent ne pas correspondre à la réalité. Les relevés de surfaces sont des estimations approchées sur la base du contenant cadastral mis à jour pour juillet 2019.

Sommaire

Note liminaire 5

I. LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP 9

1. Liste des secteurs d'OAP 10
2. OAP thématique 12

II. DESCRIPTION DES OAP PAR SECTEUR 15

1. Secteur d'OAP n°1 : Le Tertre 16
2. Secteur d'OAP n°2 : Rue du Docteur Louis Attila 18
3. Secteur d'OAP n°3 : La Noé Sèche 20
4. Secteur d'OAP n°4 : Le Chenil 22
5. Secteur d'OAP n°5 : Les Jardins de Bayle 24
6. Secteur d'OAP n°6 : Les Primevères 26
7. Secteur d'OAP n°7 : Le Village de Beaufort 28

III. DESCRIPTION DE L'OAP THÉMATIQUE 31

1. Le long de la Route Nationale 24 32

CHAPITRE I - LOCALISATION DES SECTEURS SOUMIS À OAP

1. Liste des secteurs d'OAP

Les OAP sectorielles ciblent 7 secteurs répartis sur l'agglomération josselinaise. Ils sont indicés indépendamment, UCf, 1AUR et UR, au règlement graphique du PLU. En effet, certains secteurs sont déjà insérés dans la zone urbaine, soit de fait soit à partir du Plan Local d'Urbanisme précédent.

La définition des OAP porte l'objectif commun d'économie des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), et d'optimisation des sols, en recherche de densification. 57 % des zones sont ainsi situées au sein des secteurs agglomérés de la ville et 43 % représentent une extension de l'agglomération. Cette répartition est supérieure à celle fixée comme un minimum dans le Projet D'aménagement et de Développement Durables (Cf. Pièce 2 - PADD et rappel des éléments cadres ci-contre).

Pour veiller à l'économie des ENAF et au respect de l'enveloppe de consommation imposée par la loi n° 2021-1104 du 22/08/2001 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets, dite loi Climat et Résilience, **le tableau ci-dessous rapporte pour chaque secteur la consommation effective de ces ENAF à partir de la base du Modèle d'Occupation des Sols reconnus par le SRADDET de Bretagne**. **Pour mémoire, concernant le territoire communal de Josselin, l'enveloppe maximale de consommation d'ENAF d'après le MOS Bretagne est fixée à 2,36 ha pour la période de septembre 2021 à septembre 2031.** À noter que pour la période 2031-2041, dans l'attente du nouvel outil de référence dénommé OCSGE (Occupation des Sols à Grande Échelle) et servant à mesurer l'artificialisation des sols, cette enveloppe est une nouvelle fois à réduire de 50 % et peut être pondérée par année pour faciliter le suivi, soit une artificialisation d'ENAF tolérée de 0,118 ha par an entre 2031 et 2041.

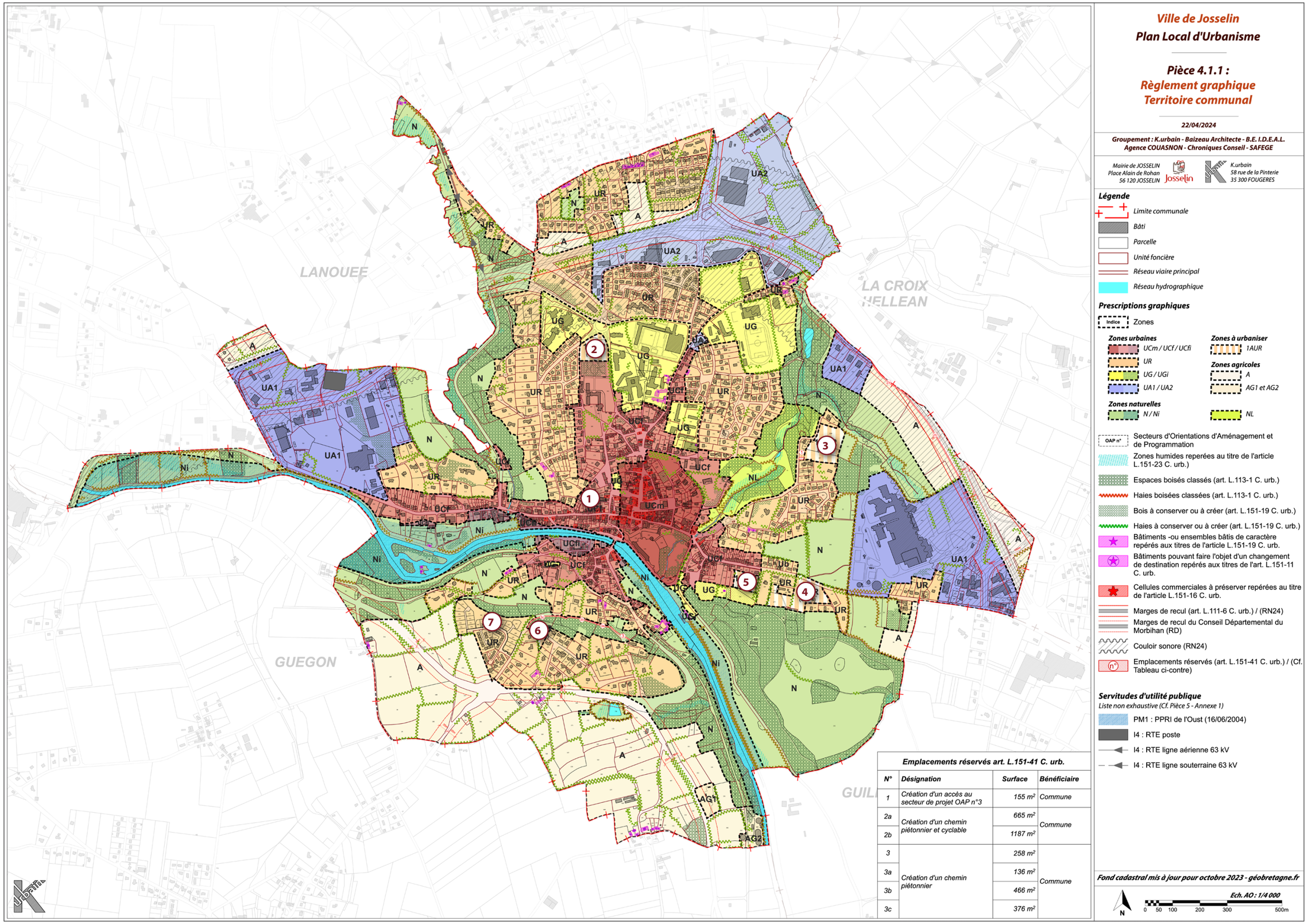
D'autre part, l**es OAP doivent permettre d'accomplir le PADD exprimé par la municipalité**. À partir de ce document-cadre du PLU projeté à l'horizon 2031, il est rappelé **les objectifs minimums suivants en matière d'aménagement et de développement urbain :**

- ***215 nouveaux logements à créer ;***
- ***dont un minimum de 40 % de logements collectifs et un minimum de 15 % de logements aidés ;***
- ***une densité minimum globale de l'ordre de 20 logements à l'hectare brut ;***
- ***au moins 45 % du programme de logements à réaliser en densification.***

Nota : Les données attributaires des Fichiers Fonciers 2021 utilisées sur le Portail de l'Artificialisation des sols du Gouvernement (https://artificialisation.developpement-durable.gouv.fr/) sont conservées ici à titre indicatif puisqu'elles ont nourri la réflexion avant la parution du MOS. Toutefois, c'est bien ce dernier qui sert de référence pour mesurer la consommation potentielle des ENAF dans le PLU de Josselin.

N° OAP	Désignation	Zone du PLU	Surface brute du secteur	Destination principale	Nbr de logements à créer	Part de logements aidés	Part de collectifs	Densité de logements à l'hectare	Surface ENAF consommée d'après Fichier foncier 2021(à titre indicatif)	Surface ENAF consommée (MOS 2021 de la Région Bretagne)	Observations
1	Le Tertre	UCf	0,3220 ha	Habitat	23 log	30%	100%	71 log/ha	0,1160 ha	0,0000 ha	Densification
2	Rue du Docteur Louis Attila	1AUR	0,8700 ha	Habitat	33 log	0%	82%	38 log/ha	0,8700 ha	0,0000 ha	Densification
3	La Noé Sèche	1AUR	1,4650 ha	Habitat	44 log	0%	0%	30 log/ha	1,4650 ha	1,4650 ha	Extension
4	Le Chenil	1AUR	1,7049 ha	Habitat	36 log	25%	28%	23 log/ha	1,5830 ha	1,0930 ha	Extension
5	Les Jardins de Bayle	1AUR	0,5479 ha	Habitat	23 log	83%	83%	42 log/ha	0,5480 ha	0,0020 ha	Densification
6	Les Primevères	1AUR	0,3574 ha	Habitat	4 log	0%	0%	11 log/ha	0,3574 ha	0,3574 ha	Densification
7	Le Village de Beaufort	UR	2,1459 ha	Habitat	52 log	100%	52%	24 log/ha	0,0000 ha	0,0000 ha	Densification et extension
		Total	8,8740 ha		215 log	41%	49%	29 log/ha	4,9394 ha	2,9174 ha	

Tableau de synthèse des secteurs de projets soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation



Emplacements réservés art. L.151-41 C. urb.

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'un accès au secteur de projet OAP n°3	155 m²	Commune
2a	Création d'un chemin piétonnier et cyclable	665 m²	Commune
2b		1187 m²	
3	Création d'un chemin piétonnier	258 m²	Commune
3a		136 m²	
3b		466 m²	
3c		376 m²	

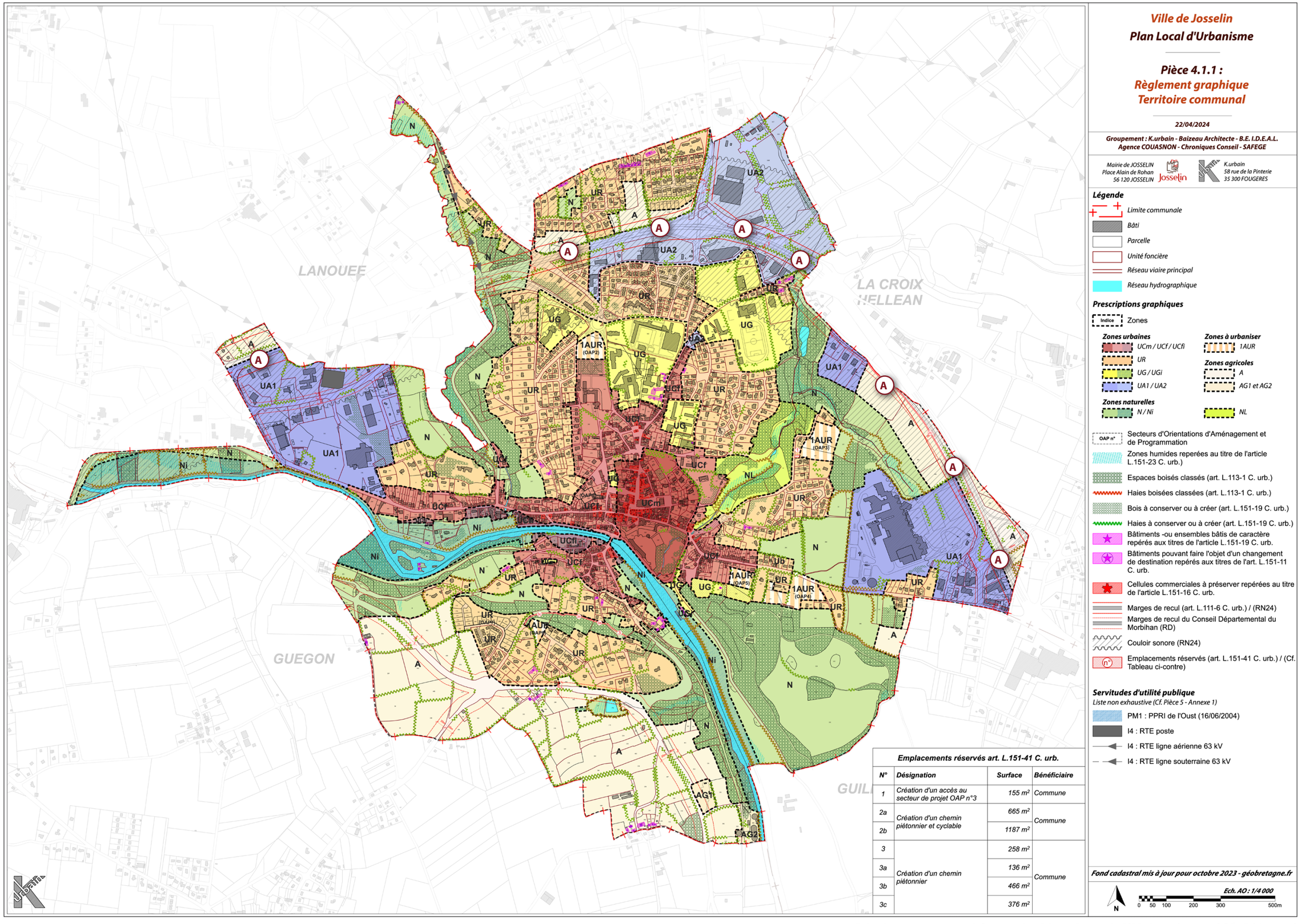
Fig. 1 : Règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (Cf. Pièce 4)

2. OAP thématique

L'OAP thématique relaye une partie des recommandations issues de l'étude paysagère de mars 2005 établie dans le cadre de l'étude de dérogation à l'application de la marge de recul liée à la route nationale 24.

Elle vise le traitement des espaces le long de la 2x2 voies, au sein de la marge de recul, elle-même adaptée selon les différents secteurs. L'étude de dérogation à l'application de marge de recul est annexée au présent dossier de PLU.

Trois secteurs d'application sont identifiés, l'un à l'est du territoire, le second au nord et le troisième à l'ouest. Ils sont identifiés par l'indice de référence « A » sur le plan ci-contre. L'OAP est précisée au chapitre III suivant.



Emplacements réservés art. L.151-41 C. urb.

N°	Désignation	Surface	Bénéficiaire
1	Création d'un accès au secteur de projet OAP n°3	155 m²	Commune
2a	Création d'un chemin piétonnier et cyclable	665 m²	Commune
2b		1187 m²	
3	Création d'un chemin piétonnier	258 m²	Commune
3a		136 m²	
3b		466 m²	
3c		376 m²	

Fig. 2 : Règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme (Cf. Pièce 4)

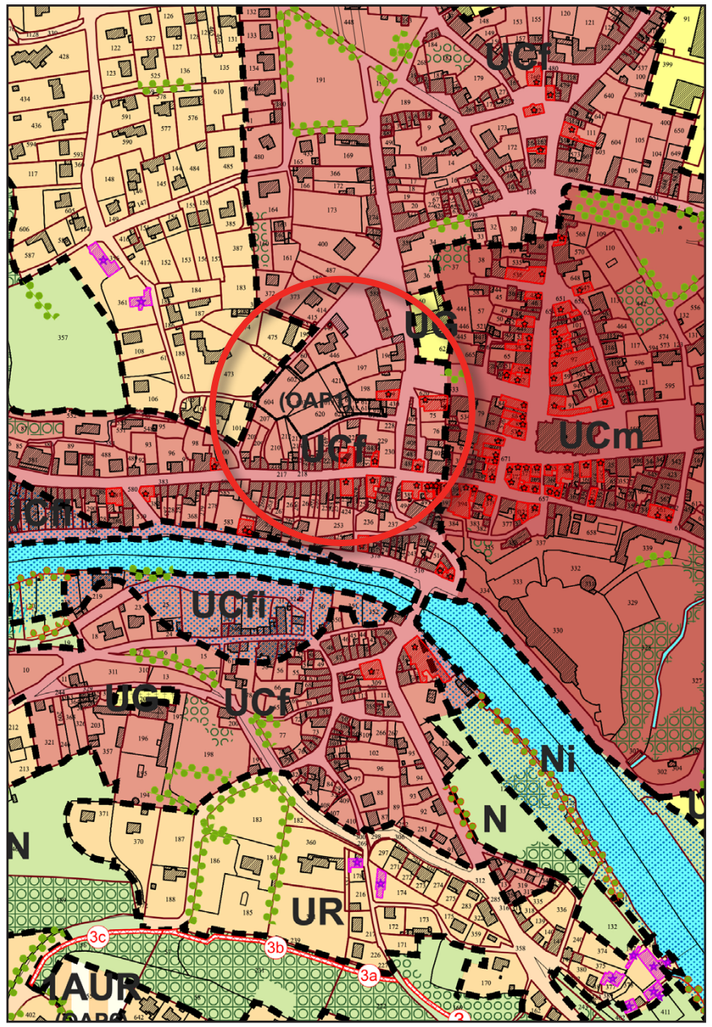
CHAPITRE II - DESCRIPTION DES OAP PAR SECTEUR

1. Secteur d'OAP n°1 : Le Tertre

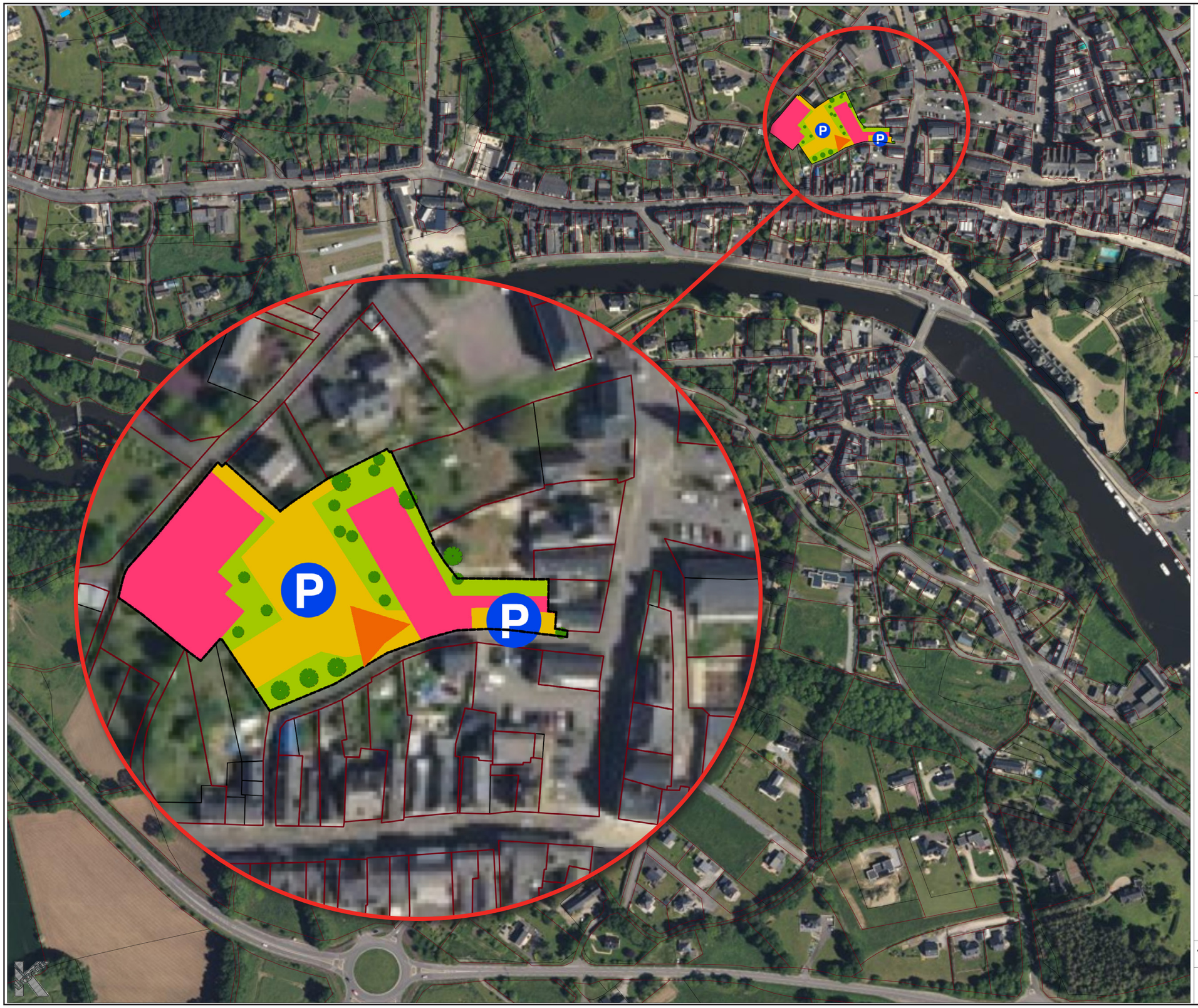
Zone du PLU :	***UCf*** ***Zone centrale faubourienne***		
Surface brute du secteur d'opération :	***0,3220 ha***	***Situation du projet :***	***Densification***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif) :	***0,1160 ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***0,00 ha***

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Pour s'inscrire dans la continuité des murs de clôture en moellon présents dans le secteur, le soubassement de la construction doit intégrer une maçonnerie en pierre de taille ou en parement pierre.* • *La hauteur de la construction ne doit pas excéder : 10 mètres mesurés au point le plus bas du terrain naturel, et 8,60 m mesurés au point le plus haut du terrain naturel.* • *Majoritairement, la construction doit être couronnée d'une couverture en ardoise à doubles pans.*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat*
Densité de logements :	• *Au moins 70 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *100 % de logements collectifs, dont au moins 30% de logements aidés.*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *L'aménagement d'un jardin ou parc collectif est à prévoir*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *Environ six places de stationnement, le long de la ruelle du Tertre, et un parking central doivent être prévus au sein du secteur d'opération pour desservir les logements collectifs.*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre.* • *Un chemin piétonnier doit être aménagé le long de la bande boisée à créer, au sud du secteur d'aménagement.*

Vue vers le secteur de projet Le Tertre



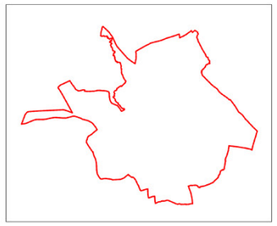
Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)



Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales à prévoir

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

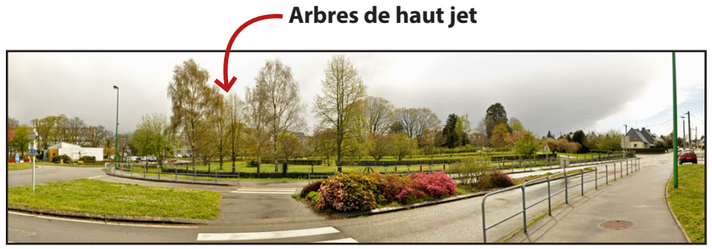
0 50 100 200 300 500m

SECTEUR D'OAP N°01

2. Secteur d'OAP n°2 : Rue du Docteur Louis Attila

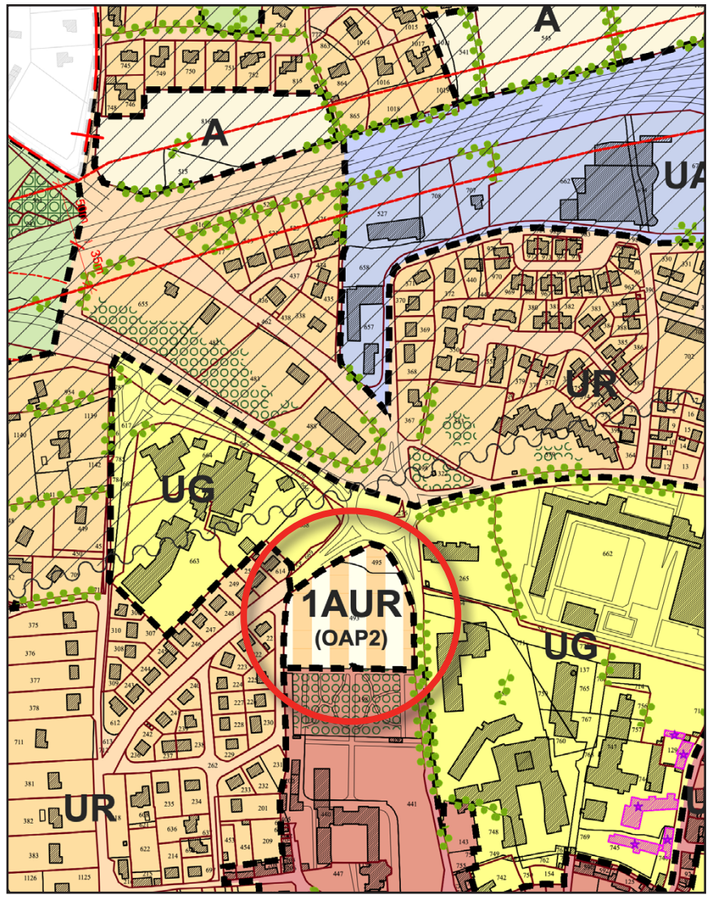
Zone du PLU :	***1AUR*** ***Zone à urbaniser résidentielle***		
Surface brute du secteur d'opération :	***0,8700 ha***	***Situation du projet :***	***Densification***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif) :	***0,8700 ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***0,000 ha***

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *La limite sud de l'opération doit être plantée d'arbres de haut-jet.*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat*
Densité de logements :	• *Au moins 38 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *Au moins 82 % de logements collectifs ou semi-collectifs.*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *Sans objet.*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *Une aire de stationnement doit être prévue au sein du secteur d'opérations, notamment pour desservir une partie des logements collectifs.*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet.*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre.* • *La voie de desserte principale du secteur d'opérations doit être connectée à la rue du Docteur Attila, à l'ouest, ainsi qu'à la rue des Sorciers, à l'est.*

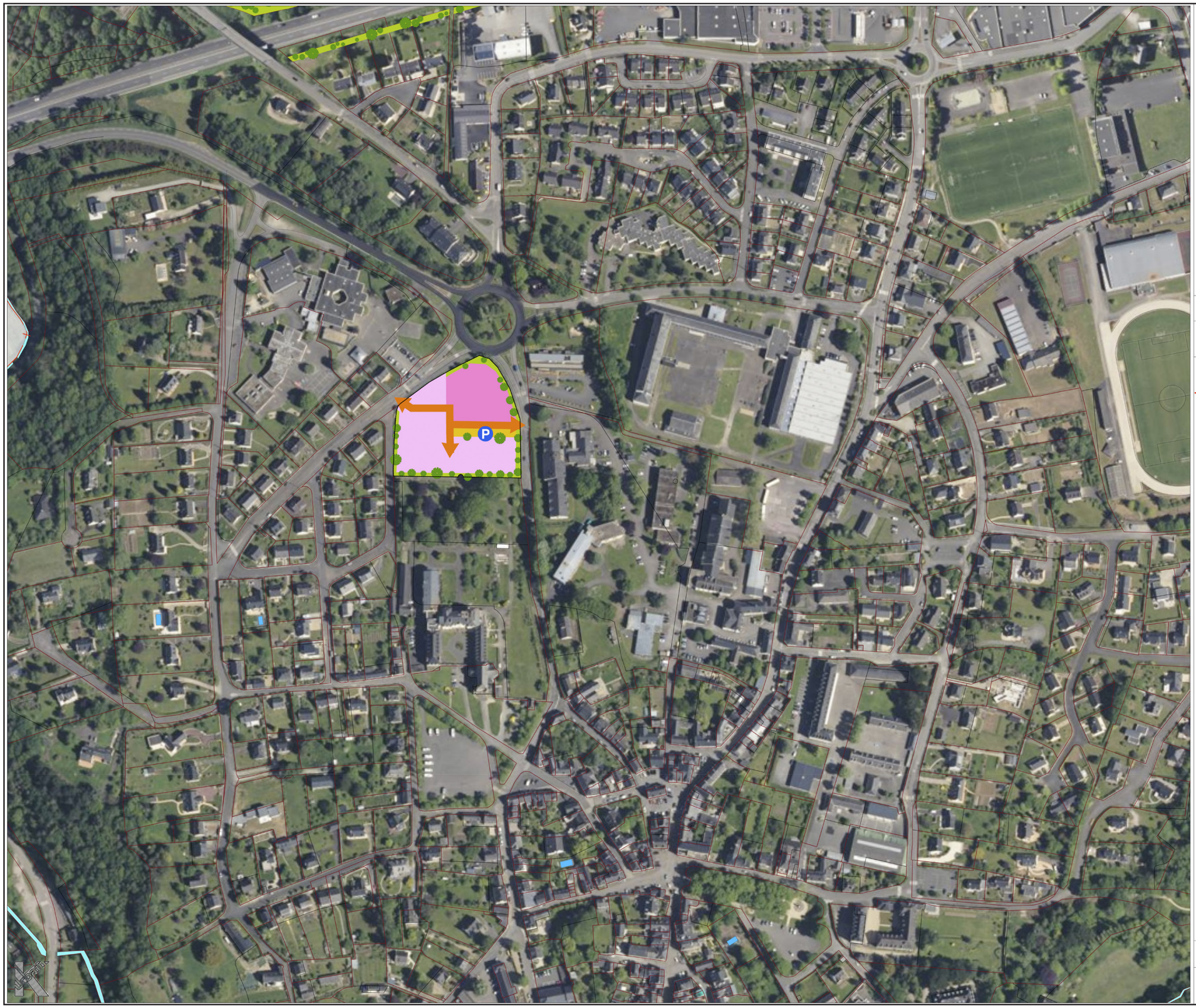


Vue depuis la rue du Docteur Attila

Vue depuis la rue des Sorciers



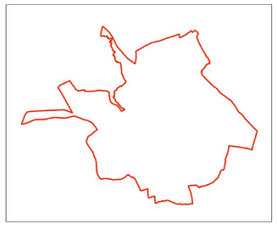
Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)



Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. A0 : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

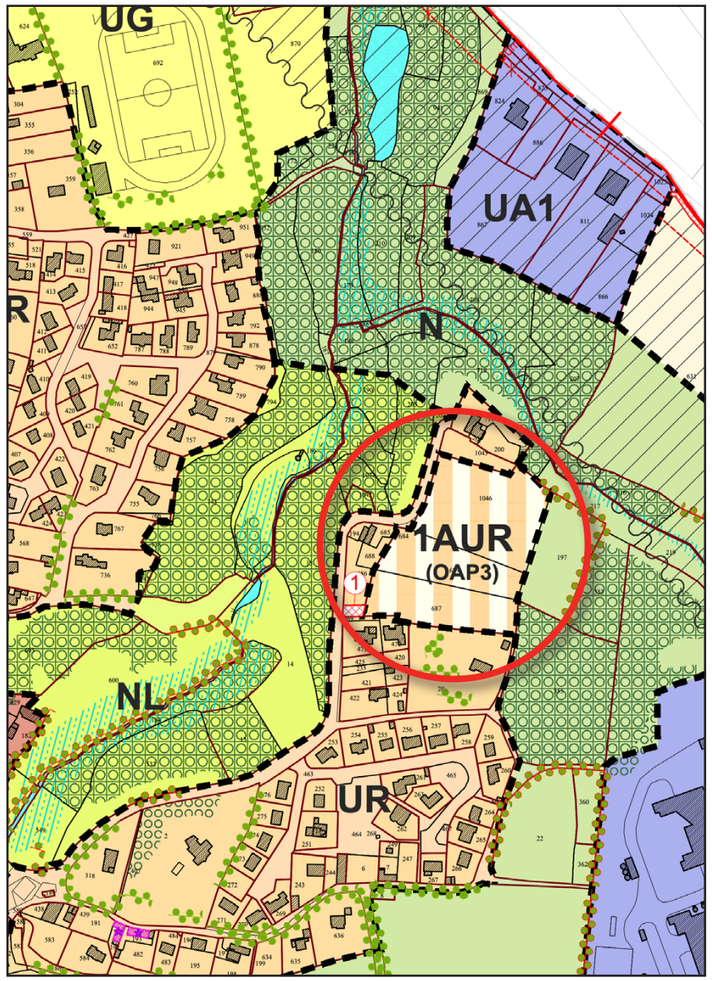
SECTEUR D'OAP N°02

3. Secteur d'OAP n°3 : La Noé Sèche

Zone du PLU :	***1AUR*** ***Zone à urbaniser résidentielle***		
Surface brute du secteur d'opération :	***1,4650 ha***	***Situation du projet :***	***Extension de l'agglomération***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif) :	***1,4650 ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***1,4650 ha***

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *Les limites sud et est de l'opration sont à planter d'arbres de haut-jet.*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat*
Densité de logements :	• *Au moins 30 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *Majoritairement des logements individuels.*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *Sans objet.* • *Voir aussi dispositions relatives à la qualité paysagère et à la desserte du terrain.*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *Des aires de stationnement doivent être prévues au sein de l'opération.*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet.*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre.* • *La voie de desserte principale, connectée au chemin de la Noé Sèche, ne doit pas être traitée en impasse.* • *Une liaison douce est à créer sur les limites sud et est de l'opération, en interface avec la zone naturelle. Ce chemin doit être planté d'arbres de haut-jet.*

Vues sur le secteur de projet La Noé Sèche

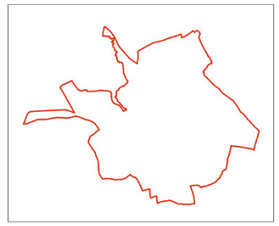


Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)

Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

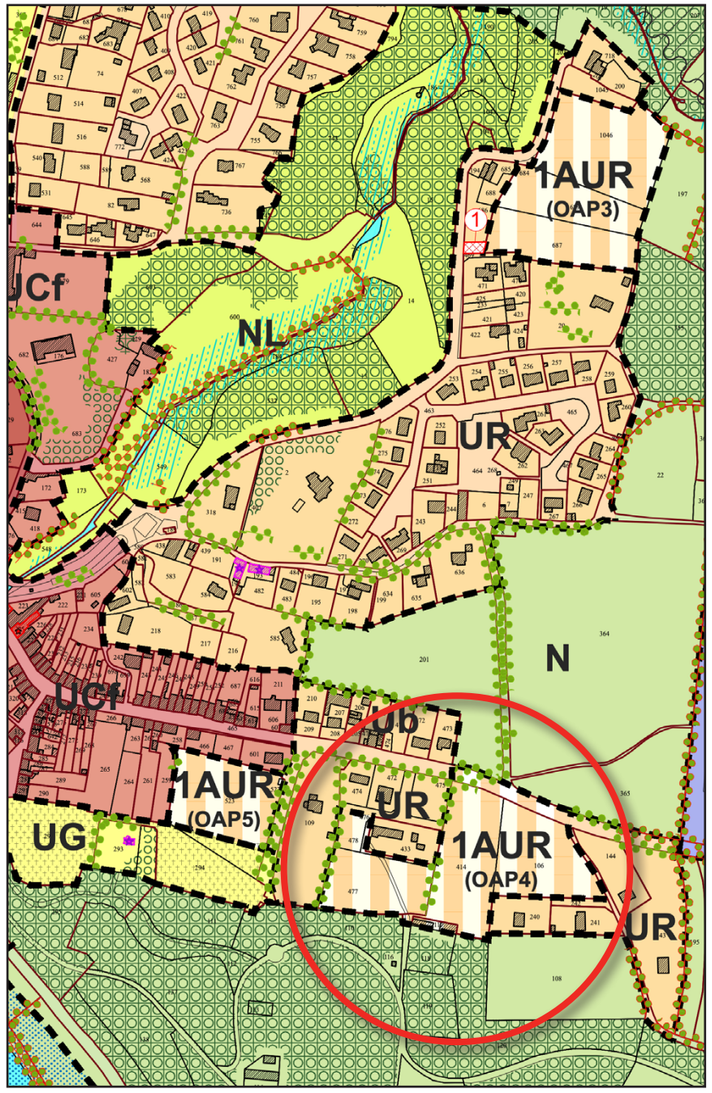
SECTEUR D'OAP N°03

4. Secteur d'OAP n°4 : Le Chenil

Zone du PLU :	***1AUR*** ***Zone à urbaniser résidentielle***		
Surface brute du secteur d'opération :	***1,7049 ha***	***Situation du projet :***	***Extension de l'agglomération***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif) :	***1,5830ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***1,0930 ha***

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre..* • *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4)*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat* • *Equipement : services de santé*
Densité de logements :	• *Au moins 23 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *Au moins 25 % de logements aidés* • *Au moins 28 % de logements collectifs ou semi-collectifs*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *Maintenir les plantations existantes en limite nord et une majeure partie de celles en limite est du secteur d'OAP*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4)* • *Une trentaine de places de stationnement doivent être prévues au sein du secteur pour desservir les logements collectifs et les équipements de santé.*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet.*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre.*

Vue depuis la rue Saint-Nicolas

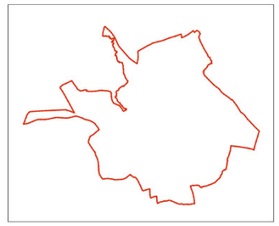


Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)

Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L. Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

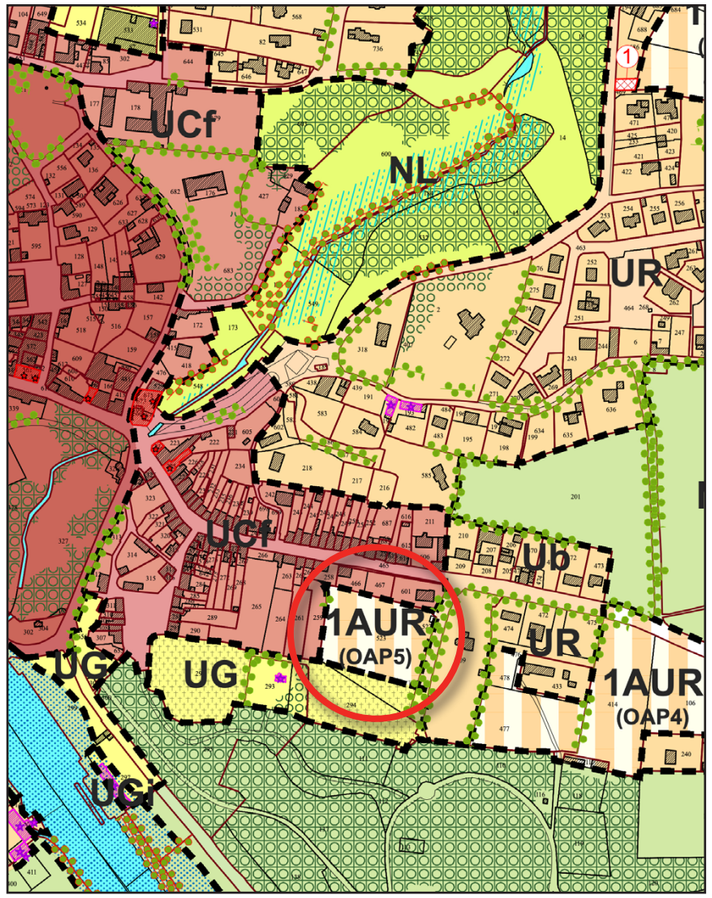
SECTEUR D'OAP N°04

5. Secteur d'OAP n°5 : Les Jardins de Bayle

Zone du PLU :	***1AUR*** ***Zone à urbaniser résidentielle***		
Surface brute du secteur d'opération :	***0,5479 ha***	***Situation du projet :***	***Densification***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif) :	***0,5480 ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***0,0020 ha***

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4)*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat*
Densité de logements :	• *Au moins 42 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *Au moins 83 % de logements collectifs ou semi-collectifs* • *Au moins 83 % de logements aidés*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *La haie bocagère située en limite sud de l'opération doit être conservée, voire renforcée.*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *Une trentaine de places de stationnement doivent être prévues au sein du secteur pour desservir les logements collectifs.*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet.*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre..*

Vues sur le secteur de projet Les Jardins de Bayle

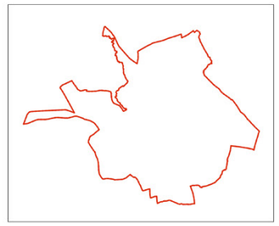


Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)

Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. A0 : 1/4 000

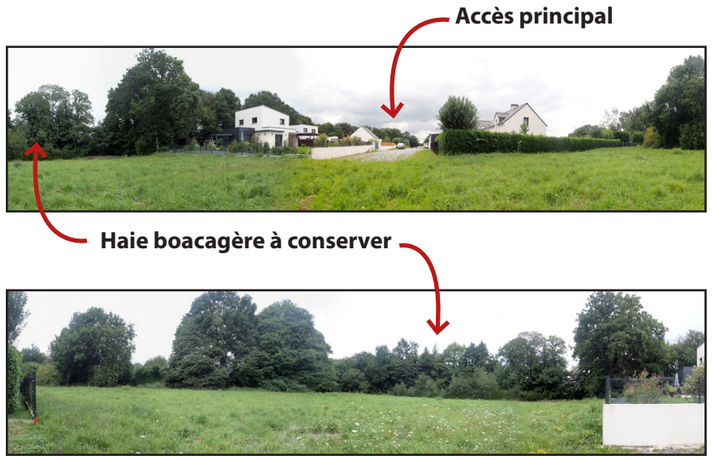
0 50 100 200 300 500m

SECTEUR D'OAP N°05

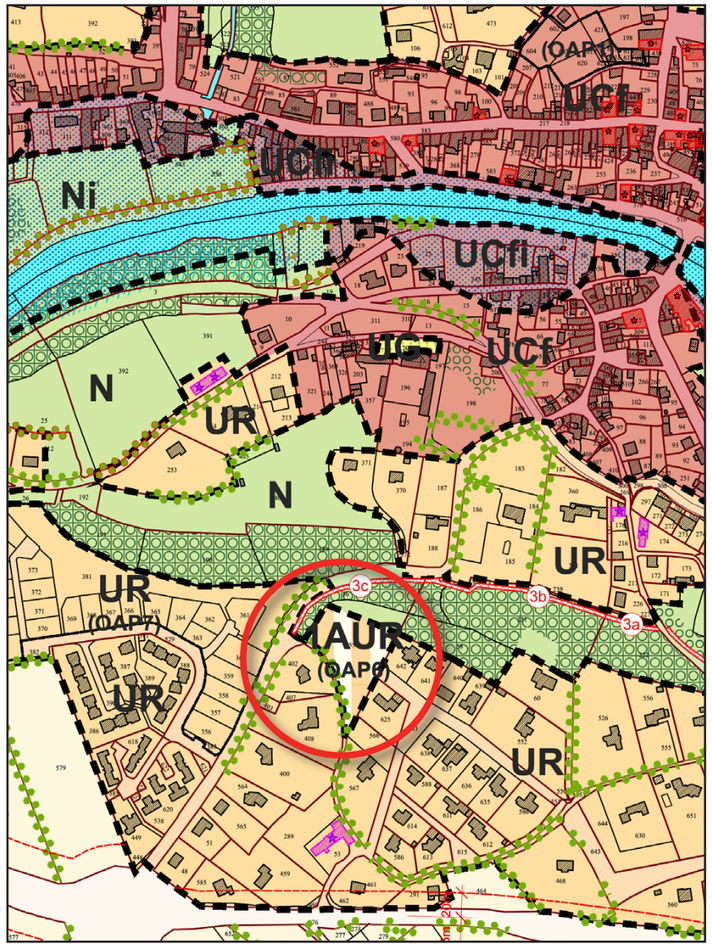
6. Secteur d'OAP n°6 : Les Primevères

Zone du PLU :	***1AUR*** ***Zone à urbaniser résidentielle***		
Surface brute du secteur d'opération :	***0,3574 ha***	***Situation du projet :***	***Densification***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif):	***0,3574 ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***0,3574 ha***

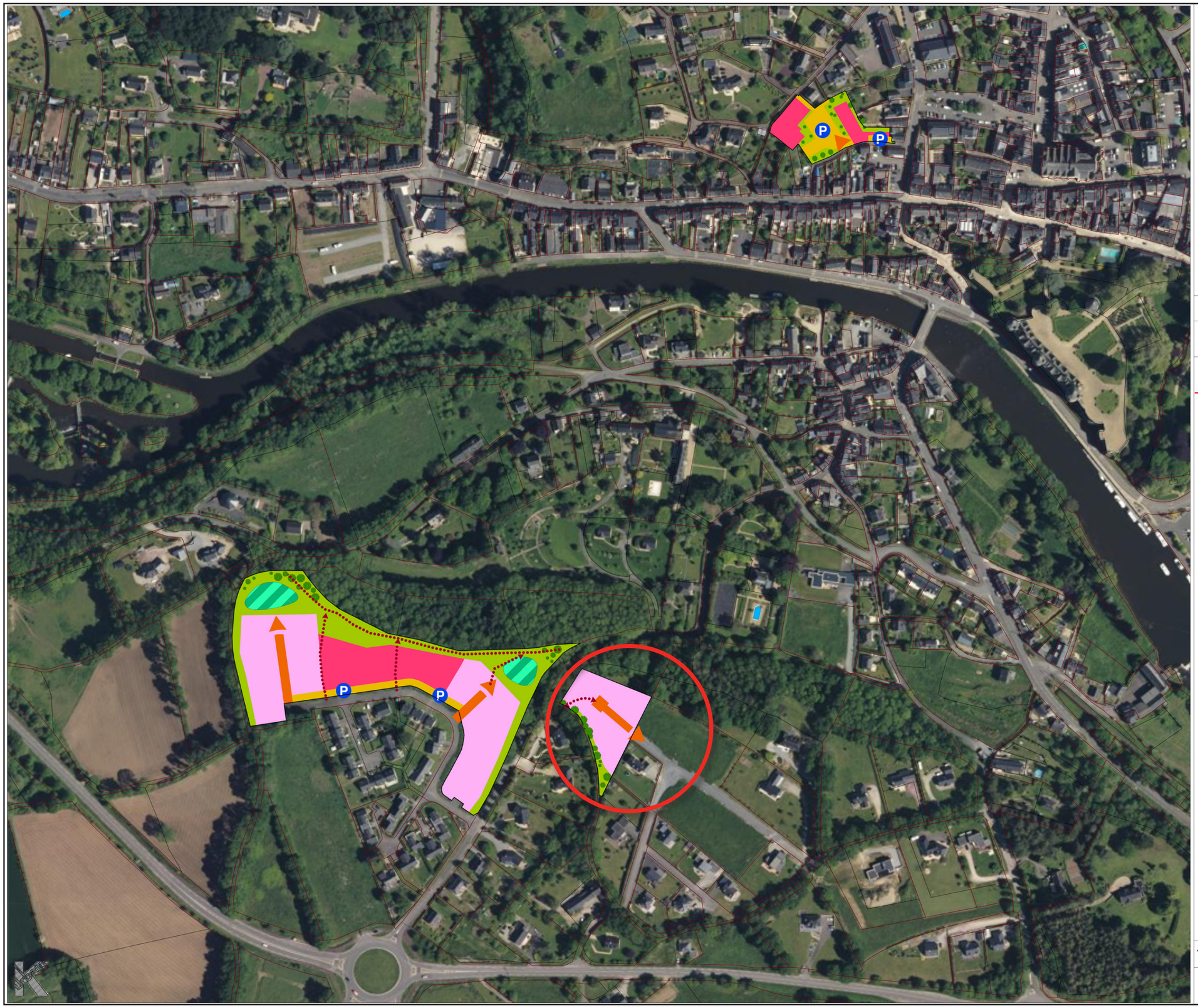
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre..* • *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4)*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat*
Densité de logements :	• *Au moins 11 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *Majoritairement des logements individuels.*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *La haie bocagère entre le terrain d'assiette de l'opération et le chemin de la Ville Allain au sud-ouest doit être conservée, voire renforcée.*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4)*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet.*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Cette nouvelle opération peut être desservie en impasse.* • *Prévoir une liaison douce entre la voie de desserte principale de l'opération et le chemin en impasse de la Ville Allain.*



Vues sur le secteur de projet Les Primevères



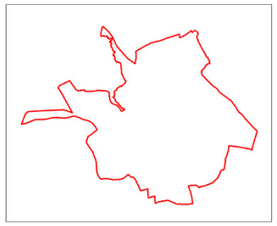
Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)



Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales à prévoir

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

SECTEUR D'OAP N°06

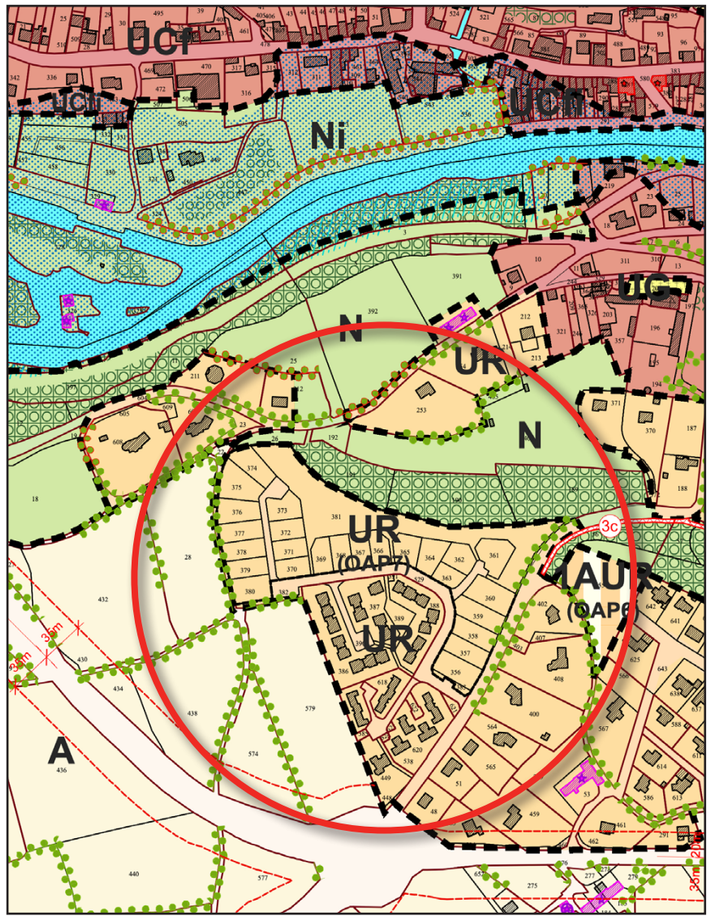
7. Secteur d'OAP n°7 : Le Village de Beaufort

Zone du PLU :	***UR*** ***Zone urbaine résidentielle***		
Surface brute du secteur d'opération :	***2,1459 ha***	***Situation du projet :***	***Densification et extension de l'agglomération***
Consommation ENAF d'après Fichiers Fonciers (à titre indicatif) :	***0,00 ha***	***Consommation ENAF d'après MOS de la Région Bretagne 2021 (Référence prise en compte dans le PLU de Josselin) :***	***0,00 ha***

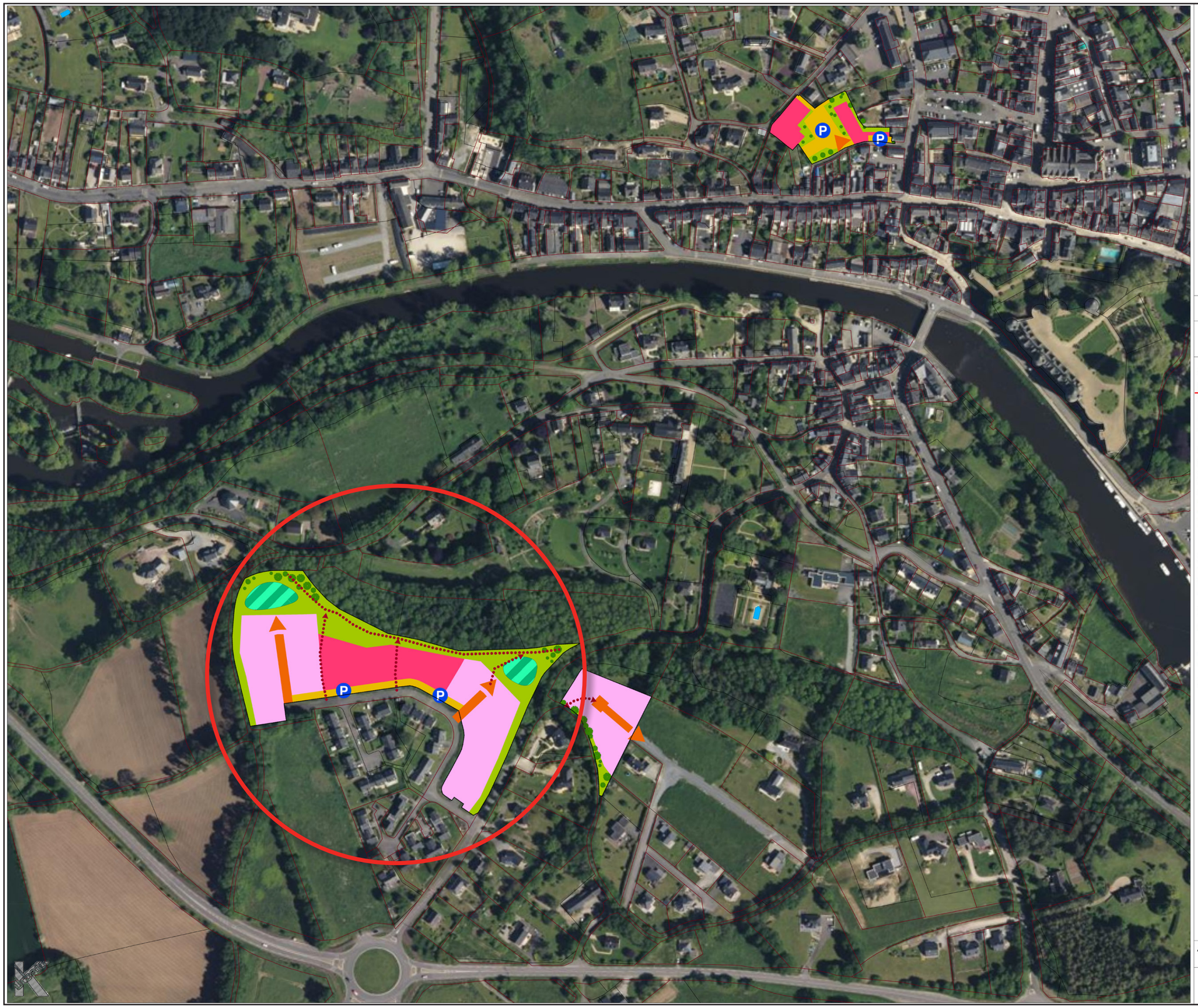
1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :	• *Se référer au schéma d'OAP en page ci-contre..* • *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4)*
2° La mixité fonctionnelle et sociale :	
Destination principale :	• *Habitat*
Densité de logements :	• *Au moins 24 log/ha brut*
Typologie(s) des logements à prévoir :	• *Au moins 52 % de logements collectifs ou semi-collectifs, dont 100 % de logements aidés.*
3° La qualité environnementale et la prévention des risques :	• *D'est en ouest, le long du boisement reperé au nord et délimité en zone naturel «N», environ 30% du secteur de l'opération sont conservés en espace à dominante végétale. Cette réserve correspond en l'emprise cadastrale reconnue comme étant non artificialisée dans le MOS 2021 de la Région Bretagne.*
4° Les besoins en matière de stationnement :	• *Se référer au règlement du PLU (Pièce 4).* • *Une aire de stationnements en bataille est à réserver le long de la rue principale desservant l'opération.*
5° La desserte par les transports en commun :	• *Sans objet.*
6° La desserte des terrains par les voies et réseaux :	• *Des liaisons douces vers le boisement au nord sont à prévoir.*

Boisement conservé au nord

Vues sur le secteur de projet Le Village de Beaufort



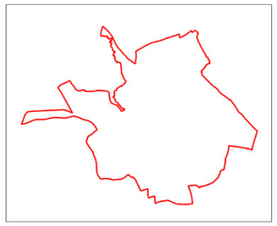
Extrait du règlement graphique du PLU (Cf. Pièce 4)



Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels
- Espace à bâtir : logements collectifs

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales à prévoir

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

SECTEUR D'OAP N°07

CHAPITRE III - DESCRIPTION DE L'OAP THÉMATIQUE

1. Le long de la Route Nationale 24

Cette OAP thématique relaye simplement une partie des recommandations issues de l'étude paysagère de mars 2005 établie dans le cadre de l'étude de dérogation à l'application de la marge de recul liée à la route nationale 24. Elle vise le traitement des espaces le long de la 2x2 voies, au sein de la marge de recul, elle-même adaptée selon les différents secteurs. L'étude de dérogation à l'application de marge de recul est annexée au présent dossier de PLU. D'autre part, la présente OAP n'a pas vocation à redéfinir les marges de recul précédemment établies.

Il s'agit de placer un écrin paysager entourant les parties urbanisées le long de la voie express.

En façade de la RN24, de part et d'autre, un espace paysager doit être créé sur une largeur d'environ 25 mètres pour favoriser l'intégration visuelle de l'urbanisation et préserver l'image champêtre du territoire le long de la voie. Cet aménagement structuré doit également permettre de signaler aux automobilistes la proximité de la ville de Josselin, par un jeu de dévoiler caché offert par la végétation et le rythme des constructions situées en retrait.

Il est donc question de planter des arbres de hautes-tiges sur talus, à intervalle plus ou moins régulier, de part et d'autre de la voie express, tout le long de sa traversée du territoire josselinais. La végétation existante doit être préservée et valorisée. Le talus ou merlon de terre doit aussi permettre d'atténuer les nuisances sonores devant chaque lot existant.

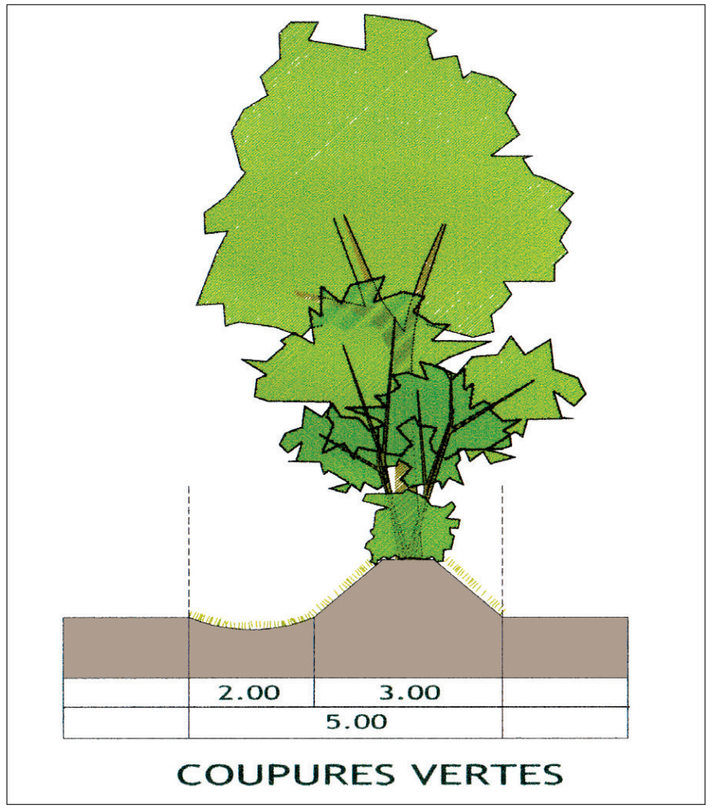
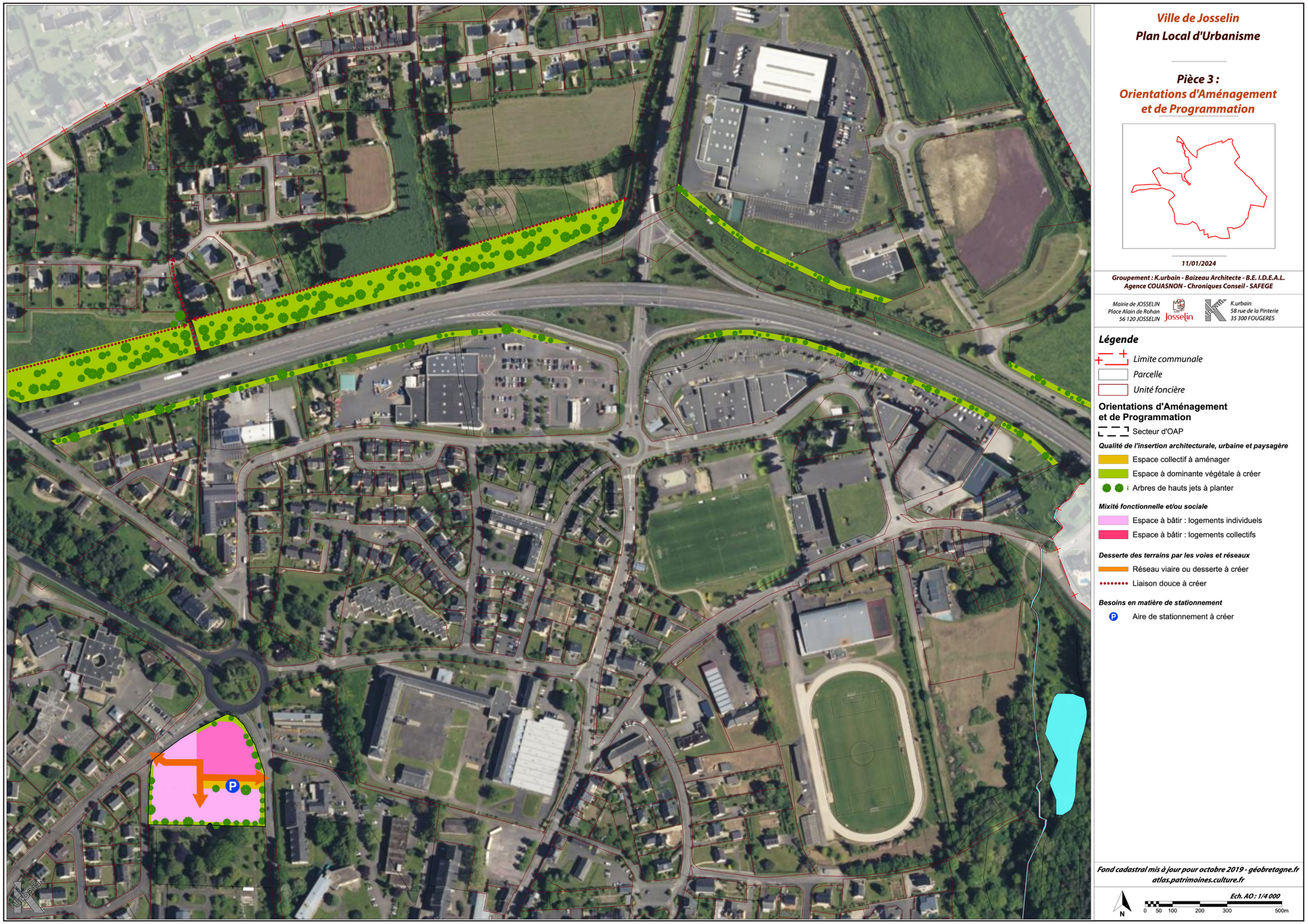


Fig. 5 : Principe de plantation le long de la RN24 (source : Etude paysagère dans le cadre de la loi Barnier - mars 2005)

Fig. 3 : Photo Approche de Josselin depuis la RN 24 (source Google Earth)

Fig. 4 : Simulation de plantations le long de la RN24 (source : Etude paysagère dans le cadre de la loi Barnier - mars 2005)

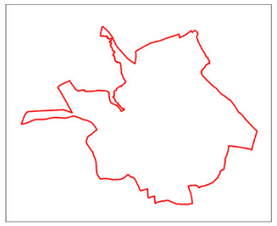


OAP THÉMATIQUE (EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE - PARTIE NORD DE LA RN24)

Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

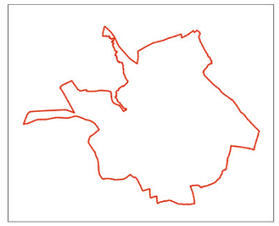
OAP THÉMATIQUE (EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE - PARTIE EST DE LA RN24)

K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte - Agence COUASNON - SUEZ Consulting ▪ MAIRIE DE JOSSELIN

Ville de Josselin

Plan Local d'Urbanisme

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement et de Programmation



11/01/2024

Groupement : K.urbain - Baizeau Architecte - B.E. I.D.E.A.L.
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SAFEGE

Mairie de JOSSELIN
Place Alain de Rohan
56 120 JOSSELIN

K.urbain
58 rue de la Pinterie
35 300 FOUGERES

Légende

- Limite communale
- Parcelle
- Unité foncière

Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Secteur d'OAP

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

- Espace collectif à aménager
- Espace à dominante végétale à créer
- Arbres de hauts jets à planter

Mixité fonctionnelle et/ou sociale

- Espace à bâtir : logements individuels

Desserte des terrains par les voies et réseaux

- Réseau viaire ou desserte à créer
- Liaison douce à créer

Besoins en matière de stationnement

- Aire de stationnement à créer

Fond cadastral mis à jour pour octobre 2019 - géobretagne.fr
atlas.patrimoines.culture.fr

N

Ech. AO : 1/4 000

0 50 100 200 300 500m

OAP THÉMATIQUE (EXTRAIT CARTOGRAPHIQUE - PARTIE OUEST DE LA RN24)

Josselin

PLAN LOCAL D'URBANISME

K.urbain - B.E. I.D.E.A.L. - Baizeau Architecte
Agence COUASNON - Chroniques Conseil - SUEZ Consulting