

DEPARTEMENT
DES
COTES D'ARMOR

COMMUNE DE
DOLO

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Notice du PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Elaboration du PLU prescrite le 16 juillet 2004
Projet de PLU arrêté le 05 juin 2008
Enquête publique du 10 novembre 2008 au 12 décembre 2008 inclus
PLU approuvé le 05 février 2009

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 05 février 2009

Le Maire



Etude et réalisation confiées à **S.E.S.A.E.R**
OUEST - 8 Rue Saint Roch - 35 390 GRAND
FOUGERAY Tel : 02.99.08.44.99 - Fax :
02.99.08.42.26

LA POLITIQUE COMMUNALE DE DEVELOPPEMENT ET D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Bénéficiant d'un contexte local favorable (desserte routière, cadre de vie, ..), Dolo souhaite renforcer sa dynamique tout en préservant au mieux son patrimoine qu'il soit naturel ou architectural.

Des objectifs à atteindre à l'horizon 2020-2023 ont été fixés par la commune. Notamment celui de réaliser un développement harmonieux, associant expansion résidentielle et économique, en cohérence avec l'environnement local et le niveau d'équipements actuel et projeté.

Ces objectifs sont les suivants :

*** *Un accueil raisonné de la dépopulation, garantissant la rotation démographique, permettant de soutenir la croissance, en cohérence avec la dynamique locale et le niveau d'équipements : 75 à 90 constructions nouvelles pourraient prendre place sur le territoire dans les quinze années à venir,***

*** Réaliser un développement urbain de l'agglomération, concentrique, restructurant et recentré sur les centres de vie,**

*** Ne pas négliger l'habitat éparé :**

- en confortant d'une manière raisonnée certains écarts, espaces agglomérés, suffisamment constitués et ne présentant pas de contrainte particulière en matière de développement,
- en favorisant une évolution en général du bâti dès lors qu'elle est cohérente et compatible avec les problématiques agricoles, d'assainissement, ...,

*** Sécuriser et améliorer les déplacements. Renforcer l'interconnexion des quartiers,**

*** Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées,**

*** Soutenir et renforcer le tissu économique et la dynamique locale en combinant le développement des sites économiques, le confortement des activités de «proximité » et l'évolution des activités éparées,**

*** Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,**

*** Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,**

I) Un accueil raisonné de population, garantissant la rotation démographique, permettant de soutenir la croissance, en cohérence avec la dynamique locale et le niveau d'équipements : 75 à 90 constructions nouvelles pourraient prendre place sur le territoire dans les quinze années à venir

La commune prévoit un accueil maîtrisé d'une population diversifiée en cohérence avec sa dimension et son niveau d'équipements actuel et projeté. Entre 75 et 90 nouvelles constructions pourraient prendre place dans les quinze années à venir sur le territoire, pour un accueil de 250 habitants supplémentaires environ.

L'accueil sera :

- 1 Diversifié : l'objectif est de favoriser la mixité de population et des fonctions urbaines.
- 2 Maîtrisé spatialement et dans le temps : l'objectif est :
 - de renforcer le bourg, de réaliser un développement concentrique et restructurant en cohérence avec une logique de développement durable et indispensable pour soutenir la dynamique locale,
 - de conforter quelques petits villages épars ou secteurs agglomérés et participer ainsi indirectement à la mixité de l'offre et de population,
 - d'accueillir progressivement la population en ouvrant successivement à l'urbanisation les nouveaux quartiers (du court au long terme) et de réaliser ainsi parallèlement une mise en adéquation des équipements.

Le niveau d'équipements actuel, la capacité des équipements épuratoires, scolaires, sont suffisants pour répondre à une évolution de la population. Néanmoins, de nouveaux besoins issus de cet accueil de population peuvent s'exprimer. La commune souhaite les anticiper.

II) Réaliser un développement urbain de Vagglomération, concentrique, restructurant et recentré sur les centres de vie

Le développement du bourg, sa restructuration, l'affirmation de sa centralité au sein du territoire (nœud économique, de vie sociale) constituent des enjeux importants pour la commune.

C'est pourquoi il est prévu :

- D'y concentrer la grande partie du développement urbain,
- La création de nouveaux quartiers mixtes (associant habitat/activités économiques/équipements compatibles) en partie Sud et Est du bourg. A moyen terme, ces derniers quartiers auront refermé l'espace urbain au Sud.

- La réalisation à long terme de quartiers mixtes à l'Ouest et au Nord du bourg qui contribueront également à refermer l'espace urbain.

De nouvelles liaisons douces permettront d'interconnecter ces nouveaux quartiers aux centres d'intérêt et de vie de la commune mais aussi de les mettre en relation avec les espaces urbains préexistants ou les cheminements de découverte de la commune.

- D'accompagner la mise en place de cette urbanisation :
 - par une politique de sécurisation et de valorisation des déplacements,
 - par un programme de protection et de valorisation du cadre de vie (aménagement paysagé, ...).

III) Ne pas négliger l'habitat épars :

- en confortant d'une manière raisonnée certains écarts, espaces agglomérés, suffisamment constitués et ne présentant pas de contrainte particulière en matière de développement,
- en favorisant une évolution en général du bâti dès lors qu'elle est cohérente et compatible avec les problématiques agricoles, d'assainissement, ...

Sur l'ensemble du territoire, il est prévu une évolution de l'habitat épars en tenant compte des problématiques rencontrées (niveau d'équipements, contraintes d'urbanisation, formes d'urbanisation préexistantes, projets d'équipements ou d'infrastructures, présence d'activités agricoles...) :

- Certains petits villages et secteurs agglomérés déjà constitués, équipés, offrant des disponibilités foncières cohérentes avec l'organisation urbaine préexistante et l'environnement agricole proche, pourront accueillir des constructions nouvelles en nombre limité. Ces dernières devront disposer d'un mode d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur, mais également ne pas porter préjudice aux activités agricoles.
Les capacités d'accueil de chaque village conforté seront en cohérence avec la densité urbaine initiale.
- Dans le reste des écarts et lieux dits, seule une évolution de l'existant (extensions, changements de destination, réalisation d'annexes, ...) sera acceptée sous réserve également de l'existence ou de la mise en place d'un mode d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur lorsqu'il y a lieu et sous réserve notamment de ne pas compromettre l'évolution d'une structure d'exploitation.

Les villages suivant feront l'objet d'un confortement de leur urbanisation, l'évolution du tissu existant y sera également autorisée :

- Le Marchix
- Le Bouquet Jalu
- La Hourmanière
- Carrault

-La Touche Es Bigot

Le secteur aggloméré en partie Ouest du plateau sportif, sera à terme prolongé vers le Nord et articulé avec l'agglomération via une liaison piétonne sécurisée à destination du bourg et desservant également le stade et son extension envisagée en direction du bourg.

Sur le plan qualitatif, et ce pour l'ensemble de ces villages et lieux dits, est prévue la mise en place de dispositions réglementaires particulières permettant la préservation et la mise en valeur de leurs principaux traits architecturaux et de leur organisation urbaine.

IV) Sécuriser et améliorer les déplacements. Renforcer l'interconnexion des quartiers,

Un ensemble d'actions visant à améliorer et à sécuriser les déplacements est envisagé sur l'agglomération.

1) La rue longeant le site du Lou sera mise en sens unique :

Le sens unique (*la salle des fêtes/la Croix Made*) permet de sécuriser les deux carrefours d'entrées d'agglomération.

2) La sécurisation de certaines intersections et de certaines entrées d'agglomération (traitement paysager...), accompagnée de la valorisation de la traversée de l'agglomération :

- *Entrée d'agglomération à la Croix Made* : une signalétique (avec des stops) et un changement dans la priorité (la route de Jugon les Lacs devenant prioritaire) sont envisagés pour le carrefour de la *Croix Made*, au niveau de l'entrée Nord de l'agglomération. La RD 16 sera légèrement déportée pour casser la vitesse de cette longue ligne droite. Un traitement particulier de la chaussée et des aménagements paysagés sont également prévus sur les abords. Ces traitements permettront de mieux identifier l'entrée d'agglomération et de renforcer la sécurité.
- *Entrée d'agglomération Sud/Ouest* : cette entrée d'agglomération va être sécurisée, mieux identifiée et réaménagée :
 - Les flux de circulation en provenance de la Gare à destination de Jugon les Lacs via le sens unique le long du Lou seront maintenus,
 - Un tourne à gauche, avec une sur largeur pour sécuriser ce tourne à gauche sera créé,
 - Des aménagements paysagés, le maintien des arbres existants et du calvaire sont également prévus,
 - L'arrêt de bus sera maintenu à son emplacement actuel, près de l'école et de la salle des fêtes.

- *Entrée d'agglomération Sud/Est* : son réaménagement va à la fois marquer l'entrée en ville, sécuriser l'intersection entre la RD 60 et la voie desservant le nouveau lotissement et mettre en relation et en connexion le cimetière. Un marquage au sol, un cheminement piéton sécurisé et des plantations aux abords de la voie sont envisagés.

Cette sécurisation et valorisation des entrées d'agglomération sera accompagnée d'un programme de revalorisation de la voirie et des espaces publics du bourg. Projet qui se mettra en place progressivement du moyen au long terme.

3) Le renforcement des liaisons inter quartiers et internes aux quartiers :

Chaque nouveau quartier sera conçu dans un esprit d'ouverture et de mise en relation. C'est pourquoi les compositions urbaines définies prévoiront des liaisons douces qui viendront se greffer sur celles préexistantes dans le bourg ou achemineront directement les nouveaux habitants vers les centres de vie et d'intérêts de la commune.

Sera créé :

- Un cheminement piétonnier sécurisé entre le plateau sportif et les futurs quartiers du Nord/Est vers le centre bourg.
- Une liaison sécurisée à destination du Lou (véritable poumon vert et de loisirs de Dolo), en provenance du centre bourg

V) Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées

En accompagnement du développement résidentiel, économique et pour anticiper des demandes d'extension des équipements en place ou la création de nouveaux, est prévu :

- Un confortement du plateau sportif en partie Sud (terrain de football et vestiaires existants), vers le bourg. Cette extension participera au recentrage de l'espace aggloméré et au rapprochement des fonctions sportives et résidentielles.
- De réserver les terrains situés à l'arrière de la salle des fêtes pour l'évolution des équipements scolaires et de loisirs.
- De favoriser la mise en place d'équipements communautaires au niveau du site de la gare (type salle intercommunale, .).)

VI) Soutenir et renforcer le tissu économique et la dynamique locale en combinant le développement des sites économiques, le confortement des activités de «proximité» et l'évolution des activités éparses

Au regard du contexte communal (vie économique, desserte routière, ...) et de ses atouts, sont prévus :

- Le maintien du site artisanal de la gare à l'Ouest du territoire, proche de l'axe Saint-Brieuc - Rennes (RN12) et de la voie ferrée. Il pourra être légèrement étendu.
- Le confortement des activités en place sur le site du manoir du Lou et une évolution vers des activités tournant autour du développement durable et de l'éco développement. Les activités de services en place devront pouvoir évoluer via une mise en valeur des bâtiments existants, laquelle permettra probablement l'accueil de nouvelles activités centrées sur les services, le tourisme ou encore l'audiovisuel. Parallèlement, est prévue la construction de nouveaux bâtiments pour accueillir des activités autour du développement durable. Leur positionnement et leur architecture devront tenir compte de la qualité du site. Un positionnement arrière est notamment envisagé.
- De favoriser, dans les espaces urbains du bourg, la mise en place de nouvelles activités économiques compatibles avec la vocation d'habitat.
- De permettre une évolution du tissu économique épars ou installé dans le bourg.

Parallèlement, la politique d'urbanisation va elle aussi permettre indirectement de soutenir et de préserver la dynamique économique locale (concentration des développements urbains autour des centres d'intérêts, mise en relation des quartiers, maîtrise de l'étalement urbain....).

VII) Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,

D'une manière générale, la politique communale de développement et d'aménagement, dans son dessin et son organisation, va dans le sens de la préservation et de la mise en valeur indirecte de son patrimoine naturel et environnemental : expansion urbaine limitée et concentrée, absence de développement urbain dans les secteurs les plus sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,

Complètent cette politique d'autres projets, notamment :

1) La protection stricte des grands ensembles sensibles aux niveaux environnemental et paysagé

Il est projeté de protéger strictement :

- Les parties de l'étang de Jugon les Lacs débordant sur la commune et ses abords en général ainsi que les versants plongeant sur ce dernier,
- Les zones humides (fonds de vallées, étangs plans d'eau,..),
- Les trois vallées parallèles (la Rieule, la Rosaie, l'Arguenon), et pour certaines sections leurs coteaux boisés ou versants boisés.

2) La protection des abords du Manoir du Lou et de l'étang :

Véritable poumon vert paysagé, il fera l'objet d'une protection spécifique compatible avec la vocation du lieu (espace de loisirs, de promenade,).

3) La création de véritable quartier paysagé :

La mise en place nouveaux quartiers paysagés doit permettre une meilleure insertion au paysage mais également une meilleure prise en compte des impacts de l'urbanisation sur l'environnement en général (absorption des eaux pluviales, ..).

4) une protection adaptée de certains boisements linéaires ou espaces boisés.

Il est prévu d'appliquer une protection adaptée à certains boisements linéaires ou espaces boisés. L'impact paysagé, leur fonction environnementale ou hydrologique, leur qualité, leur état, ..., seront autant de critères influant sur le type de protection.

VIII) Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,

La protection de l'agriculture et des structures d'exploitation sera réalisée :

- En protégeant strictement les espaces de cultures à fort potentiel agronomique,
- En organisant un développement urbain, limitant la consommation d'espaces naturels, appuyé autant que de possible sur des secteurs en déprise, voués à la déprise ou à valeur agronomique plus limitée,
- En évitant la cohabitation de sites résidentiels et de lieux d'élevage,
- En favorisant la diversification des activités agricoles vers l'agri tourisme.