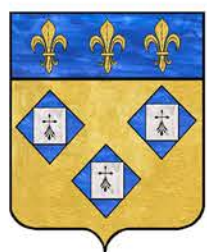


Commune de *Dol-de-Bretagne*

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 2 : Projet d'aménagement et de développement durables



Notes: _____

Au cœur de ce projet, la préservation et la mise en valeur du patrimoine architectural, urbain, paysager, environnemental et rural, ingrédients indispensables au maintien de la qualité du cadre de vie.

La ville des petits pas !

Par délibération en date du 2013, la ville de Dol a décidé d'engager une révision de son Plan Local d'Urbanisme. C'est une démarche complexe et donc longue (plus de 3 années de travail régulier) mais extrêmement motivante puisqu'il s'agit d'imaginer le développement futur de la cité.

Aujourd'hui, j'ai le plaisir de vous présenter le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de notre futur PLU. Il est l'occasion d'exprimer la vision politique des élus pour les 15 ans qui viennent en termes notamment d'habitats, d'équipements publics, de développement économique, de modes de déplacement et de préservation des ressources naturelles.

Ce projet répond au principe du développement durable qui inscrit le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée. En effet, le développement durable est défini comme « un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs » (Rapport « Notre avenir à tous » de la Commission des Nations Unies sur l'environnement et le développement durable, dit rapport Brundtland).

C'est dans cet état d'esprit que l'équipe municipale que j'ai l'honneur de conduire, souhaite inscrire le développement de la ville de Dol sur les bases suivantes :

Faire preuve de sobriété foncière : les terres agricoles qui nous entourent ne sont pas extensibles à l'infini comme on aurait trop tendance à le penser. Il est donc primordial de laisser à l'agriculture, tout l'espace nécessaire à son développement. Demain, l'accueil des nouveaux habitants devra se réaliser en consommant beaucoup moins de surfaces que jusqu'ici. Ceci sous-entendra une meilleure utilisation des espaces encore disponibles en ville et une réduction de la taille des terrains qui seront commercialisés pour construire des logements dans les nouveaux quartiers.

Favoriser les déplacements doux : les modes précédents d'urbanisation ont eu trop tendance à imaginer la ville en fonction de l'usage de l'automobile. Aujourd'hui nous devons réfléchir au fait de redonner la priorité aux déplacements doux (piétons et vélos) en leur garantissant le confort (qualité des revêtements) et la sécurité (à l'écart des déplacements motorisés). Cette aspiration n'est pas uniquement liée à des objectifs économiques (coûts des déplacements) ou sanitaires (bienfaits de l'exercice physique). Elle a vocation à modifier l'état d'esprit de la population : en extrayant le plus possible les Dolois de leur voiture qui a parfois tendance à rendre égoïste et à se sentir invulnérable, les élus espèrent les (re)sensibiliser à la présence des autres, à améliorer les relations sociales et ainsi à favoriser le « vivre ensemble ».

Préserver les ressources naturelles : le développement de la ville ne doit pas se réaliser au détriment de la nature. Les futurs quartiers devront mieux prendre en compte le maintien des trames vertes (haies, alignements d'arbres, espaces boisés) et bleues (cours d'eau et zones humides). Ainsi en favorisant pour les espèces animales et végétales, leur déplacement, leur alimentation, leur reproduction et leur repos, en d'autres termes leur survie, nous permettrons aux écosystèmes de continuer à rendre à l'Homme leurs services irremplaçables et inestimables.

Je souhaite à toutes et à tous, une bonne lecture de ce document de présentation et je vous invite à nous contacter pour partager avec nous votre vision des choses.

Denis Rapinel,
Maire de Dol-de-Bretagne



Ville de DOL-DE-BRETAGNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire communal (P.A.D.D.)

Objectifs à l'horizon 2030

A travers son P.A.D.D., la ville de Dol-de-Bretagne affiche l'ambition de poursuivre la création d'un environnement pour l'Homme en exigeant certaine d'un cadre de vie valorisant la biodiversité et le patrimoine local.

Une ville qui favorise le vivre ensemble par le maintien du cadre de vie apprécié par les Dolois et l'accueil organisé de nouveaux habitants en répondant aux objectifs :

- d'un niveau minimum d'équipements collectifs ou de services « au public » pour le confort de tous au quotidien et la valorisation de la dynamique associative,
- d'une urbanisation maîtrisée pour encourager les pratiques de proximité et de solidarité.

Grâce à un développement économique s'inscrivant dans les spécificités du territoire :

- déployer les éléments d'attraits touristiques,
- maintenir la mixité de l'habitat et des activités, notamment commerciales, en centre-ville,
- conforter l'accueil et la visibilité des entreprises en zones dédiées,
- protéger le territoire agricole et les sièges d'exploitation en quantifiant objectivement les besoins d'urbanisation,
- garantir l'équilibre des milieux et préserver la qualité des sites, notamment les espaces naturels et les composantes de la « Trame Verte et Bleue ».

Tout en assurant les services de télécommunication au plus grand nombre, par une desserte équitable et optimisée du territoire communal, dans la limite des moyens disponibles.

Habiter Dol-de-Bretagne : une ville-centre dans la baie du Mont Saint-Michel

Dol-de-Bretagne vise le maintien de son développement harmonieux, facteur d'attraits résidentiels et touristiques de la ville.

Dol-de-Bretagne, bassin de vie de dix-huit communes, est la principale ville rétro-littorale de la baie du Mont Saint-Michel située sur les axes routiers et ferroviaires majeurs du nord de l'Ille-et-Vilaine. D'abord capitale religieuse de la Bretagne, puis ville-centre du canton, son ouverture a favorisé :

- son développement commercial, puis industriel dès le XIX^{ème} siècle,
- la concentration d'équipements structurants à l'échelle de ce territoire,
- une sensibilité de ses habitants à la préservation de son patrimoine civil, religieux et militaire.

Le maintien de l'activité agricole et la protection des espaces de nature complètent aujourd'hui un cadre de vie et d'activités, appréciée par les habitants, les entrepreneurs, les usagers et les visiteurs de cette petite cité au cœur d'un territoire rural reconnu comme remarquable.

Tout en répondant à la demande de logements existante, Dol-de-Bretagne souhaite maintenir l'équilibre entre urbanité et quiétude appréciée par ses habitants. Elle entend aussi consolider la mixité sociale et générationnelle et promouvoir l'usage des énergies renouvelables dans le respect du paysage.

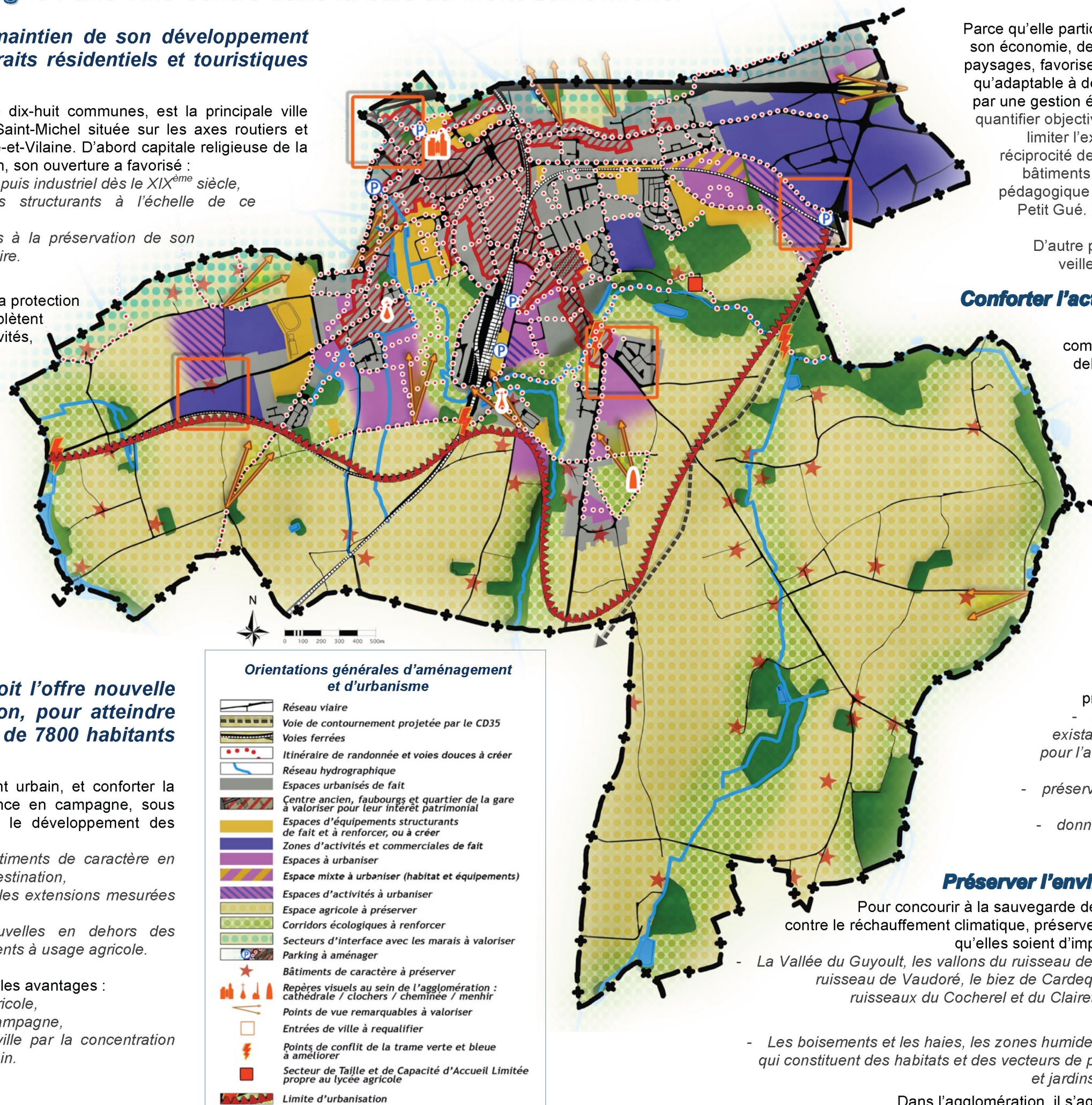
Le projet communal prévoit l'offre nouvelle de 1270 logements environ, pour atteindre une population de l'ordre de 7800 habitants à l'horizon 2030.

Pour éviter le mitage et l'étalement urbain, et conforter la particularité d'une offre de résidence en campagne, sous réserve de ne pas compromettre le développement des activités agricoles :

- favoriser la réhabilitation de bâtiments de caractère en autorisant leur changement de destination,
- limiter les constructions aux seules extensions mesurées de l'habitat existant.
- Interdire les constructions nouvelles en dehors des parties agglomérées, hors bâtiments à usage agricole.

Ces orientations auront de multiples avantages :

- maintenir l'outil de production agricole,
- préserver le mode de vie de la campagne,
- favoriser l'animation du centre-ville par la concentration du projet de développement urbain.



Maintenir l'activité agricole :

Parce qu'elle participe du développement de la commune, de son économie, de son environnement et de la qualité de ses paysages, favoriser une agriculture plurielle et durable, parce qu'adaptable à des demandes ou des nécessités nouvelles, par une gestion économe des espaces agricoles. Il s'agit de quantifier objectivement les besoins de surface à urbaniser,

limiter l'extension de la ville, respecter le principe de réciprocité des distances minimales d'implantation entre bâtiments agricoles et tiers, et pérenniser la vocation pédagogique de la ferme du lycée agricole implantée au Petit Gué. Plus de 52% de la surface communale doit ainsi être conservée en zone agricole.

D'autre part, pour préserver les paysages agricoles veiller à l'insertion qualitative des constructions.

Conforter l'activité Industrielle et artisanale :

Parce qu'elle contribue à l'animation de la commune et constitue une dynamique bien au-delà, et qu'elle offre aux entrepreneurs et aux salariés un environnement de travail particulièrement apprécié :

- pérenniser les activités locales déjà implantées sur la commune en zones dédiées, en autorisant les restaurations, les extensions et constructions pour la modernisation des bâtiments d'activités existants,
- favoriser la densification des zones d'activités actuelles pour limiter la consommation de foncier.

Valoriser le patrimoine bâti et rural :

Pour répondre à la nécessité de maintenir des formes « où vivre » diversifiées, en excluant toute implantation nouvelle à proximité des sièges d'exploitation agricole :

- favoriser la réhabilitation des constructions existantes et permettre les extensions mesurées pour l'amélioration de l'habitat et la mise en valeur du patrimoine local,
- préserver l'identité architecturale, en particulier du centre ancien et des faubourgs,
- donner à voir ce patrimoine à travers la création d'itinéraires de petites randonnées.

Préserver l'environnement naturel et paysager :

Pour concourir à la sauvegarde de la biodiversité locale et participer à la lutte contre le réchauffement climatique, préserver, ou conforter, les continuités écologiques, qu'elles soient d'importance communale ou supra communale :

- La Vallée du Guyoult, les vallons du ruisseau de Belle-Noë, du ruisseau du Tertre Bintin, du ruisseau de Vaudoré, le biez de Cardequin et plus particulièrement les sources des ruisseaux du Cocherel et du Clairêt qui prennent leurs sources sur le territoire.

Et les entités qui y participent :

- Les boisements et les haies, les zones humides et les plans d'eau, ainsi que leurs abords, qui constituent des habitats et des vecteurs de perméabilité écologique, et les grands parcs et jardins qui peuvent abriter une biodiversité locale.

Dans l'agglomération, il s'agit notamment de favoriser la nature en ville.

L'animation du centre-ville : une qualité toujours à conforter

L'agglomération est souvent évoquée comme « *une petite ville qui a tout d'une grande* ».

L'offre d'équipements, de services et de commerces y attire, au-delà des Dolois, les habitants des communes environnantes. Les voies et les modes de desserte y facilitent les flux quotidiens, entrants et sortants. La qualité architecturale et urbanistique assoit cet espace de vie dans une histoire que s'approprient ses habitants.

La maîtrise de l'apport de population et la préservation de fenêtres paysagères sur la campagne environnante lui confèrent aussi son caractère agréable.

La municipalité souhaite favoriser le lien social et le bien-être des habitants par la valorisation de ces atouts :

- en pérennisant l'offre de services et d'activités au cœur de la ville,
- en encourageant les initiatives associatives,
- en marquant la proximité piétonne des services, des commerces, des espaces de convivialité et des aires de stationnement qui les desservent,
- en reliant les espaces et activités de plein air avec le reste du tissu urbain.

Intégrer les facteurs climatiques :

Afin de participer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, le projet veillera à favoriser dans les opérations urbaines à venir :

- Une meilleure intégration des paramètres physiques (topographie, ensoleillement, vents, etc.).
- L'incitation à recourir à des matériaux et principes constructifs de qualité environnementale et d'efficacité énergétique.
- La place du végétal dans les espaces publics et privés, pour la climatisation passive, la limitation du ruissellement et l'infiltration naturelle des eaux.
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales, pour le rafraîchissement naturel ou l'arrosage des espaces verts.

L'ensemble sera préalablement accompagné par un renforcement de la compacité des formes urbaines, à commencer par un important travail sur la densité des constructions. Celle-ci devra cependant ménager des espaces de respiration privés ou collectifs et des espaces de transitions avec l'environnement.

Faciliter les déplacements :

Favoriser la réduction des flux automobiles dans le centre-ville.

Prévoir l'aménagement des voies d'accès, selon les usages et les différents types de secteurs.

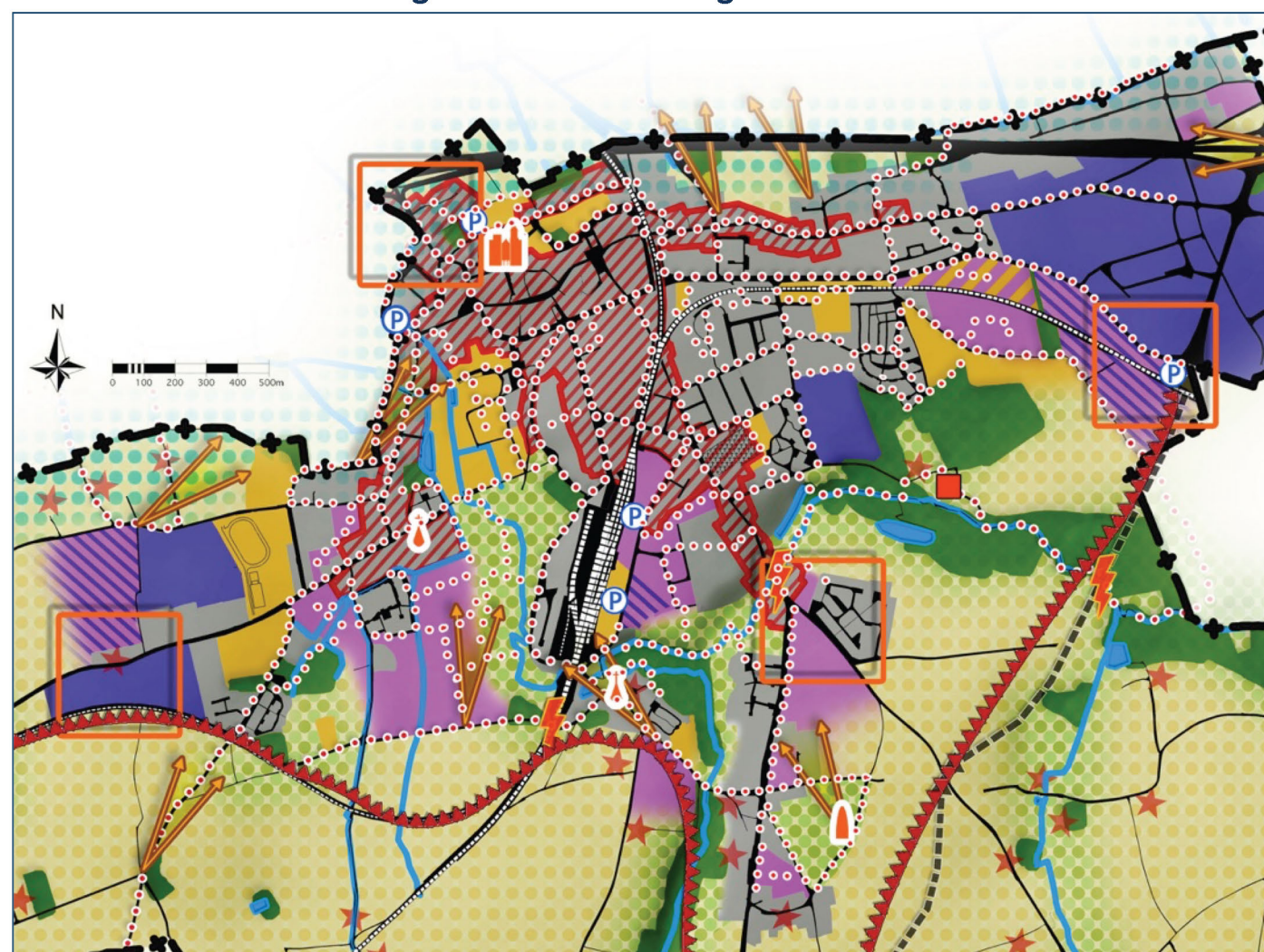
Envisager la mutualisation et la création d'aires de stationnement selon les pratiques quotidiennes.

Inviter à un usage des transports collectifs existants, notamment par le développement d'espaces multimodaux. Inciter aux déplacements piétons et cyclistes au sein de

l'agglomération, en renforçant le maillage des cheminements doux entre les quartiers et en créant des voies nouvelles en sites propres.



Orientations générales d'aménagement et d'urbanisme



Le projet de développement affirme les particularités du cadre de vie offert sur la commune de Dol-de-Bretagne et soutient les dynamiques environnementales, sociales et économiques qui y participent.

	Réseau viaire		Espace agricole à préserver
	Voie de contournement projetée par le CD35		Corridors écologiques à renforcer
	Voies ferrées		Secteurs d'interface avec les marais à valoriser
	Itinéraire de randonnée et voies douces à créer		Parking à aménager
	Réseau hydrographique		Bâtiments de caractère à préserver
	Espaces urbanisés de fait		Repères visuels au sein de l'agglomération : cathédrale / clochers / cheminée / menhir
	Centre ancien, faubourgs et quartier de la gare à valoriser pour leur intérêt patrimonial		Points de vue remarquables à valoriser
	Espaces d'équipements structurants de fait et à renforcer, ou à créer		Entrées de ville à requalifier
	Zones d'activités et commerciales de fait		Points de conflit de la trame verte et bleue à améliorer
	Espaces à urbaniser		Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée propre au lycée agricole
	Espace mixte à urbaniser (habitat et équipements)		Limite d'urbanisation
	Espaces d'activités à urbaniser		

Nota : les commentaires et recommandations inclus dans l'analyse de l'état initial de l'environnement naturel et urbain du rapport de présentation, devront être pris en compte par le règlement (écrit et graphique).

Offrir un nombre suffisant de logements :

Prévoir environ 1270 logements supplémentaires, soit l'accueil de près de 2170 nouveaux habitants à l'horizon 2030.

Pour répondre à une demande diversifiée, prévoir :

- 33 % en logements individuels ou individuels groupés, dont certains à usage locatif,
- 50 % en logements collectifs et/ou intermédiaires,
- 5 % par la réhabilitation de logements vacants (soit la valorisation d'une soixantaine de logements).

Pour favoriser une mixité sociale et générationnelle, prévoir :

- 18 % de logements sociaux, locatifs ou en accession aidée, dans les nouveaux programmes de construction.
- une offre résidentielle adaptée pour les personnes âgées et/ou personnes à mobilité réduite.

Veiller à l'économie des sols et favoriser le développement des services et des activités dans une proximité piétonne :

Prioriser le développement de l'habitat dans la ville, en y favorisant l'offre nouvelle :

- 48 % en extension,
- 52 % en densification des espaces interstitiels et par la requalification d'espaces déjà bâtis, dont 9 % par la réhabilitation de logements vacants.

Conforter l'activité économique au sein de l'agglomération :

Favoriser le maintien et l'accueil d'activités tertiaires.

Encourager les projets mixtes (*habitat / activité*) dans le centre-ville et les limiter dans les zones dédiées.

Maintenir l'hétérogénéité qualitative des façades commerciales implantées sur rue dans l'hyper centre, tout en l'intégrant au contexte patrimonial.

Rapprocher les services et les espaces de rencontres au centre de l'agglomération :

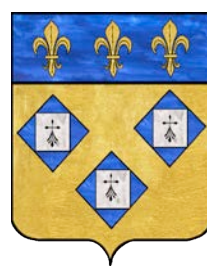
Aménager les secteurs emblématiques vecteurs de la valeur patrimoniale de la cité médiévale.

Conforter la complémentarité des espaces couverts et des espaces ouverts pour l'organisation d'activités ou de manifestations.

Affirmer les liaisons, notamment piétonnes, entre ces espaces et vers le reste de l'agglomération.

Asseoir le rayonnement des activités et manifestations socio-culturelles au-delà de la commune :

- en rendant plus lisible du pôle culturel et sportif de la Ville Nicault,
- en réfléchissant à l'accessibilité des équipements existants pour les publics spécifiques à l'échelle de la communauté de communes,
- en prévoyant l'accueil de nouveaux équipements communautaires.



Plan Local d'Urbanisme : commune de Dol-de-Bretagne

Mairie de Dol-de-Bretagne

Groupement : K.urban, B.E. I.D.E.A.L., E. Baizeau, D.M.Eau