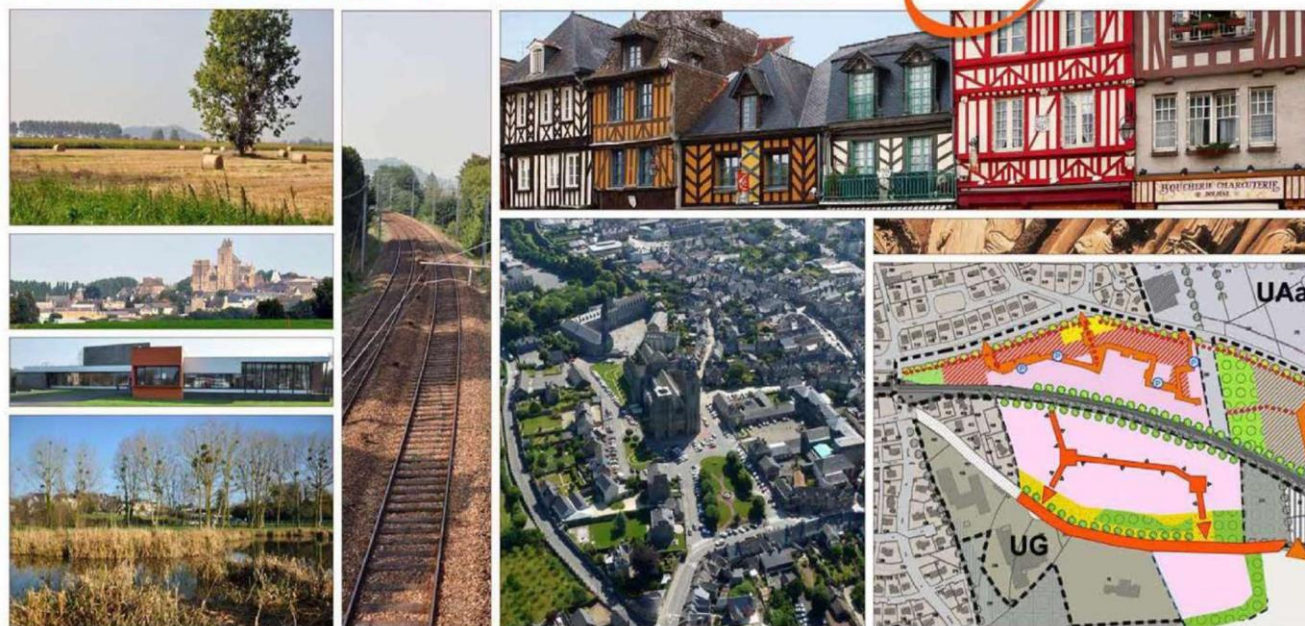


Commune de *Dol-de-Bretagne*

PLAN LOCAL D'URBANISME



Pièce 3 : Orientations d'aménagement et de programmation



Notes:

- Modifié en mai 2021
- Modifié en février 2022
- Modifié en décembre 2024

Ville de Dol-de-Bretagne
Élaboration du Plan Local d'Urbanisme
(P.L.U.)

Pièce 3 :
Orientations d'Aménagement
et de Programmation

- 06 avril 2018 -

- Modifiée en mai 2021 -

- Modifiée en février 2022 -

- Modifié en décembre 2024

Mairie de Dol-de-Bretagne

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

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 Dol-de-Bretagne. 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 identifiées dans les documents graphiques associés (*Cf. Pièce n°4 : Règlement*).

Les orientations d'aménagement et de programmation ciblent 16 secteurs de l'agglomération, indicés indépendamment 1AUG et 1AUG1, 1AUE, 1AUEz et 1AUAA et 1AUAB au règlement graphique. Elles portent l'objectif commun d'économie et d'optimisation des sols, en recherche de densification des constructions dans l'espace aggloméré de la commune ou en continuité. Elles peuvent également conduire 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 ;
- 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 accueillir du commerce ;
- 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.

Sommaire

Note liminaire5

Sommaire7

I. Les OAP hors agglomération8

 A. Les replantations bocagères sur le territoire communal 8

II. Les OAP dans l’agglomération 10

 A. Localisation des secteurs soumis à OAP 10

 B. Synthèse des objectifs 12

 C. Description des OAP par secteur à urbaniser..... 14

 1. *Secteurs 1AUG et 1AUG1 rue des Murets* 14

 2. *Secteur 1AUEz dit « ZAC de Maboué » rue de Dinan et route de Bonnemain* 16

 3. *Secteurs 1AUE rue Montplaisir et rue de Dinan..... 18*

 4. *Secteur 1AUE avenue de Normandie..... 20*

 5. *Secteurs 1AUE et 1AUG chemin de Belle Étoile..... 22*

 6. *Secteurs 1AUE à Quercout..... 24*

 7. *Secteur 1AUE route de Combours 1 26*

 8. *Secteur 1AUE route de Combours 2 28*

 9. *Secteur 1AUAb route de Dinan 30*

 10. *Secteur 1AUE rue Pierre Sépard..... 32*

 11. *Secteur 1AUAA route de La Boussac 34*

 12. *Secteur 1AUE rue Pierre Sépard 1..... 36*

 13. *Secteur 1AUE route de Combours 3 38*

 14. *Secteur 1AUG à Carfantin 40*

 15. *Secteur 1AUE rue Pierre Sépard 2..... 42*

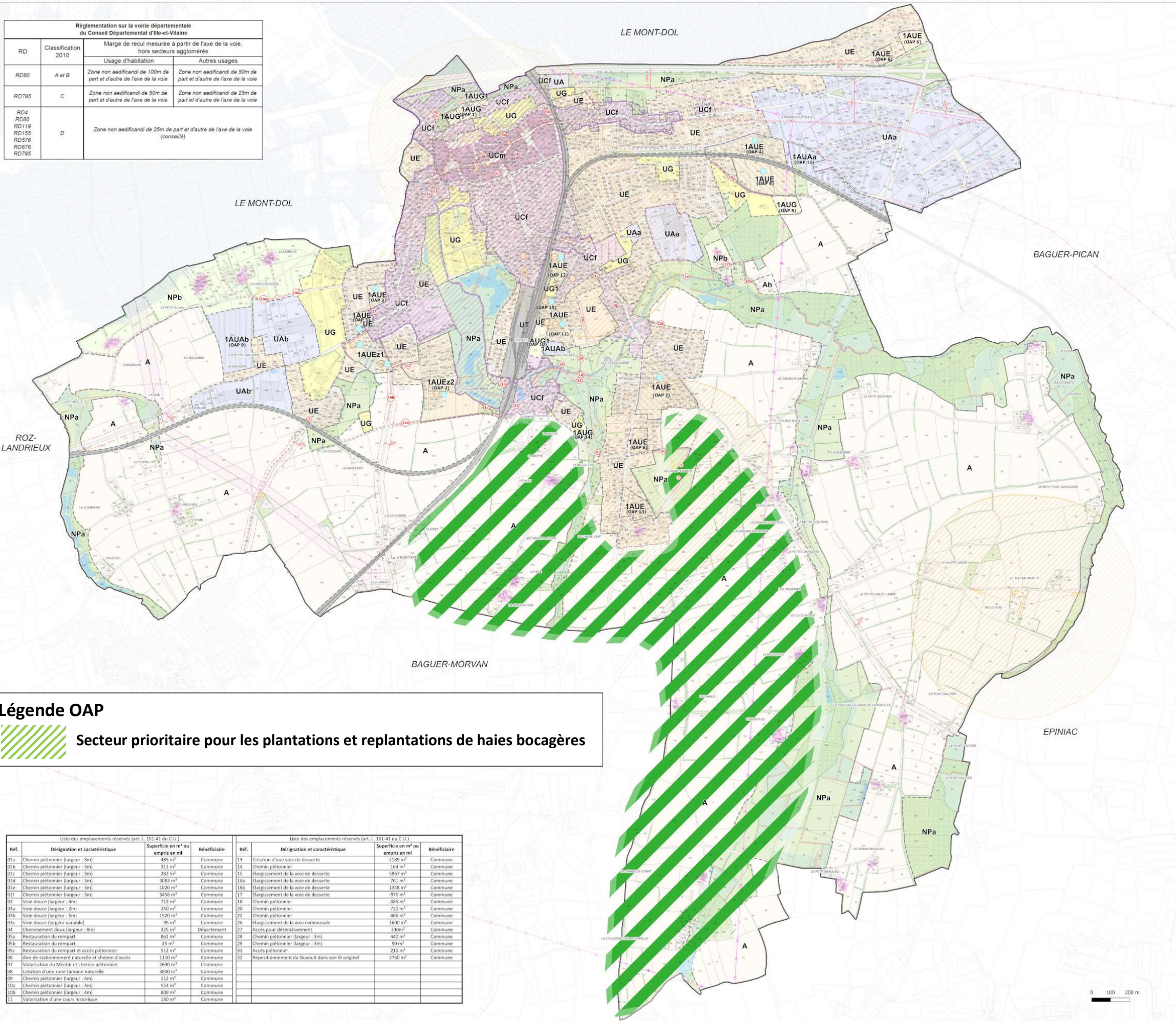
I. Les OAP hors agglomération

A. Les replantations bocagères sur le territoire communal

Pour répondre aux objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bretagne, adopté le 2 novembre 2015, le secteur sud de l'agglomération, le long de la RD795 jusqu'à la limite communale, est mentionné ici comme secteur prioritaire pour les plantations et replantations de haies bocagères (Cf. plan de repérage ci-contre).

Dans ce secteur, par référence aux articles 12 de chacune des zones concernées (Cf. pièce 4) et à l'annexe relative à la liste des plantes invasives de Bretagne (Cf. pièce 5 – Annexe 5), les plantes exotiques et invasives sont à proscrire.

Réglementation sur la voirie départementale du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine			
RD	Classification 2010	Marge de recul mesurée à partir de l'axe de la voie, hors secteurs agglomérés	
		Usage d'habitation	Autres usages
RD80	A et B	Zone non aedificandi de 100m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD795	C	Zone non aedificandi de 50m de part et d'autre de l'axe de la voie	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie
RD4 RD80 RD119 RD155 RD576 RD795	D	Zone non aedificandi de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie (conseillé)	



Légende OAP



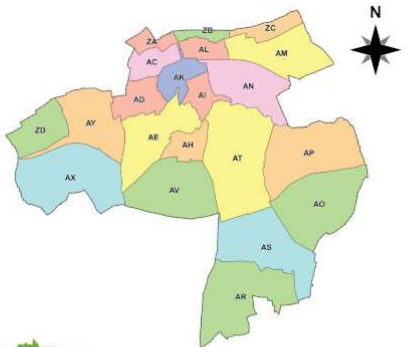
Secteur prioritaire pour les plantations et replantations de haies bocagères

Liste des emplacements réservés (art. L. 151-41 du C.U.)				Liste des emplacements réservés (art. L. 151-41 du C.U.)			
Réf.	Désignation et caractéristique	Superficie en m² ou empris en ml	Bénéficiaire	Réf.	Désignation et caractéristique	Superficie en m² ou empris en ml	Bénéficiaire
01a	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	485 m²	Commune	13	Création d'une voie de desserte	2180 m²	Commune
01b	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	311 m²	Commune	14	Chemin piétonnier	164 m²	Commune
01c	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	282 m²	Commune	15	Elargissement de la voie de desserte	5867 m²	Commune
01d	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	3083 m²	Commune	16a	Elargissement de la voie de desserte	761 m²	Commune
01e	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	1020 m²	Commune	16b	Elargissement de la voie de desserte	1348 m²	Commune
01f	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	3456 m²	Commune	17	Elargissement de la voie de desserte	876 m²	Commune
02	Voie douce (largeur : 4m)	712 m²	Commune	18	Chemin piétonnier	485 m²	Commune
03a	Voie douce (largeur : 2m)	240 m²	Commune	20	Chemin piétonnier	720 m²	Commune
03b	Voie douce (largeur : 5m)	1520 m²	Commune	22	Chemin piétonnier	466 m²	Commune
03c	Voie douce (largeur variable)	95 m²	Commune	26	Elargissement de la voie communale	1600 m²	Commune
04	Cheminement doux (largeur : 8m)	325 m²	Département	27	Accès pour désenclavement	330m²	Commune
05a	Restauration du rempart	861 m²	Commune	28	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	440 m²	Commune
05b	Restauration du rempart	25 m²	Commune	29	Chemin piétonnier (largeur : 3m)	90 m²	Commune
05c	Restauration du rempart et accès piétonnier	512 m²	Commune	31	Accès piétonnier	210 m²	Commune
06	Aire de stationnement naturelle et chemin d'accès	1110 m²	Commune	32	Repositionnement du Guyot dans son lit originel	3760 m²	Commune
07	Valorisation du Menhir et chemin piétonnier	2690 m²	Commune				
08	Création d'une zone tampon naturelle	3000 m²	Commune				
09	Chemin piétonnier (largeur : 4m)	112 m²	Commune				
10a	Chemin piétonnier (largeur : 4m)	554 m²	Commune				
10b	Chemin piétonnier (largeur : 4m)	809 m²	Commune				
11	Valorisation d'une cours historique	180 m²	Commune				

Commune de Dol-de-Bretagne

Plan Local d'Urbanisme

Règlement graphique : Plan du territoire communal



PLU approuvée par DCM le 20/02/2019
Modification n°1 approuvée par DCM le 14/06/2019
Modification n°2 approuvée par DCM le 21/05/2021
Modification n°3 approuvée par DCM le 04/02/2022, mise à jour le 08/06/2021 et le 15/11/2023
Modification n°4 approuvée par DCM le 12/12/2024

Eléments de contexte

- Limite communale
- Parcelles et numéro associé
- Bâti durs
- Bâti légers
- Plans d'eau et cours d'eau
- Réseau ferré

Zones du PLU

- Limites de zones et de secteurs
- UT
- UA
- UG
- UE (UE et UE2)
- UCf
- UCm
- 1AUE
- 1AUEz (1AUEz1 et 1AUEz2)
- 1AUG
- 1AUJ
- A
- NPa
- NPb

Prescriptions et informations

- Espaces boisés classés au titre de l'art. L. 113-1 C. urb.
- Bois, vergers et bosquets répertoriés au titre de l'art. L. 151-19 C. urb.
- Haies, rideaux boisés, talus et arbres isolés répertoriés au titre de l'article 113-1 C. urb.
- Haies, rideaux boisés, talus et arbres isolés répertoriés au titre de l'article L151-19 C. urb.
- PDIPR et autres chemins de randonnée répertoriés au titre de l'art. 151-38 C. urb.
- Fronts d'îlots, ou de voies, de diversité commerciale à préserver et à développer, délimités au titre de l'art. L. 151-16 C. urb.
- Points de vue remarquables répertoriés au titre de l'art. L. 151-19 C. urb.
- Périmètre de zone d'aménagement concerté de Maloué délimité au titre de l'art. L. 151-1 C. urb. (créée le 25/04/2012)
- Zone de nuisance sonore
- Zones humides
- Emplacements réservés au titre de l'art. L. 151-41-1° C. urb.
- Marges de recul liées au classement de route à grande circulation RN 178 (art. L. 111-6 C. Urb.)
- Réseau viaire départemental existant ou projeté avec marge de recul de part et d'autre de l'axe de la voie (cf. tableau ci-contre)
- Secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation définies au titre de l'art. L. 151-8 C. urb.
- Secteur délimité au titre du Document d'Aménagement Artisanal et Commercial du ScoT du Pays de Saint-Malo
- Bâtiments ou ensembles bâtis répertoriés aux titres des art. L. 151-11 et L. 151-19 C. Urb.
- Secteur soumis à la réalisation d'un minimum de logements aidés au titre de l'article L151-15 du CU (cf. tableau ci-dessous)
- Secteurs soumis à une densité minimale de logements au titre de l'art. L. 151-26 C. urb. (cf. tableau ci-dessous)

Liste des emplacements réservés pour la réalisation du programme de logements mixtes (article L.151-15 du CU)

Réf.	Désignation
[A]	20% de logements aidés à répartir
[B]	25% de logements aidés à répartir

Secteurs soumis à une densité minimale de logements (article L.151-26 du code de l'urbanisme)

Réf.	Désignation
[a]	à prévoir : 50 logements par hectare brut
[b]	à prévoir : 23 logements par hectare brut
[c]	à prévoir : 35 logements par hectare brut

Servitudes d'utilité publique

- Informations non-exhaustives - Se reporter au plan "Servitudes d'Utilité Publique" Rapport et plan 1 / 6500.
- I4 - Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques
 - Liaison 225 kV n°1 LAUNAY-RANCE-POSTE
 - Liaison 90 kV n°1 COMBORG-DOL-DE-BRETAGNE
 - Liaison 63 kV n°1 DOL-DE-BRETAGNE-ST-SERVAN
 - Poste de transformation d'énergie électrique, 63 kV n°1 DOL-DE-BRETAGNE

- I3 - Servitude : Zone du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.558-39 du code de l'environnement
- PM1 - Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles de Submersion Marine (PPRSM) des marais de Dol
- AC1 - Servitude de protection des monuments historiques
- T1 - Servitude relative aux chemins de fer : "Lignes Rennes-Caen / Dol-St-Malo / Dol-Dinan"
- AC4 - Servitude de protection du patrimoine architectural et urbain Périmètre du Site Patrimonial Remarquable (SPR)

0 100 200 m

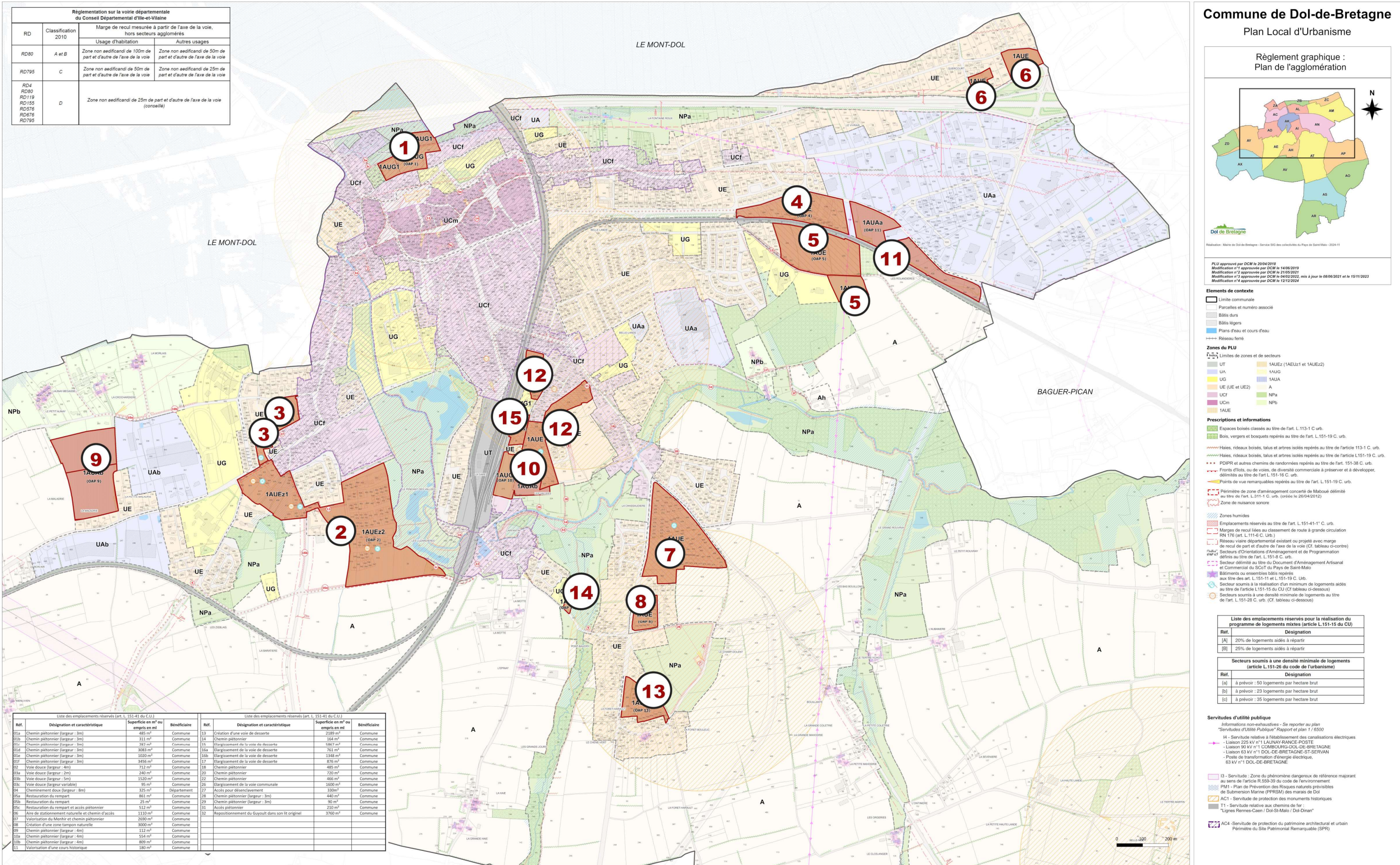
II. Les OAP dans l'agglomération

A. Localisation des secteurs soumis à OAP

Les seize secteurs concernés par des orientations d'aménagement et de programmation sont délimités dans le document graphique du règlement (*Cf. Pièce n°4*) conformément à l'article R.151-6 du code de l'urbanisme.

Ils sont également repérés sur le plan ci-contre et listés ci-dessous.

- 1- Secteurs 1AUG et 1AUG1 rue des Murets
- 2- Secteur 1AUEz dit « ZAC de Maboué » rue de Dinan et route de Bonnemain
- 3- Secteurs 1AUE rue Montplaisir et rue de Dinan
- 4- Secteur 1AUE avenue de Normandie
- 5- Secteurs 1AUE et 1AUG Chemin de Belle Étoile
- 6- Secteurs 1AUE à Quercout
- 7- Secteur 1AUE route de Combours 1
- 8- Secteur 1AUE route de Combours 2
- 9- Secteur 1AUAb route de Dinan
- 10- Secteur 1AUE et rue Pierre Sémard
- 11- Secteur 1AUAA route de La Boussac
- 12- Secteur 1AUE rue Pierre Sémard 1
- 13- Secteur 1AUE route de Combours 3
- 14- Secteur 1AUG à Carfantin
- 15- Secteur 1AUE rue Pierre Sémard 2



B. Synthèse des objectifs

Réf. OAP	Désignation	Zone ou secteur	Destination(s)	Surface brute		Surface de zone brute	Surface brute utile	Densité moyenne de logts. Imposée / Par surface semi- brute		Nbr. De logements potentiels	Observations
				Densification ou requalification	Extension			OAP	Règl.		
1	Rue des Murets	1AUG	Equipements	2,06 ha	0,00 ha	2,06 ha	1,17 ha	-	-	-	Dont 0, 89 ha pour la création de parkings (1AUG1 et ER n° 24)
2	ZAC Maboué	1AUEz	Habitat* + activités	4,30 ha	9,32 ha	13,62 ha	11,80 ha	-	23 lgts/ ha	271 lgts	*Dont 1, 35 ha de zone humide (secteur en dens.) et 0, 47 ha d'act ivit és, soit 11, 8 ha dest inés à l'habitat
3	Rue Montplaisir et de Dinan	1AUE	Habitat	1,63 ha	0,00 ha	1,63 ha	1,63 ha	30 lgts/ ha	-	49 lgts	
4	AV. de Normandie	1AUE	Habitat* + activités	3,77 ha	0,00 ha	3,77 ha	2,20 ha	45 lgts/ ha	-	99 lgts	*Requalification, dont 2,2 ha destiné à l'habitat
5	Belle étoile	1AUE	Habitat	4,37 ha	0,53 ha	4,90 ha	4,90 ha	30 lgts/ ha	-	147 lgts	
5bis	Belle étoile	1AUG	Equipement	0,00 ha	1,23 ha	1,23 ha	1,23 ha	-	-	-	
6	Quercout 1	1AUE	Habitat	1,22 ha	0,00 ha	1,22 ha	1,22 ha	14 lgts/ ha	-	17 lgts	
6bis	Quercout 2	1AUE	Habitat	0,65 ha	0,00 ha	0,65 ha	0,65 ha	14 lgts/ ha	-	9 lgts	
7	Route de Combourg 1	1AUE	Habitat	0,00 ha	6,54 ha	6,54 ha	6,54 ha	28 lgts/ ha	-	180 lgts	
8	Route de Combourg 2	1AUE	Habitat	1,44 ha	0,00 ha	1,44 ha	1,44 ha	20 lgts/ ha	-	29 lgts	
9	Route de Dinan*	1AUAb	Activités	0,00 ha	6,44 ha	6,44 ha	6,44 ha	-	-	-	
10	Rue Pierre Sépard	1AUAb	Activités	0,85 ha	0,00 ha	0,85 ha	0,85 ha	-	-	-	Requalification
10bis	Rue Pierre Sépard	1AUG1	Equipements	1,22 ha	0,00 ha	1,22 ha	1,22 ha	-	-	-	Requalification
11	Route de la Boussac	1AUA	Activités	2,25 ha	2,40 ha	4,65 ha	4,30 ha	-	-	-	
12	Rue Pierre Sépard 1	1AUE	Habitat	4,70 ha	0,00 ha	4,70 ha	4,70 ha	-	50 lgts/ ha	235 lgts	
13	Route de Combourg 3	1AUE	Habitat	2,04 ha	0,00 ha	2,04 ha	2,04 ha	20 lgts/ ha	-	41 lgts	
14	Carfantin	1AUG*	Equipement	0,00 ha	0,20 ha	0,20 ha	0,20 ha	-	-	-	
15	Rue Pierre Sépard 2	1AUE	Habitat	0,68 ha	0,00 ha	0,68 ha	0,68 ha	-	33 lgts/ ha	23 lgts	
S/ Total 1		1AUE+z		24,80 ha	16,39 ha	41,19 ha	37,80 ha	29 lgts/ ha		1100 lgts	
S/ Total 2		1AUG		3,28 ha	1,43 ha	4,71 ha	3,82 ha				
S/ Total 3		1AUA		3,10 ha	8,84 ha	11,94 ha	11,59 ha				
Total A		1AU		31,18 ha	26,66 ha	57,84 ha	53,21 ha				
Part S/total 1		Part des surfaces brutes à urbaniser destinées à l'habitat		60%	40%						
Part S/total 2		Part des surfaces brutes à urbaniser destinées aux équipements		70%	30%						
Part S/total 3		Part des surfaces brutes à urbaniser destinées aux activités		26%	74%						
Part Total		Part des surfaces brutes à urbaniser		54%	46%	100%					

Réf. UE	Désignation	Zone ou secteur	Destination(s)	Surface brute		Surface brute totale	Surface brute utile	Densité moyenne de logts. imposée par surface brute	Nbr. De logts. Potentiels	
				Dens.	Ext.					
a	Tanneries Ex DDE	UE	Habitat	0,51 ha	0,00 ha	0,51 ha	0,51 ha	39 lgts/ha	20 lgts	Autre projet non remis en cause, sans logements
b	Ex Point P	UE	Habitat	0,55 ha	0,00 ha	0,55 ha	0,55 ha	40 lgts/ha	22 lgts	Logements adaptés réalisés par une structure spécialisée
c	Clos du verger	UE	Habitat	2,93 ha	0,00 ha	2,93 ha	2,93 ha	18 lgts/ha	54 lgts	Terrain intégré dans le nouveau secteur de l'OAP semard 3, avec changement de zonage de UE vers 1 AUE
Total		UE		3,99 ha	0 ha	3,99 ha	3,99 ha	24 lgts/ha	96 lgts	
Nombre de logements vacants à réhabiliter						0,00 ha			62 lgts	
Réhabilitation						0,00 ha			10 lgts	
Changement de destination						0,00 ha			10 lgts	
Valorisation du potentiel de densification (dont changement de destination)						0,93 ha	0,93 ha		30 lgts	

	Surface brute		Surface brute totale	Surface brute utile	Densité moyenne de logts. imposée par surface brute	Nbr. De logts. Potentiels	
	Dens.	Ext.					
Total logements hors réhabilitation de logements vacants	28,79 ha	16,39 ha	46,11 ha	42,72 ha	29,00 lgts/ha	1246 lgts	
Total logements	28,79 ha	16,39 ha	46,11 ha	42,72 ha	31,00 lgts/ha	1308 lgts	

C. Description des OAP par secteur à urbaniser

1. Secteurs 1AUG et 1AUG1 rue des Murets

Ces secteurs à urbaniser sont localisés au nord-ouest de l'agglomération, le long de la rue des Murets. La voie, parallèle à la place de la cathédrale, borde une partie du centre historique marquée par la topographie. Les terrains indicés 1AUG se situent donc en contrebas de la rue ; qui longe elle-même les murs de soutènement des propriétés donnant sur la place de la cathédrale. Dans le prolongement d'un verger et en interstice d'espaces déjà bâtis, ces terrains ouverts à l'urbanisation participent à la composition du cadrage paysager dolois qui est aussi perçu depuis l'éperon rocheux du Mont-Dol situé plus au nord. Le secteur représente une surface brute d'environ 2,06 hectares.

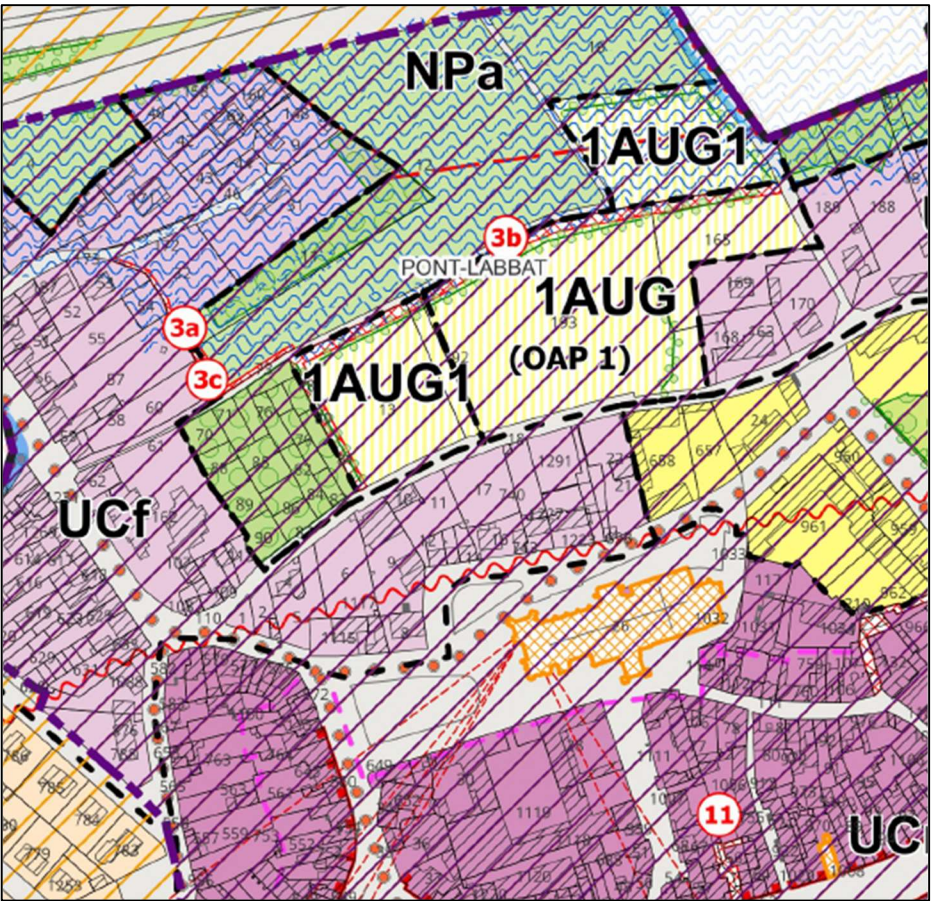
Cette orientation favorise le maintien du collège et lycée Saint-Magloire à son emplacement actuel, en permettant son extension à proximité des bâtiments existants, ainsi que l'aménagement d'une aire de stationnement pour désengorger les abords immédiats de la cathédrale.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

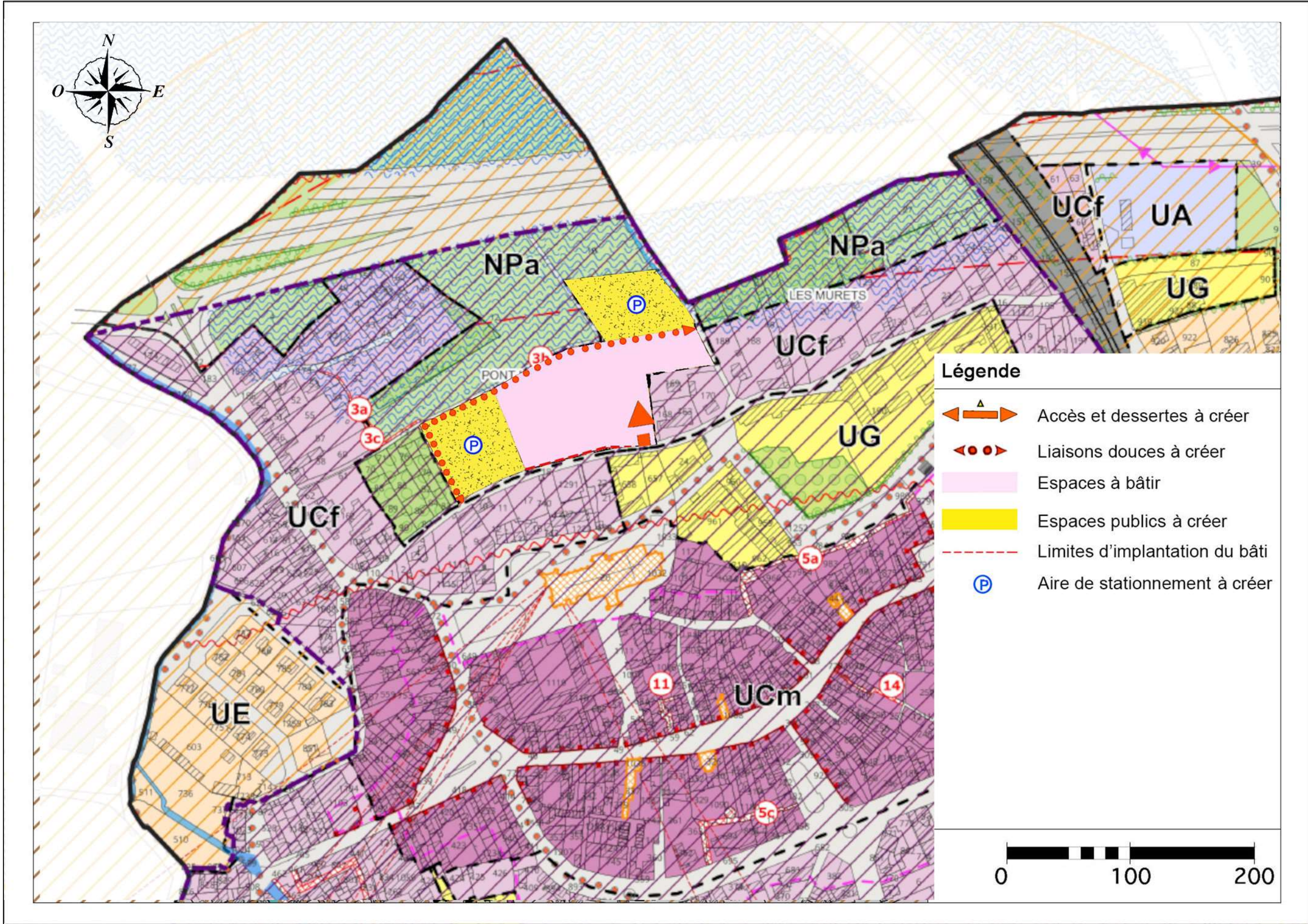
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse, qu'elle soit perçue dans son environnement proche ou lointain. Le projet doit donc être envisagé depuis les points de vue lointains, et même extérieurs au territoire de Dol-de-Bretagne (P.m. Mont-Dol, Marais, etc.), mais aussi depuis la place de la cathédrale et la rue de Murets, où il doit agir comme une coupure ultime à l'urbanisation et marquer le socle de la cité médiévale juchée sur son promontoire.
Qualité environnementale et prévention des risques	Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en retrait de 1,40 m au plus. Sur rue, la hauteur maximale de la construction comptée du sol au faîtage est limitée à 7,20 mètres. Elle peut donc être élevée sur 2 niveaux (rez-de-chaussée + comble, avec ou sans dératellement). Côté jardin/cour, elle peut ainsi bénéficier d'un niveau supplémentaire, encaissé par rapport à la voie, en s'intégrant dans le dénivelé. Cf. Pièce 4 : articles UG.6, UG.7, UG.11 et UG.12 de la zone 1AUG. Cf. Pièce 4 : TITRE A
Mixité fonctionnelle et sociale	
Destination principale	Équipements collectifs et de services publics, dont les établissements d'enseignement (Cf. Pièce 4 : articles UG.1, UG.2 et UG.3 de la zone 1AUG).
Desserte des terrains par les voies et réseaux	À l'ouest, en limite avec les parcelles voisines composant le verger, un chemin d'accès piétonnier et cyclable doit être créé dans la continuité de ceux projetés par la municipalité (Cf. Pièce 4 : emplacements réservés n°3a, 3b et 3c). Cf. Pièce 4 : articles UG.13 et UG.14 de la zone 1AUG
Besoins en matière de stationnement	L'emplacement n°24 est réservé au bénéfice de la commune pour la réalisation d'une aire de stationnement (Cf. Pièce 4 - Règlement graphique). Dans l'attente de la réalisation d'un parking sur le secteur 1AUG1 situé au Nord-est du site, environ 70 places de stationnement doivent être maintenues à l'est de la zone 1AUG. Cf. Pièce 4 : article UG.5 de la zone 1AUG.
Desserte par les transports en commun	La rue des Murets doit prévoir un emplacement approprié pour la desserte par les transports collectifs et le ramassage des usagers.

• Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	Sans objet		



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUG rue des Murets

2. Secteur 1AUEz dit « ZAC de Maboué » rue de Dinan et route de Bonnemain

Ce secteur se situe à l’ouest de l’agglomération, dans le prolongement du faubourg de la rue de Dinan et en frange de la vallée du Guyoult, récemment aménagée en espace naturel à découvrir. L’ensemble de la zone fait l’objet d’une ZAC créée le 26 avril 2012 par décision du Conseil municipal et repérée au plan de règlement graphique (Cf. Pièce n°4).

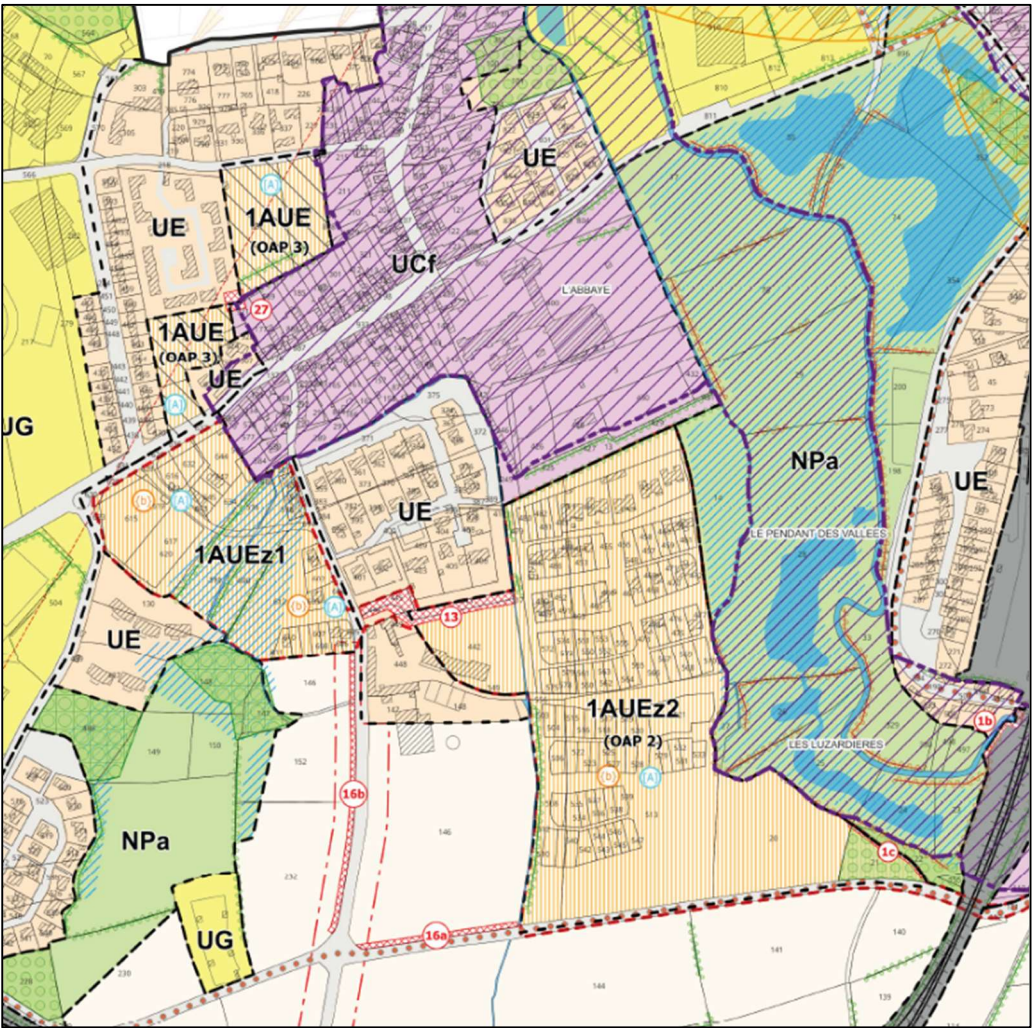
Il porte sur près de 13,6 ha, dont 11,8 ha de surface brute utile à la création des logements (les 1,35 ha restant concernant les zones humides).

• Orientations d’aménagement et de programmation :

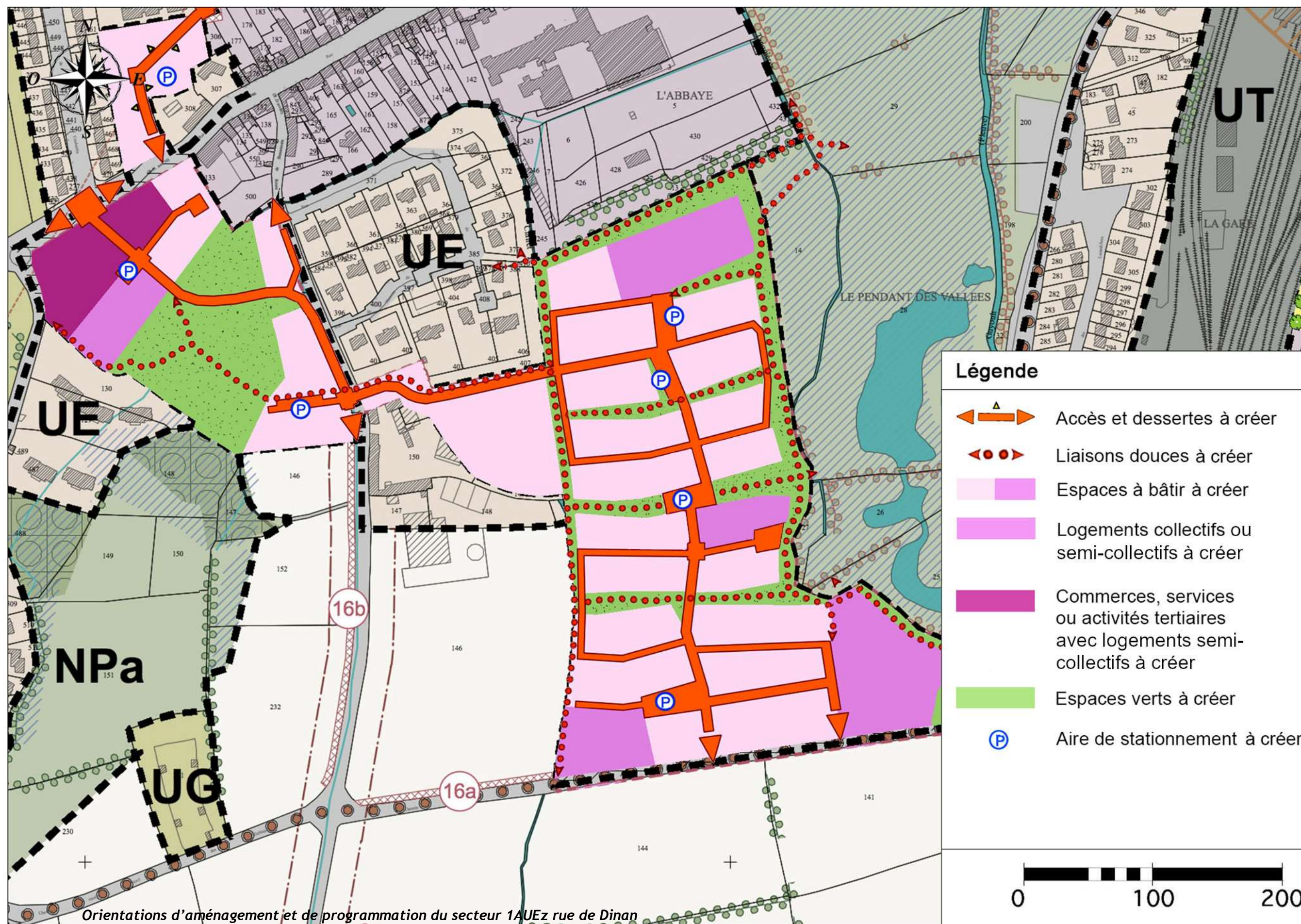
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Pour les terrains situés le long de la rue de Dinan, il est souhaité l’implantation de constructions à usage de services, de commerces ou d’activités tertiaires, ou encore d’équipements et de services.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Des petits aménagements, de type : jeux de plein air, bancs, jardins partagés, etc., sont à installer dans les coulées vertes.		
Mixité fonctionnelle et sociale	Les zones humides repérées au plan sont intégrées au projet pour favoriser leur maintien. Partiellement et dans l’intérêt général, elles peuvent faire l’objet d’aménagements mineurs assortis de mesures compensatoires conformément au règlement du PLU et à la réglementation en vigueur. À l’intérieur de l’opération, une maison de quartier doit être intégrée au sein du principal îlot de logements. Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUEz. Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Destination principale	Mixte (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUEz)		
Densité de logements	23 logements à l’hectare brut Cf. Pièce 4 : règlement graphique		
Typologie de logement à prévoir	61 % d’individuel ou maison de ville		39 % de semi-collectif et collectif
	20 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :		
	15 % PLAI	35 % PLUS	50 % PLS
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Créer un axe nord-sud structurant à double sens de circulation et cyclable, et des liaisons douces vers la vallée du Guyoult et vers le centre-ville au nord ainsi que vers la gare à l’est. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUEz		
Besoins en matière de stationnement	Des aires de stationnement de surfaces mesurées doivent être réparties sur l’ensemble de la zone et desservies à partir de la voirie principale. Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUEz.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu’un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être correctement desservi, notamment depuis la rue de Dinan. Dans cette attente, des emprises nécessaires à l’arrêt des véhicules et au ramassage des usagers doivent être réservées. La voirie principale du quartier devra également être dimensionnée à cet effet, sans nécessiter d’élargissement ultérieur ou une lourde modification de son profil.		

• Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	53 %	38 %	9 %



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



3. Secteurs 1AUE rue Montplaisir et rue de Dinan

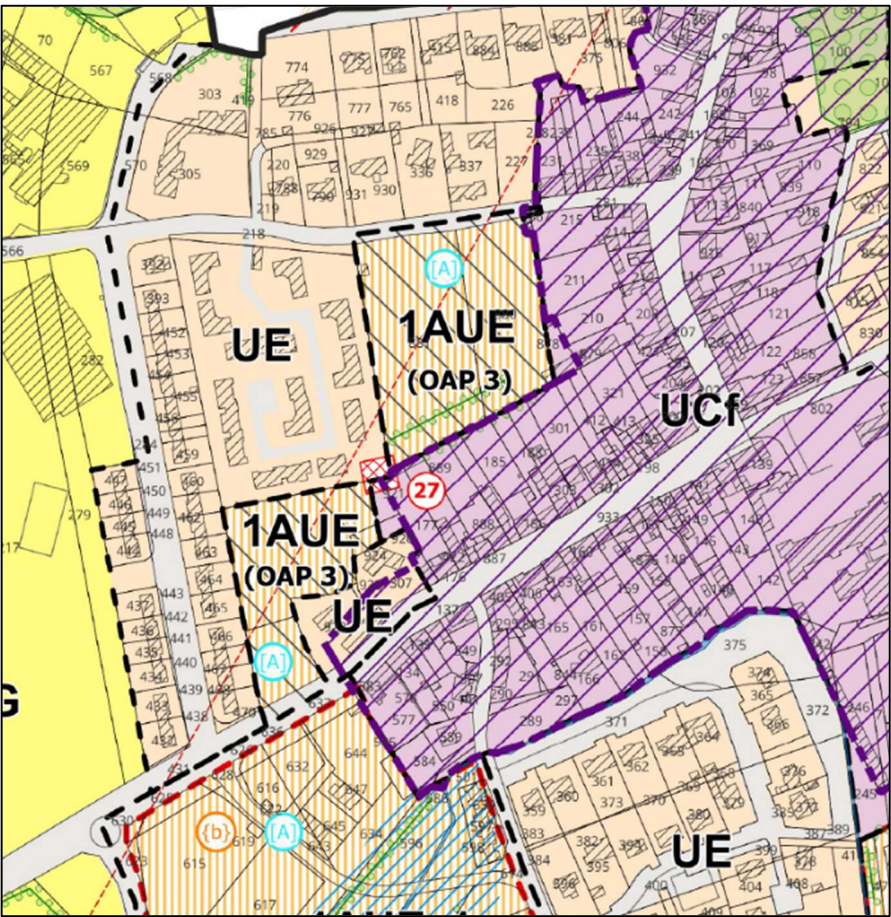
Ces secteurs sont situés à l’ouest de l’agglomération, au nord de la ZAC de Maboué, dans un espace interstitiel entre une récente opération de logements collectifs, à proximité du stade, et le faubourg de la rue de Dinan. Il est composé de deux ensembles fonciers d’une superficie totale d’environ 1,6 ha.

• Orientations d’aménagement et de programmation :

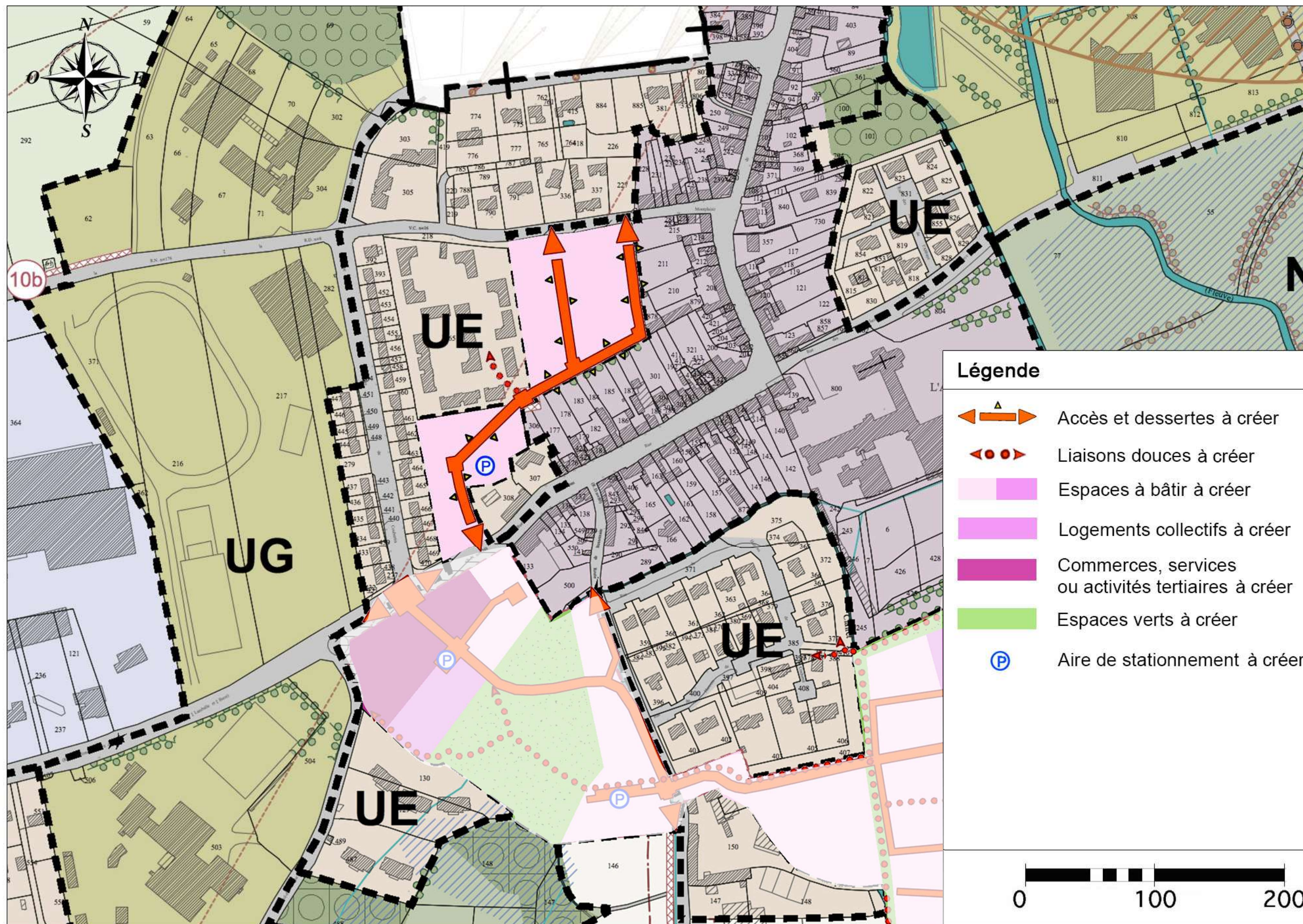
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Le point de vue repéré au plan de règlement doit être valorisé. Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Mixité fonctionnelle et sociale	S’il y a, les commerces, services et autres activités tertiaires sont à implanter le long de la rue de Dinan.		
Destination principale	Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE).		
Densité de logements	30 logements à l’hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	40 % d’individuel ou maison de ville		60 % de semi-collectif et collectif
	20 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :		
	15 % PLAI	35 % PLUS	50 % PLS
	2 % d’accession sociale à la propriété		
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La voie de desserte à créer pour desservir les deux ensembles fonciers doit permettre de désenclaver les fonds des parcelles voisines, en offrant une traversée de la rue de Dinan vers la rue Montplaisir, sans traitement en impasse. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Un espace de stationnement commun, mesuré selon les besoins immédiats de l’opération, est à réserver. Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu’un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi, notamment à partir de l’aménagement de la ZAC de Maboué (Cf. OAP secteur 2) où un aménagement doit être prévu sur la rue de Dinan.		

• Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	100 %	-	100%



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE rue de Montplaisir et rue de Dinan

4. Secteur 1AUE avenue de Normandie

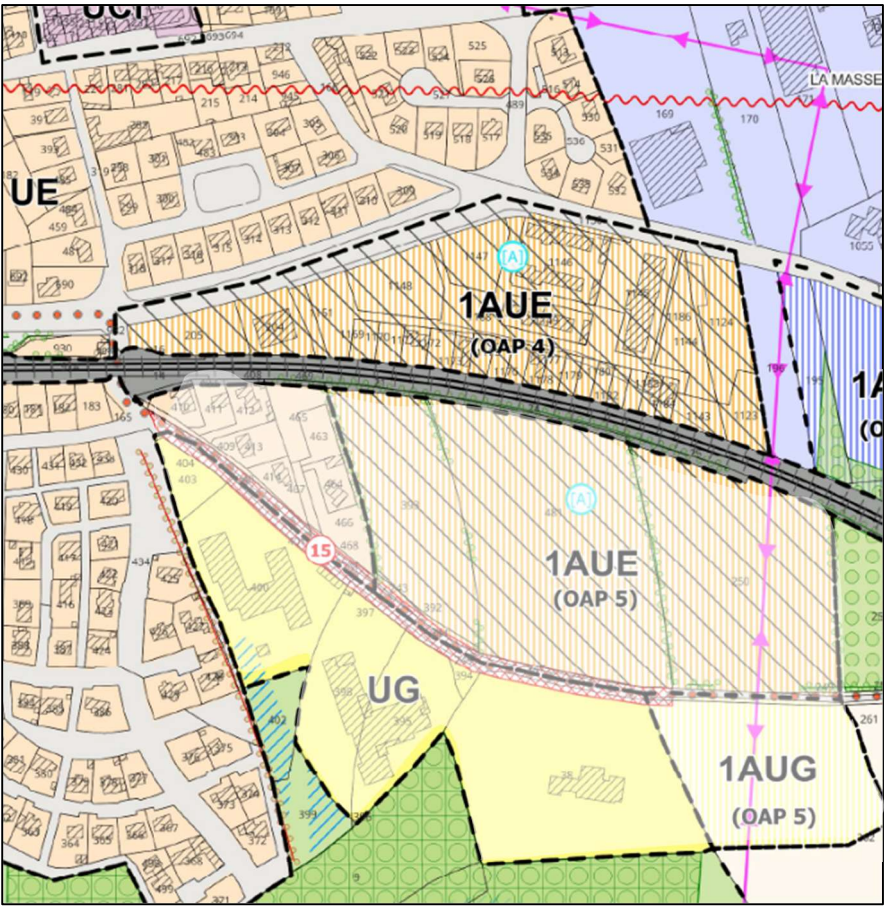
Ce secteur est situé à l’est de l’agglomération, le long de l’avenue de Normandie, en frange nord de la voie ferrée. Il présente une belle façade à cette entrée de ville sur une friche industrielle d’environ 3,8 ha.

• Orientations d’aménagement et de programmation :

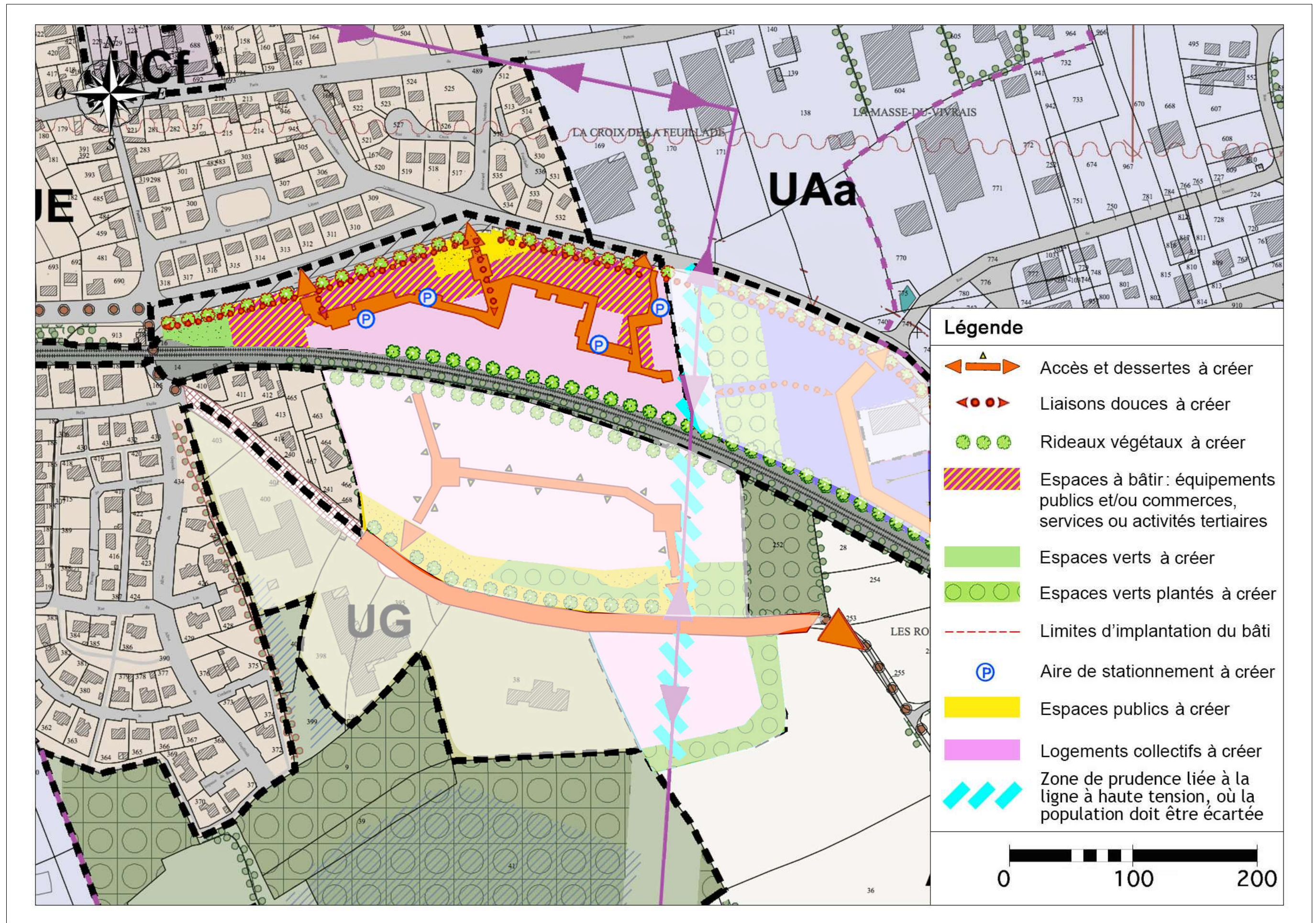
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Le long de l’avenue de Normandie, il s’agit de favoriser l’implantation de commerces, services et activités tertiaires en pied d’immeubles, accueillant des logements à l’étage. Ou encore les équipements d’intérêt ou de services publics. La partie est de l’opération intègre une nouvelle gendarmerie ainsi que l’hébergement lié.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Une zone de prudence doit être réservée à partir des lignes à haute tension, où les personnes fragiles, femmes enceintes et les enfants doivent être écartées. Cette espace peut être confondu avec les voies de dessertes à prévoir.		
Mixité fonctionnelle et sociale	Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE. Cf. Pièce 4 : TITRE A Cf. Pièce 5 - Annexe 3 : SUP		
Destination principale	Mixte (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE).		
Densité de logements	45 logements à l’hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	40 % d’individuel ou maison de ville		60 % de semi-collectif et collectif
	25 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :		
	15 % PLAI	35 % PLUS	50 % PLS
	2 % d’accession sociale à la propriété		
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	150 places de stationnement, dont 30% mutualisées sont réservées en arrière-plan des constructions, depuis la rue principale. Cette aire doit être morcelée et répartie sur l’ensemble de l’opération. Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu’un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi à partir de la voie de la Liberté (RD155).		

• Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	70 %	30 %	-



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE avenue de Normandie

5. Secteurs 1AUE et 1AUG chemin de Belle Étoile

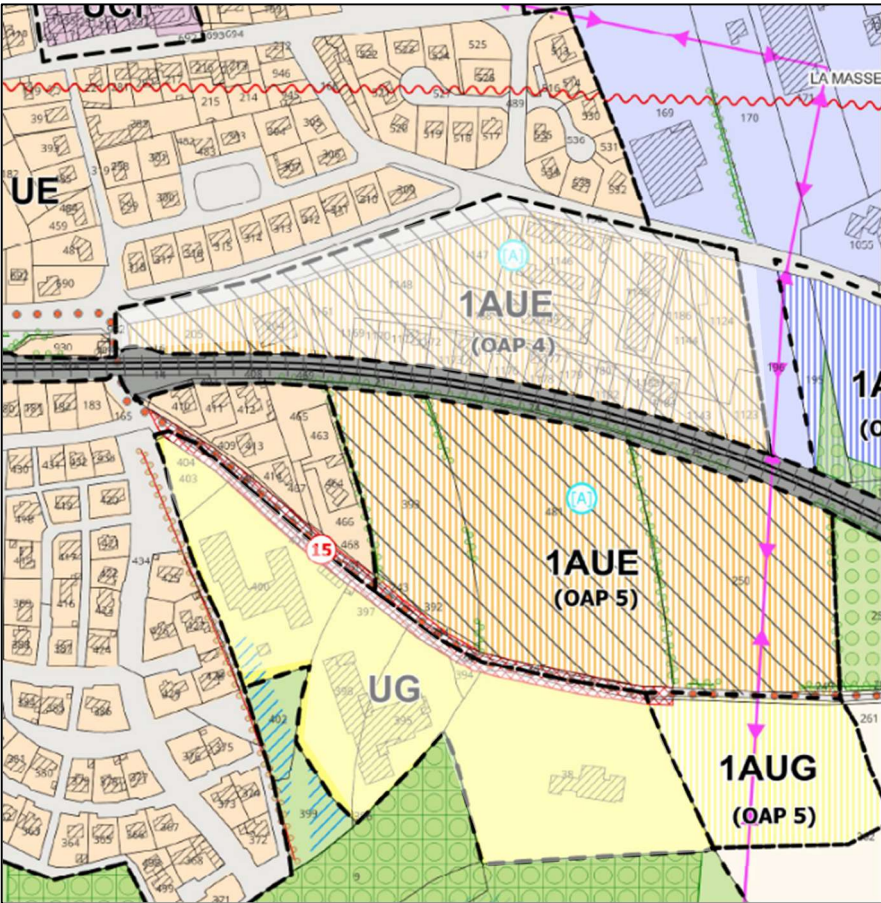
Ce secteur est situé à l'Est de l'agglomération, le long de la voie de chemin de fer, face au « pôle » d'équipements du chemin Belle Etoile qui regroupe, un EPHAD, une école primaire et une salle des fêtes. Il couvre une superficie d'environ 4,9 ha pour la zone 1AUE et un peu plus de 2 ha pour la zone 1AUG.

• **Orientations d'aménagement et de programmation :**

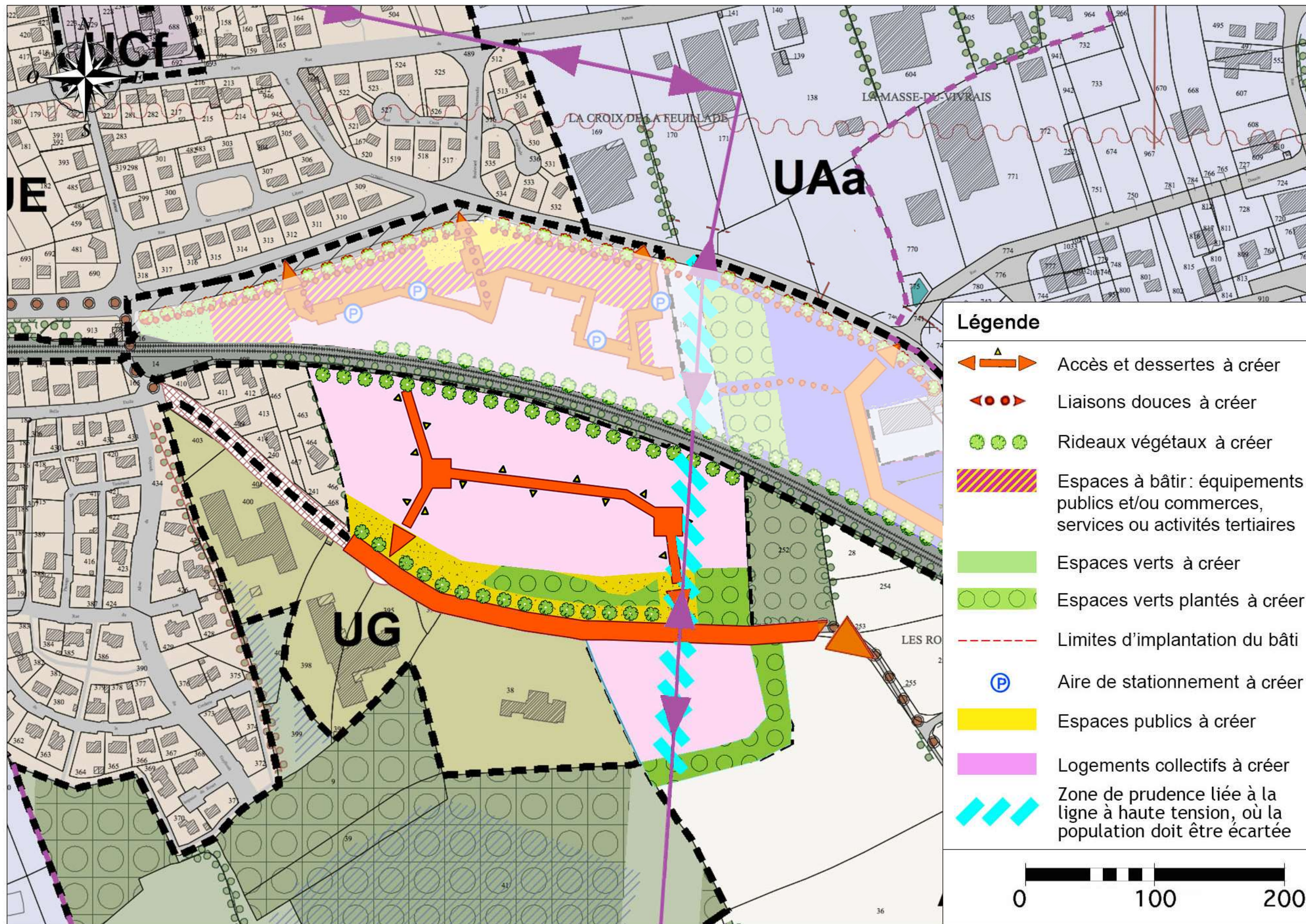
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Sur le fond de l'ensemble foncier, la frange avec la voie ferrée est à planter pour réduire les nuisances visuelles depuis les fonds privés.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Pour limiter l'impact du trafic ferroviaire et du fonctionnement de la salle des fêtes, notamment du parking, il est nécessaire de réserver des espaces libres en limites de l'opération. Un parc boisé ou un square peut être créé sur la rue Belle Étoile, à proximité de la salle des fêtes.		
	Une zone de prudence doit être réservée à partir des lignes à haute tension, où les personnes fragiles, femmes enceintes et les enfants doivent être écartées. Cet espace peut être confondu avec les voies de desserte à prévoir.		
	Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE ou articles UG.6, UG.7, UG.11 et UG.12 de la zone 1AUG.		
	Cf. Pièce 4 : TITRE A Cf. Pièce 5 - Annexe 3 : SUP		
Mixité fonctionnelle et sociale			
Destination principale	Zone 1AUG : équipement Zones 1AUE : Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE ou articles UG.1, UG.2 et UG.3 de la zone 1AUG)		
Densité de logements	30 logements à l'hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	50 % d'individuel ou maison de ville		50 % de semi-collectif et collectif
	20 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :		
	15 % PLAI	35 % PLUS	50 % PLS
	3 % d'accession sociale à la propriété		
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Le chemin de Belle Etoile doit être élargi pour satisfaire aux conditions de desserte dans ce secteur multifonctionnel où se côtoient différents publics (enfants, adultes, personnes âgées, etc.). Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE ou article UG.5 de la zone 1AUG.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi.		

• **Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :**

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	56 %	44 %	-



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE avenue de Normandie

6. Secteurs 1AUE à Quercout

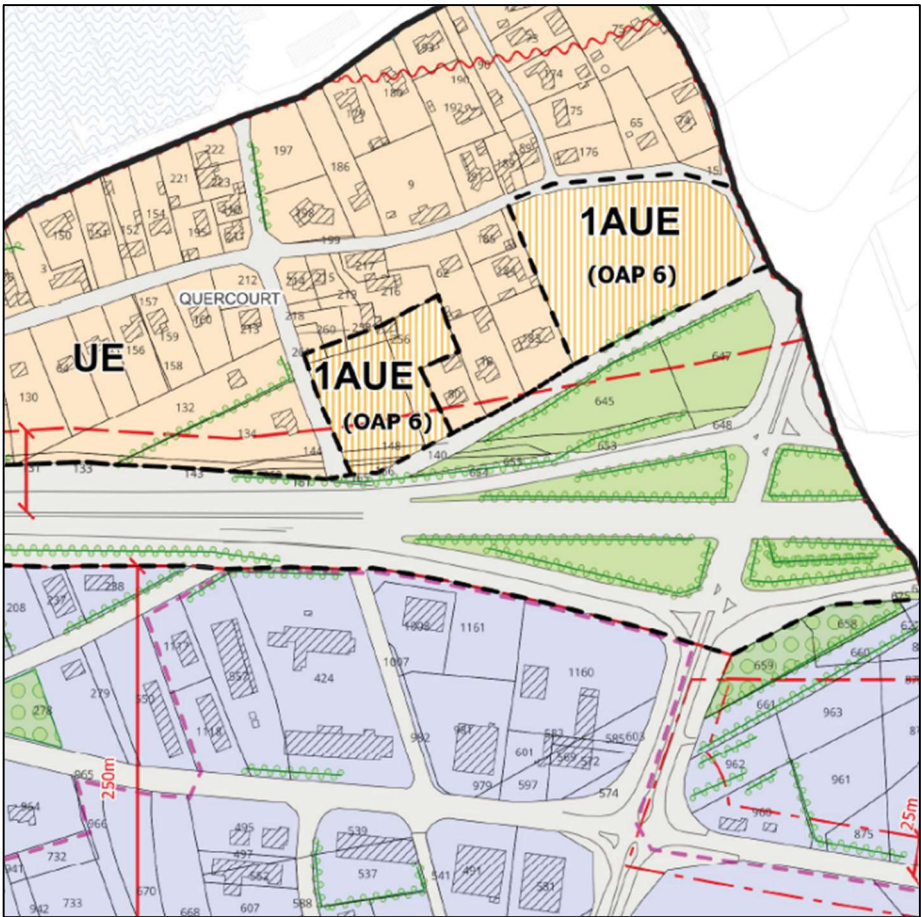
Ces secteurs sont situés au nord-est de l’agglomération, dans l’ancien hameau de Quercout, au nord de la RN 176. Il s’agit de grandes parcelles, parfois enclavées, composant deux ensembles fonciers distincts. L’un d’environ 1,2 ha (secteur 1) se présente à l’entrée du quartier. L’autre, d’environ 0,6 ha (secteur 2) est desservi par les chemins de la Ruelle de Quercout et de la Châtaigneraie, et bordé par des constructions de type logement individuel.

• Orientations d’aménagement et de programmation :

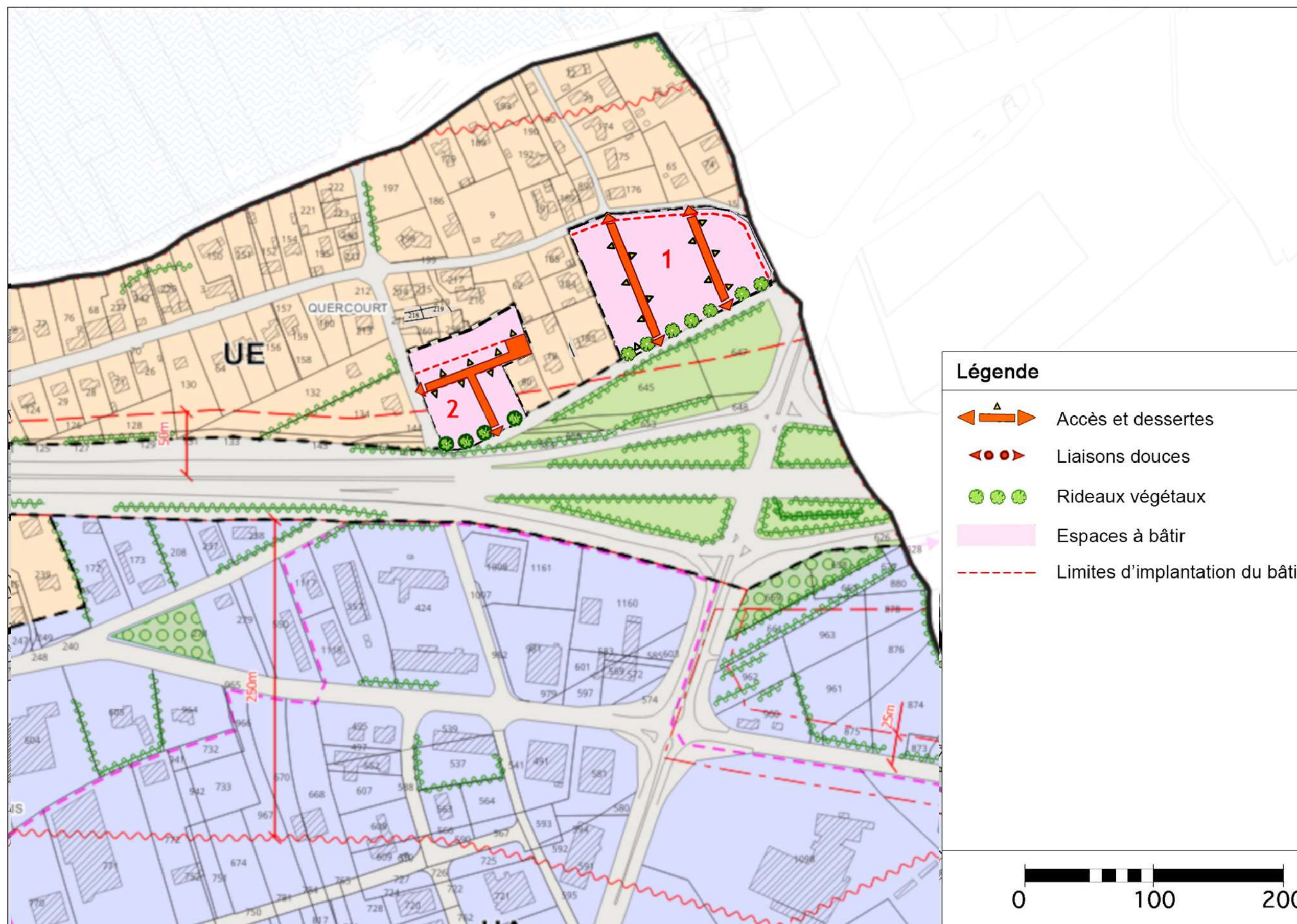
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Mixité fonctionnelle et sociale			
Destination principale	Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE)		
Densité de logements	14 logements à l'hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuel ou maison de village		
	10 % de logements aidés, dont :		
	- PLAI	50 % PLUS	50 % PLS
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Pour le secteur 1 uniquement : la desserte principale doit traverser l'opération de la ruelle de la Châtaigneraie de Quercout à la rue de l'Abreuvoir, et limiter les accès multiples sur les voies existantes. Elle doit permettre également le désenclavement des parcelles voisines en limite ouest. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le secteur devra pouvoir être desservi.		

• Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	50 %-	50 %	-



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE à Quercourt

7. Secteur 1AUE route de Combourg 1

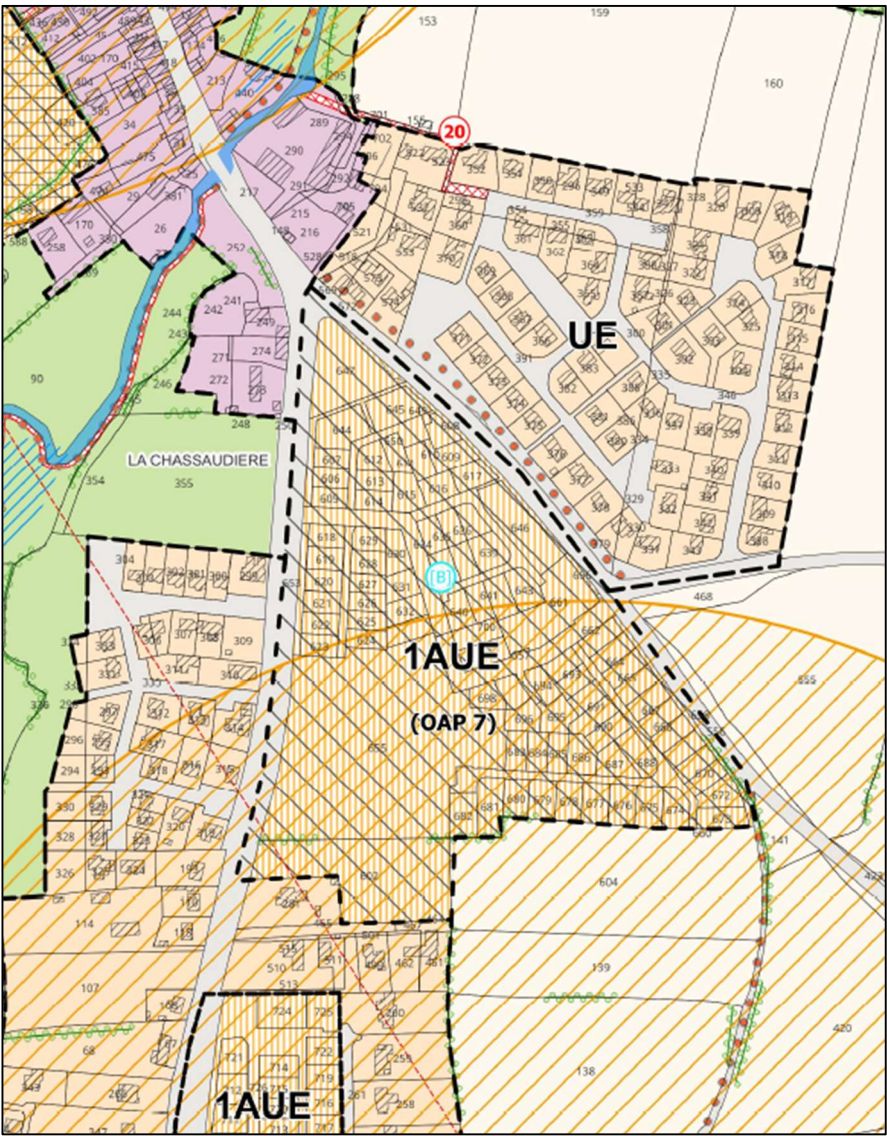
Ce secteur est situé au sud de l’agglomération, entre la route de Combourg et la route d’Epiniac. Il couvre une superficie d’environ 6,5 ha.

• Orientations d'aménagement et de programmation :

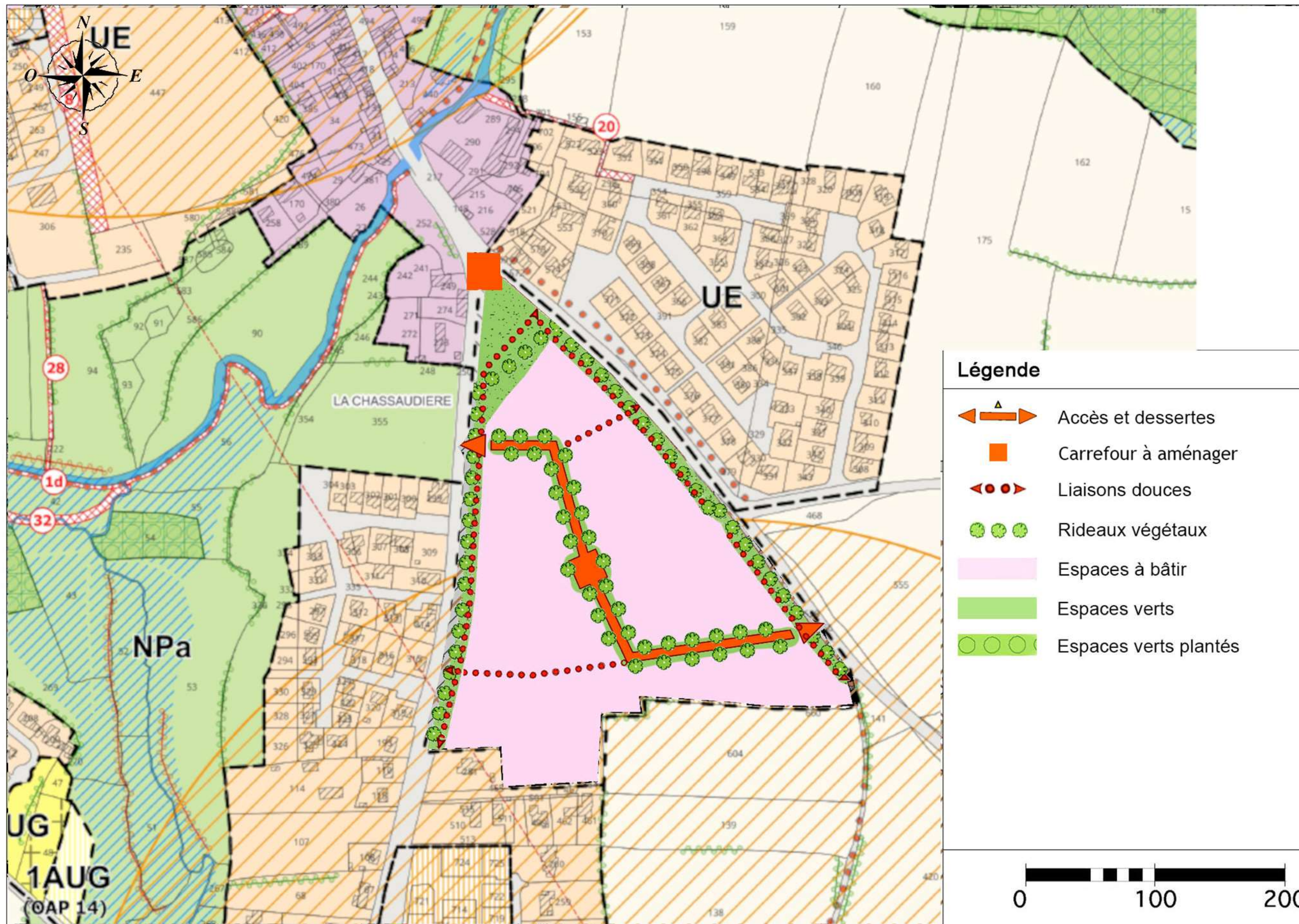
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Le long des voies principales, les contours de l'opération doivent être bordés de liaisons douces plantées et liées au reste du maillage, notamment des emplacements réservés portés au plan de règlement.		
Qualité environnementale et prévention des risques	À l'angle nord, un espace vert partagé est réservé pour maintenir la perception paysagère de l'entrée de ville, par le faubourg de la route de Combourg et le franchissement du Guyoult. Prévoir des espaces végétalisés le long des voies de desserte et autour des liaisons douces à créer pour renforcer les perméabilités écologiques vis à vis de la zone NPa à l'ouest. Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE. Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Mixité fonctionnelle et sociale			
Destination principale	Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE)		
Densité de logements	28 logements à l'hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuel ou maison de ville		
	25 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :		
	15 % PLAI	35 % PLUS	50 % PLS
	3 % d'accession sociale à la propriété		
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La desserte principale doit traverser le secteur de la route de Combourg à la route d'Epiniac en limitant les points d'accès sur ces voies principales. La desserte interne à l'opération doit irriguer les terrains limitrophes pour ne pas entraver leur urbanisation éventuelle, dans une vision à très long terme. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi.		

• Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	- %	43 %	57%



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE route de Combours

8. Secteur 1AUE route de Combourg 2

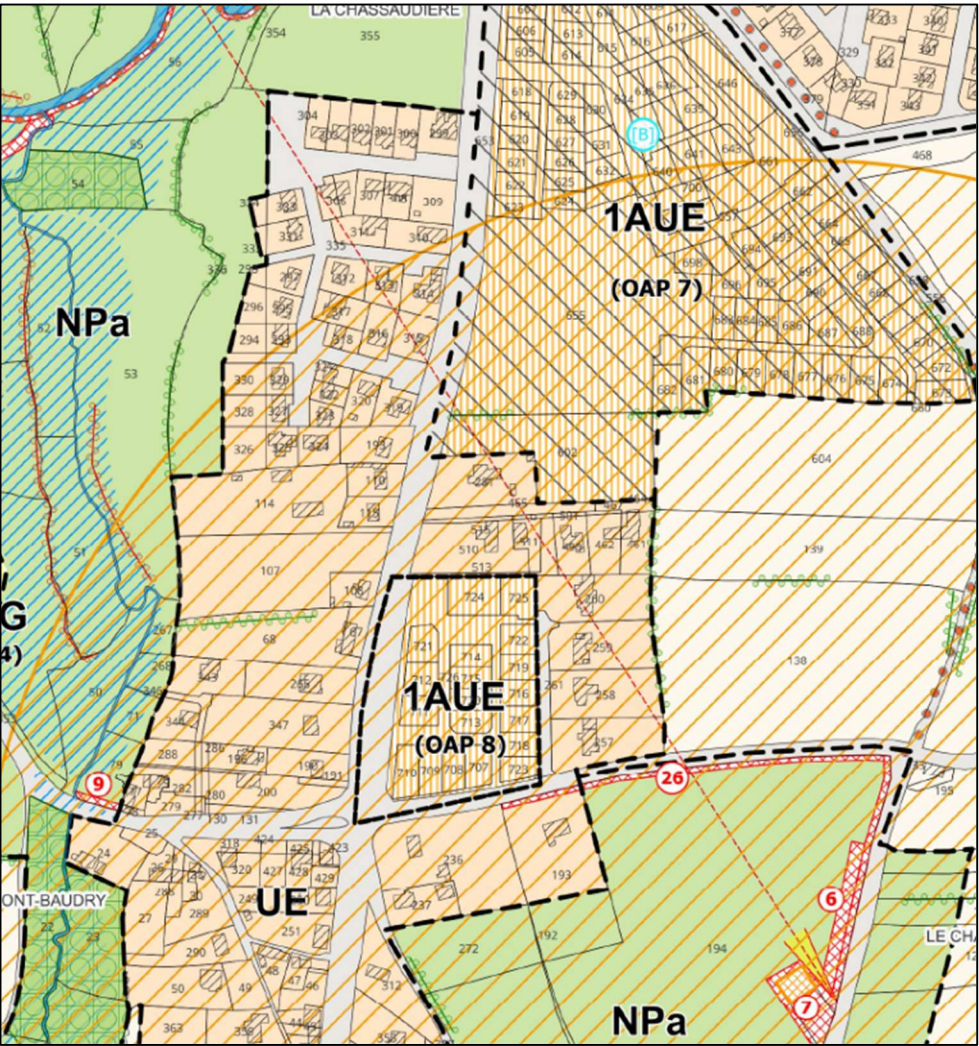
Ce secteur est situé au sud de l'agglomération, le long de la route de Combourg. Il couvre une superficie d'environ 1,4 ha.

• Orientations d'aménagement et de programmations :

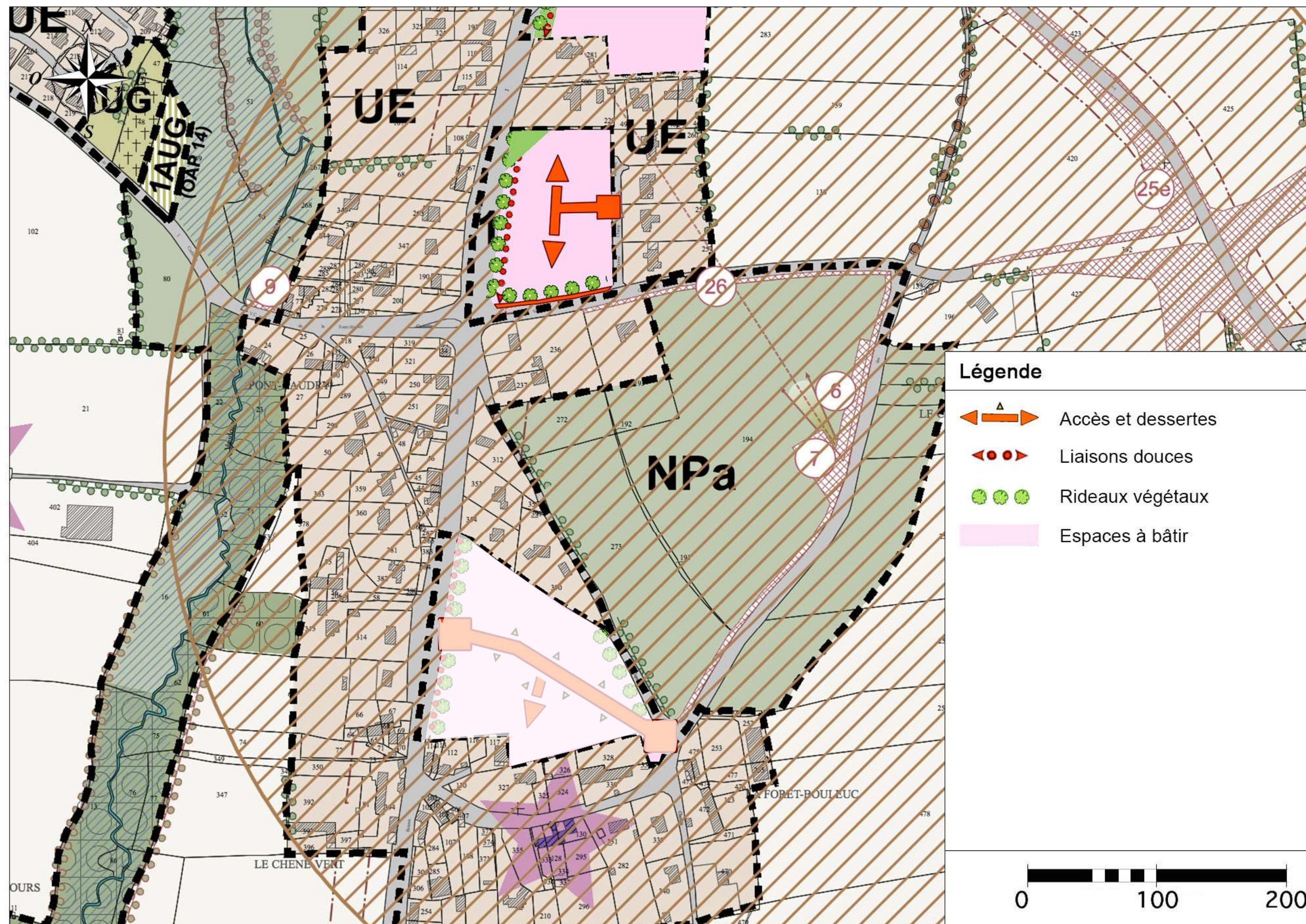
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Les limites nord et sud doivent être bordées de liaisons douces plantées. Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE. Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Qualité environnementale et prévention des risques			
Mixité fonctionnelle et sociale			
Destination principale	Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE)		
Densité de logements	20 logements à l'hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuel ou maison de ville		
	20 % de logements aidés, dont :		
	15 % PLAI	50 % PLUS	50 % PLS
	3 % d'accession sociale à la propriété		
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Aucune sortie ne peut être réalisée sur la route principale, la desserte doit nécessairement être conçue à partir de la voie existante bordant le terrain à l'Est. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi.		

• Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	100 %	- %	- %



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE route de Combours

9. Secteur 1AUAb route de Dinan

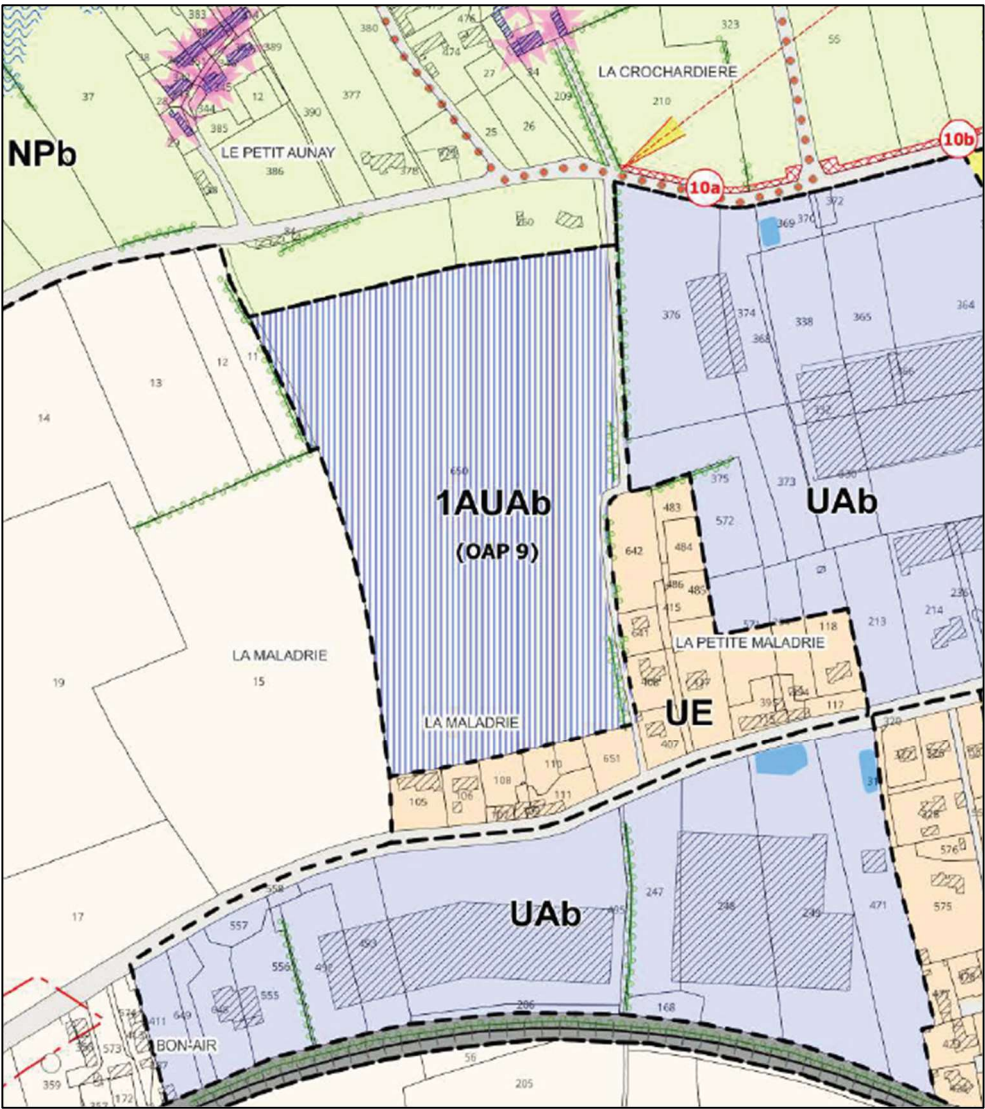
Ce secteur est situé à l’ouest de l’agglomération, au nord de la rue de Dinan, dans le prolongement de l’entreprise de transport routier, dont la présente orientation favorise, entre autres, le maintien et l’expansion. Il couvre une superficie d’environ 6,45 ha.

Orientations d’aménagement et de programmations :

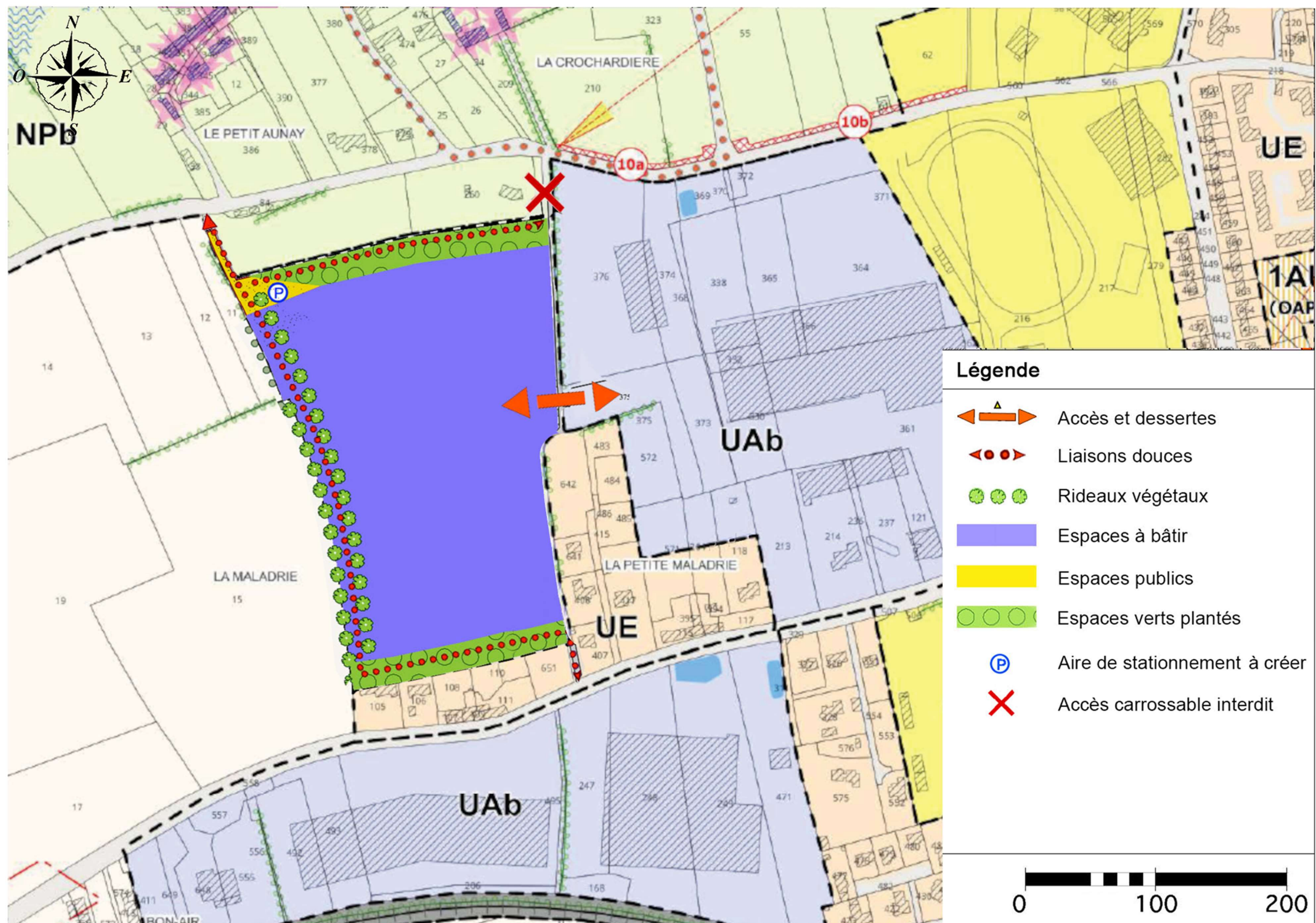
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Les limites nord et sud de ce secteur 1AUAb doivent être plantées de linéaires ou de masses boisés d’une épaisseur suffisante pour limiter l’impact visuel des bâtiments d’activité dans l’environnement dolois.
Qualité environnementale et prévention des risques	Le chemin piétonnier existant entre la zone UA et 1AUAb est détourné en limite ouest du secteur d’extension, où il est tenu par deux haies bocagères, comme un chemin creux marquant la limite ultime d’urbanisation. Cf. Pièce 4 : articles UA.6, UA.7, UA.11 et UA.12 de la zone 1AUAb. Cf. Pièce 4 : TITRE A
Mixité fonctionnelle et sociale	
Destination principale	Activité (Cf. Pièce 4 : articles UAb.1, UAb.2 et UAb.3 de la zone 1AUAb)
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La desserte doit être réalisée à l’entrée sud depuis la route de Dinan. Aucun accès des poids lourds n’est autorisé depuis la rue Montplaisir, hormis ceux nécessaires à l’acheminement du matériel de la lutte contre l’incendie. L’accès prévu rue de Dinan (RD676) devra être aménagé de manière à apporter la moindre gêne sur la circulation et la sécurité des personnes. Cf. Pièce 4 : articles UA.13 et UA.14 de la zone 1AUA
Besoins en matière de stationnement	Le chemin à créer est à relier à une petite aire de stationnement (de 4 à 5 places) à concevoir à l’angle nord-ouest et à rendre accessible au public pour permettre la halte à proximité du chemin de randonnée du marais, inscrit au PDIPR. Cf. Pièce 4 : article UA.5 de la zone 1AUA.
Desserte par les transports en commun	Lorsqu’un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi depuis la rue Pierre Séward.

Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	Sans objet		



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUAb route de Dinan

10. Secteur 1AUE rue Pierre Séward

Ce secteur est situé dans l'agglomération, derrière la gare, dans la rue Pierre Séward. Il s'agit d'une ancienne friche industrielle portant sur environ 2,1 ha bruts (1,22 ha en 1AUG1 et 0,85 ha en 1AUAb).

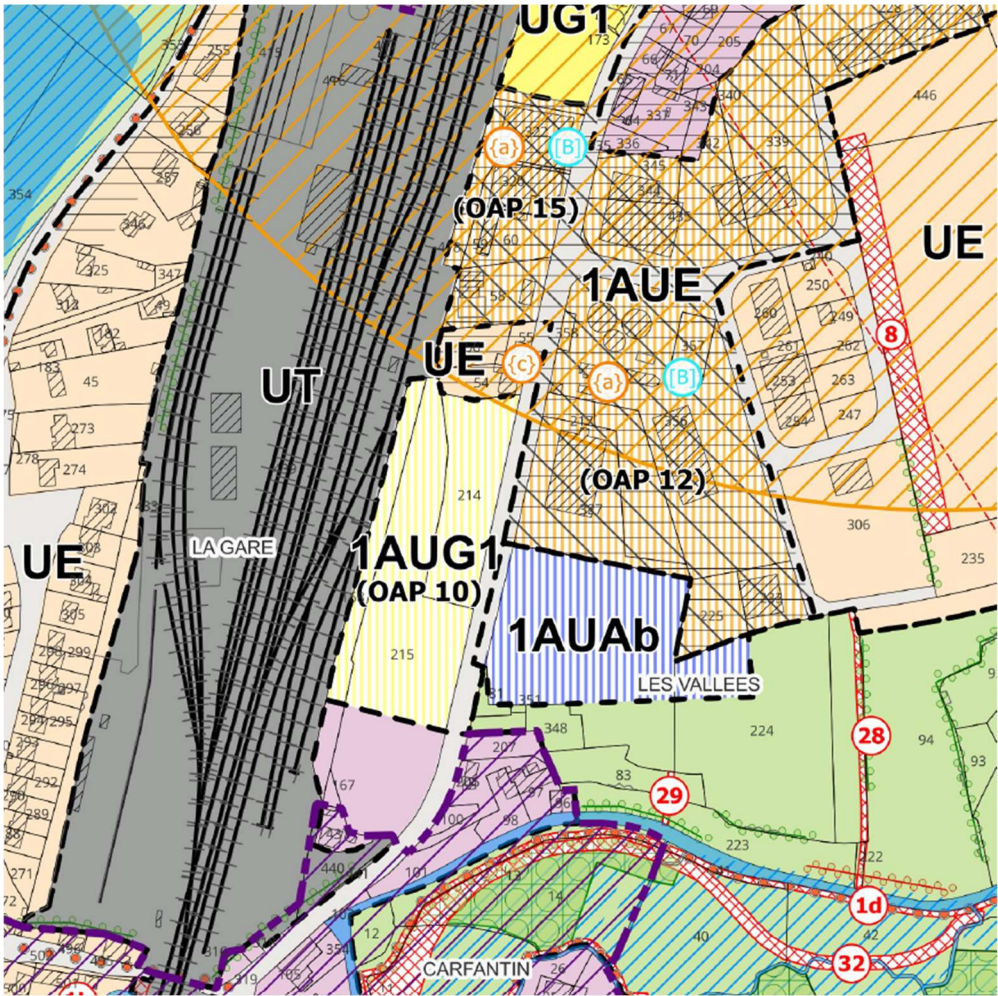
• **Orientations d'aménagement et de programmation :**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Les bords de voie doivent prévoir un cheminement piétonnier et cyclable planté, pour sécuriser les déplacements des usagers de cette zone 1AUAb.
Qualité environnementale et prévention des risques	Les fonds de terrain, en frange de la voie ferrée à l'ouest et de la zone naturelle « NPa » à l'Est, doivent être plantés pour minimiser l'impact de la zone depuis les abords immédiats et lointains. Cf. Pièce 4 : articles UA.6, UA.7, UA.11 et UA.12 de la zone 1AUAb. Cf. Pièce 4 : TITRE A

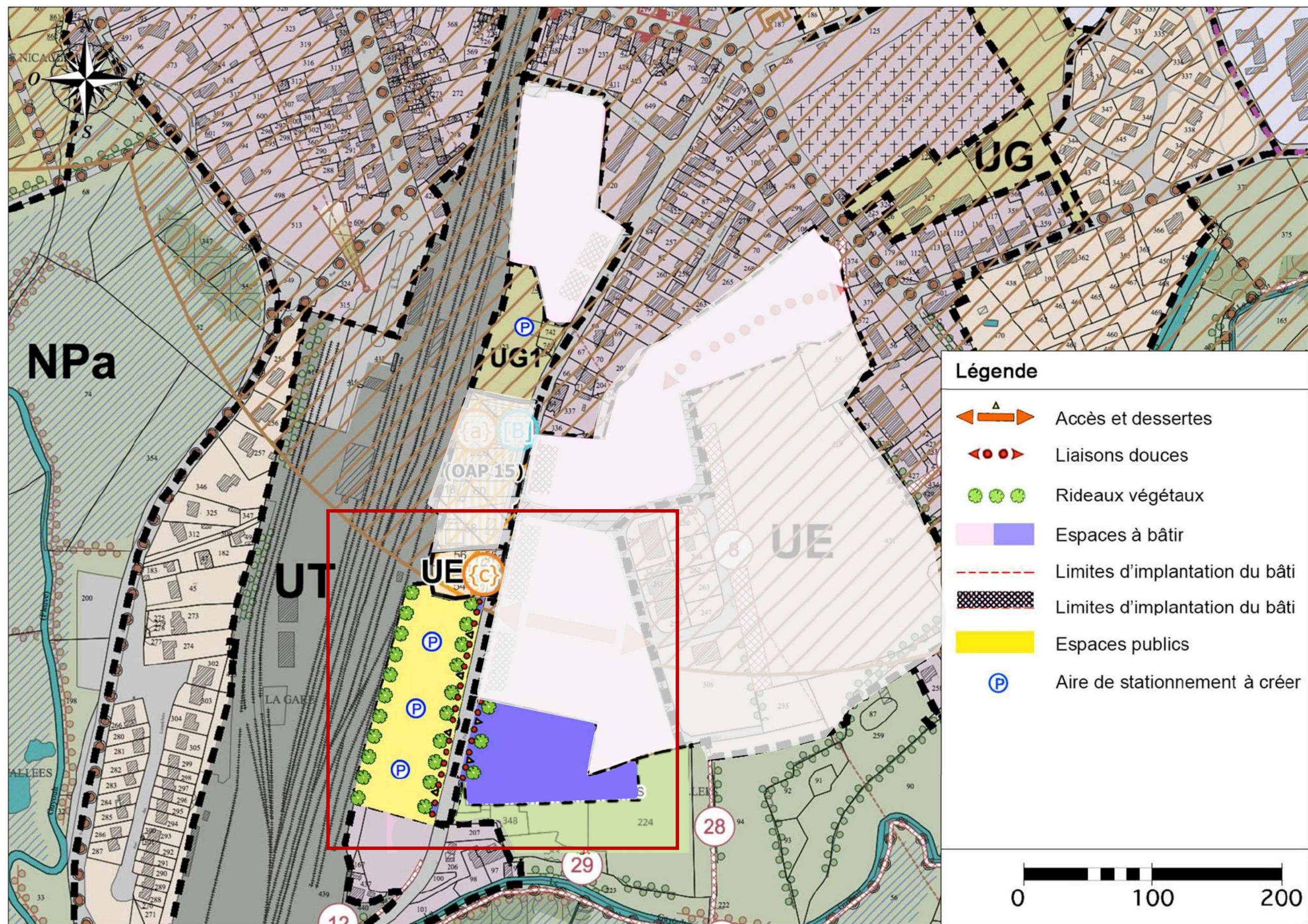
Mixité fonctionnelle et sociale	
Destination principale	Activité (Cf. Pièce 4 : articles UAb, 1 et UAb. 2 de la zone 1AUAb)
Desserte des terrains par les voies et réseaux	La desserte des futurs lots à partir de la rue Pierre Séward doit être rationalisée pour ne pas multiplier les points de sortie. Cf. Pièce 4 : articles UA.13 et UA.14 de la zone 1AUAb
Besoins en matière de stationnement	Zone 1AUG1 dédiée à la création d'un parking Cf. Pièce 4 : article UA.5 de la zone 1AUAb.
Desserte par les transports en commun	Sans objet.

• **Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :**

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	Sans objet		



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUG1 et 1AUAb rue Pierre Sémard

11. Secteur 1AUaA route de La Boussac

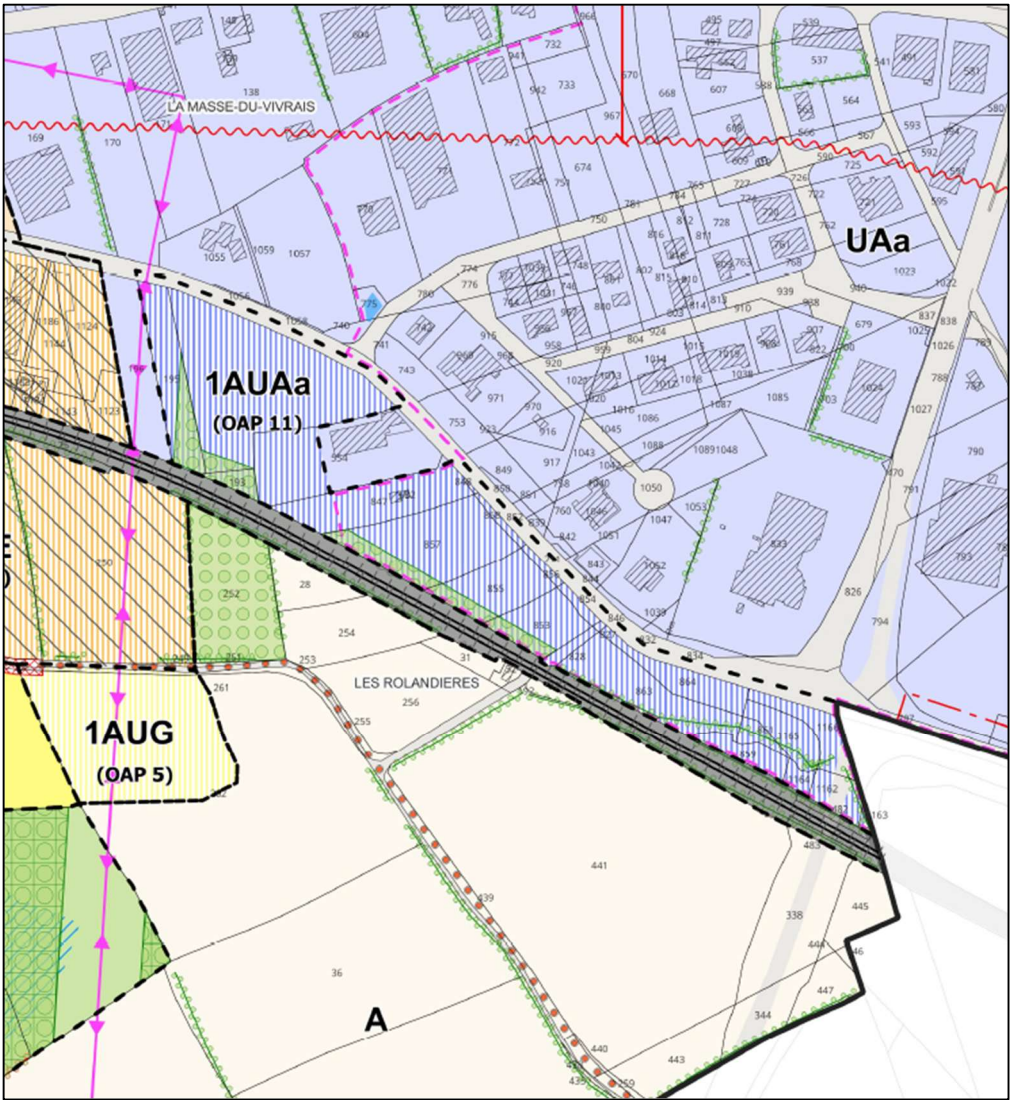
Ce secteur est situé à l’est de l’agglomération, le long de la rue de la Marette. Il marque la rive gauche de cette entrée de ville, dont l’affluence devrait croître avec la déviation « est » de la ville. Cette zone 1AUaA couvre une superficie d’environ 4,6 ha, bien qu’elle soit en partie enclavée par la voie ferrée et le projet précité.

• Orientations d’aménagement et de programmation :

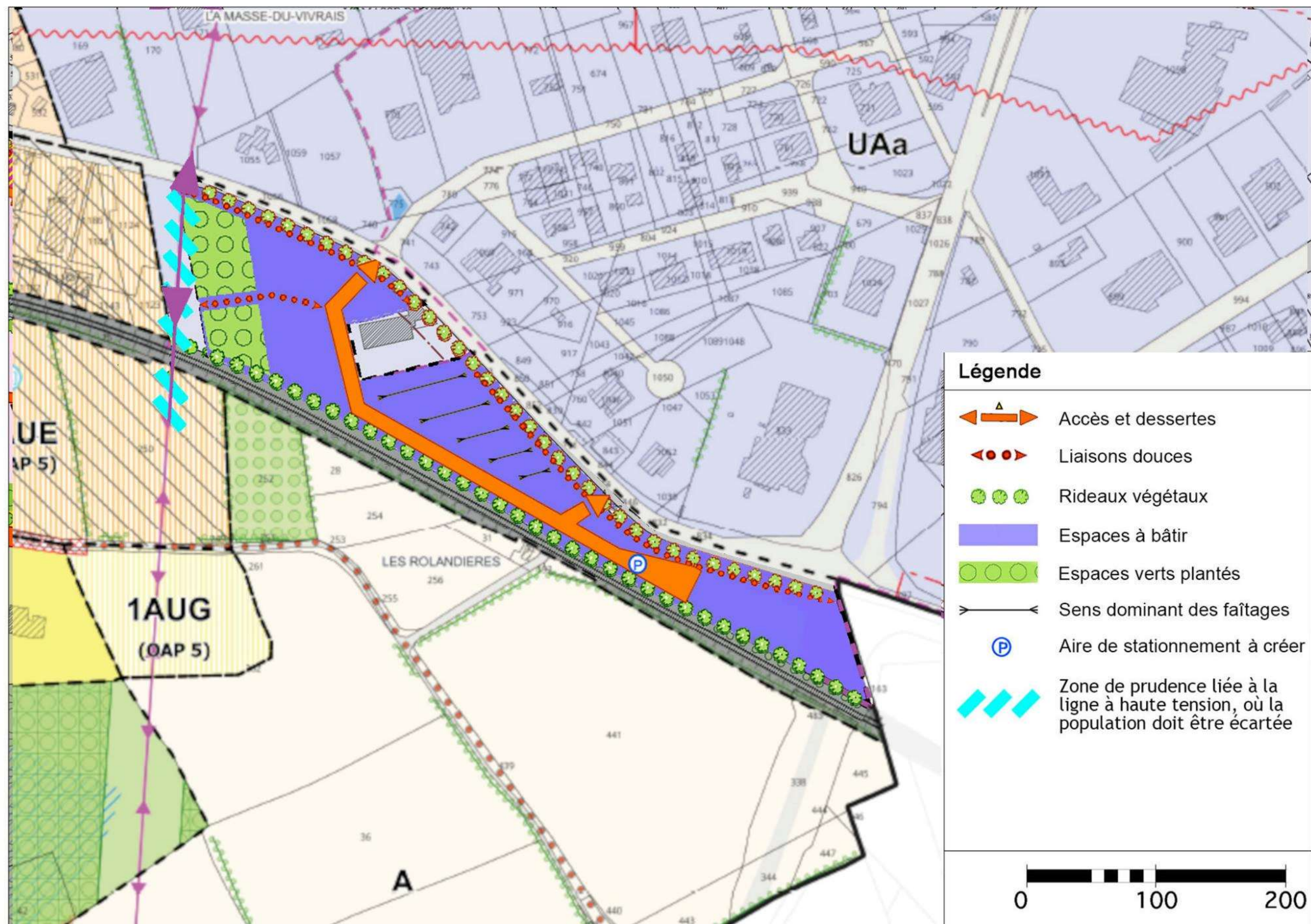
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Un soin particulier doit être apporté au traitement des constructions qui s'implanteront au plus près de l'alignement conformément aux prescriptions réglementaires.
Qualité environnementale et prévention des risques	Un jeu de pignons successifs doit rythmer la frange sur rue. Ainsi, sur une portion majeure, les faîtages principaux doivent être perpendiculaires à la voie. Ces effets de pignons peuvent être réalisés par décrochement des différents niveaux, en porte-à-faux ou par toute autre proposition architecturale. Cf. Pièce 4 : articles UA.6, UA.7, UA.11 et UA.12 de la zone 1AUAb. Cf. Pièce 4 : TITRE A
Mixité fonctionnelle et sociale	
Destination principale	Activité (Cf. Pièce 4 : articles UAb.1, UAb.2 et UAb.3 de la zone 1AUAb
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Un chemin piétonnier et cyclable planté doit être réservé le long de la voie, en continuité avec le maillage existant et projeté. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUA
Besoins en matière de stationnement	Les aires de stationnement doivent être intégrées en second plan des constructions. Quelques places partagées sont à prévoir pour répondre aux pratiques de covoiturage. Cf. Pièce 4 : article UA.5 de la zone 1AUA.
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être desservi.

• Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	Sans objet		



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1UAa route de la Boussac

12. Secteur 1AUE rue Pierre Séward 1

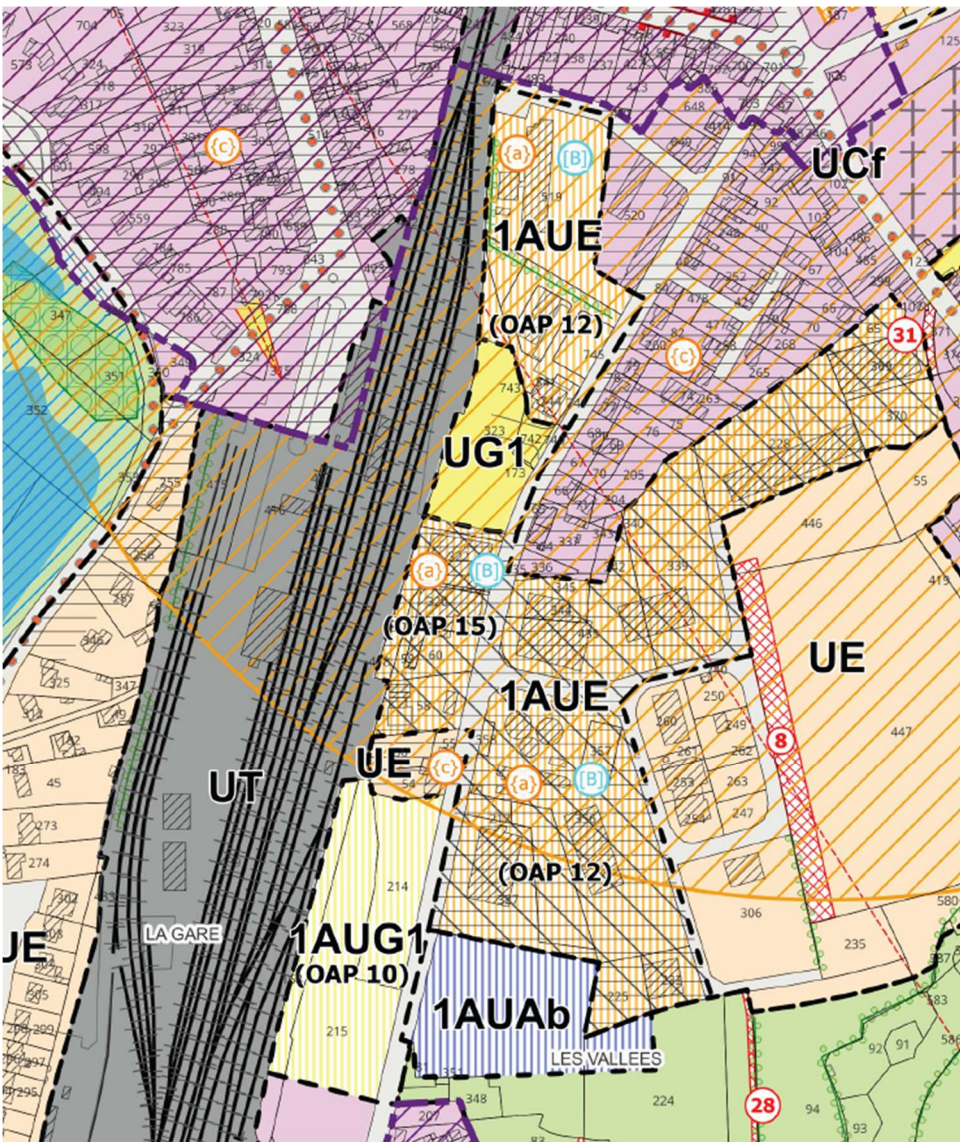
Ce secteur à urbaniser est localisé au sud de l’agglomération, à proximité de la gare, en connexion avec la rue Pierre Séward. Il porte sur 4,7 ha de zone 1AUE. Le règlement et les orientations favorisent la requalification de cette zone d’activité ; aujourd’hui en perte d’attractivité, par l’aménagement d’un nouveau quartier résidentiel dense.

• Orientations d’aménagement et de programmation :

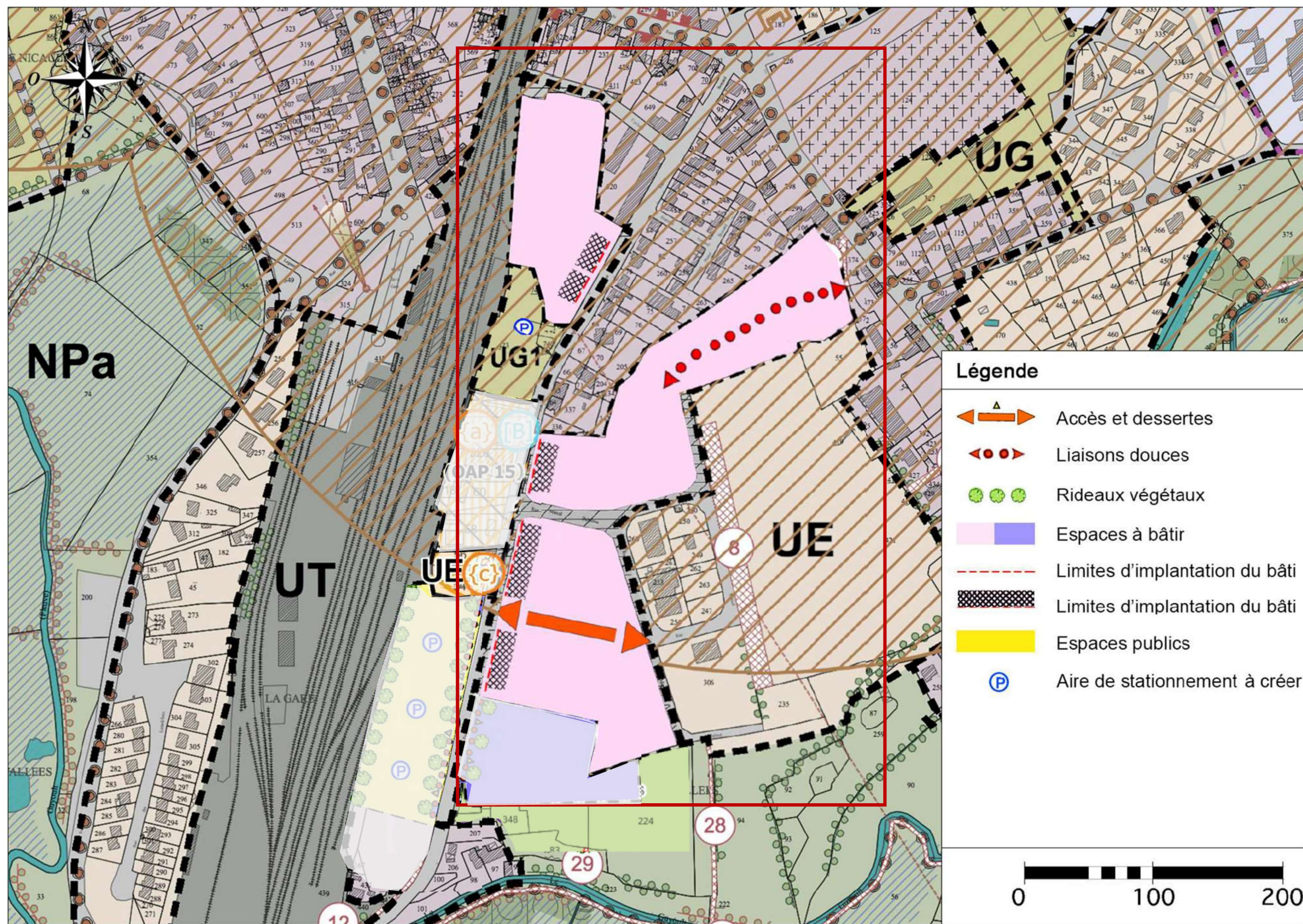
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Rue Pierre Séward, les constructions doivent se positionner dans le prolongement de l'implantation de fait des constructions existantes.		
	Une fenêtre paysagère vers la cathédrale est à valoriser dans le plan de composition du projet d'aménagement, tel qu'elle est identifiée au règlement graphique.		
	Les limites nord et sud doivent être bordées de liaisons douces plantées.		
	Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE.		
	Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Mixité fonctionnelle et sociale			
Destination principale	Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE)		
Densité de logements	50 logements à l'hectare brut (Cf. Pièce 4 : règlement graphique)		
Typologie de logement à prévoir	100 % de semi-collectif et collectif		
	25 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :		
	15 % PLAI	35 % PLUS	50 % PLS
	3 % d'accession sociale à la propriété		
Desserte des terrains par les voies et réseaux	À l'est, une liaison douce est à prévoir pour raccorder la rue Pierre Séward à la rue de Rennes via l'emplacement réservé n°33 reporté au plan (Cf. Pièce 4) et la rue Marcel.		
	Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être correctement desservi.		

• Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	-	38 %	62 %



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE rue Pierre Semard

13. Secteur 1AUE route de Combourg 3

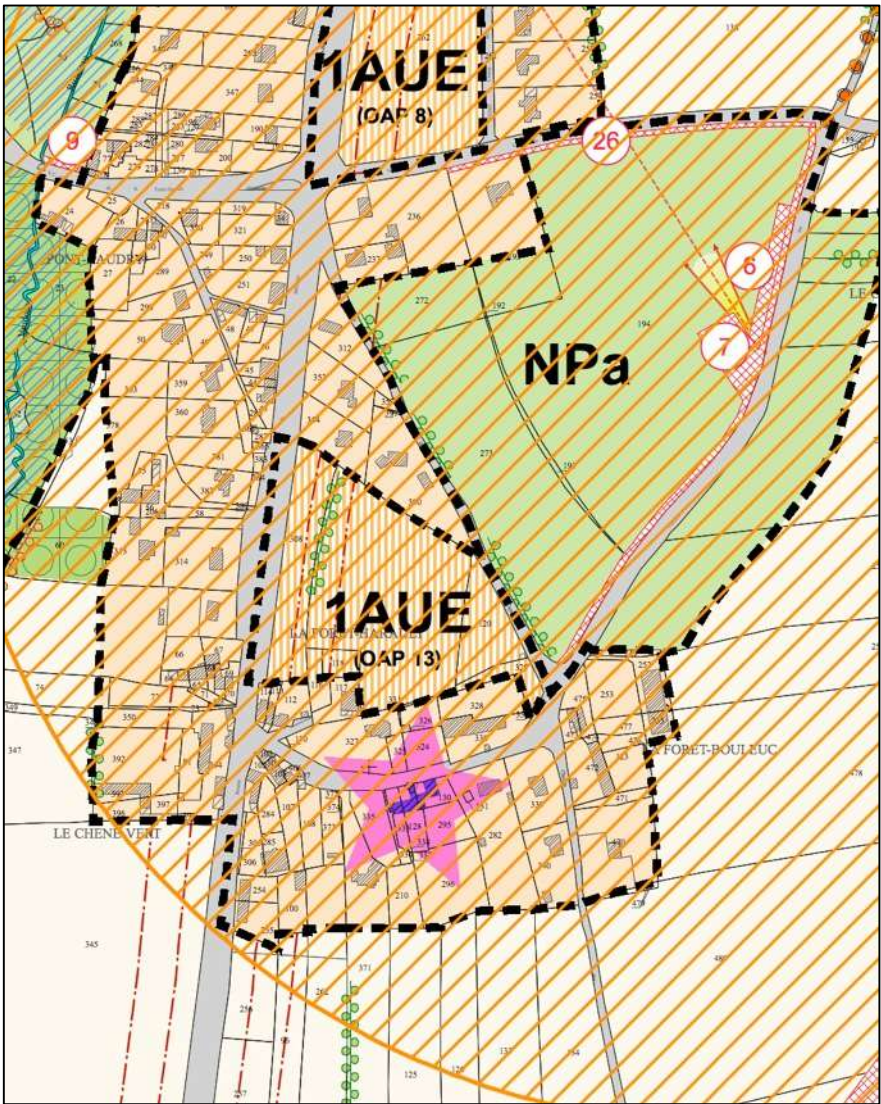
Ce secteur est situé à l’extrémité sud de l’agglomération, le long de la route de Combourg. Il couvre une superficie d’environ 2 ha.

• Orientations d'aménagement et de programmations :

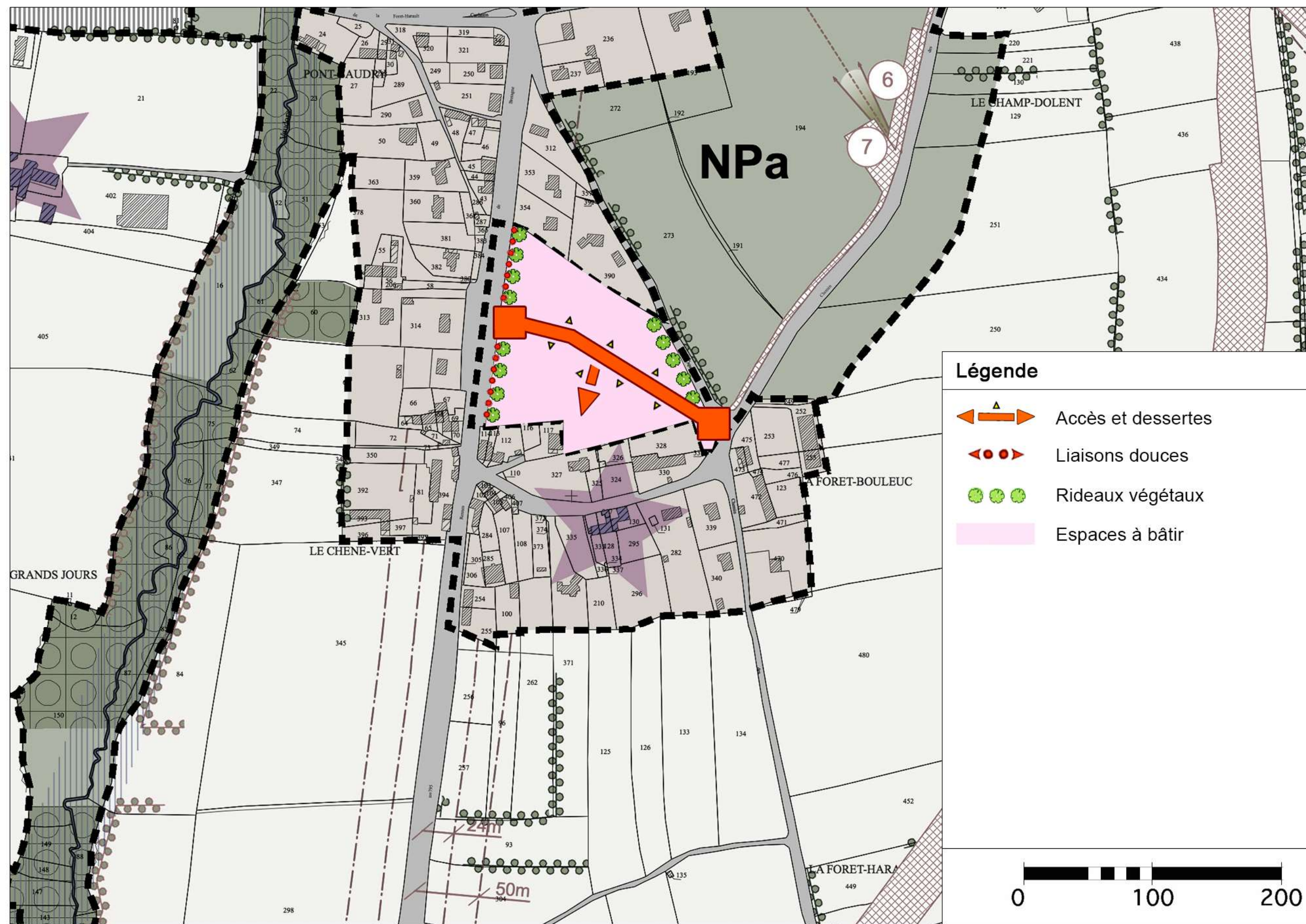
Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE.		
Qualité environnementale et prévention des risques	Les franges ouest et est de l'opération doivent être plantées d'arbres à haute tige. Cf. Pièce 4 : TITRE A		
Mixité fonctionnelle et sociale			
Destination principale	Habitat (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE)		
Densité de logements	20 logements à l'hectare brut		
Typologie de logement à prévoir	100 % d'individuel ou maison de ville		
	20 % de logements aidés, dont :		
	- PLAI	50 % PLUS	50 % PLS
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Une voie principale devra desservir le quartier d'ouest en est. Le traitement en impasse est proscrit. La connexion avec les chemins des Évêques et de La Forêt Harault devra être aménagée pour occasionner la moindre gêne vis-à-vis de la circulation et de la sécurité des personnes. Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE		
Besoins en matière de stationnement	Des aires de stationnement de petites surfaces doivent être aménagées. Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.		
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être correctement desservi.		

• Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	51 %	49 %	- %



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE route de Combourg

14. Secteur 1AUG à Carfantin

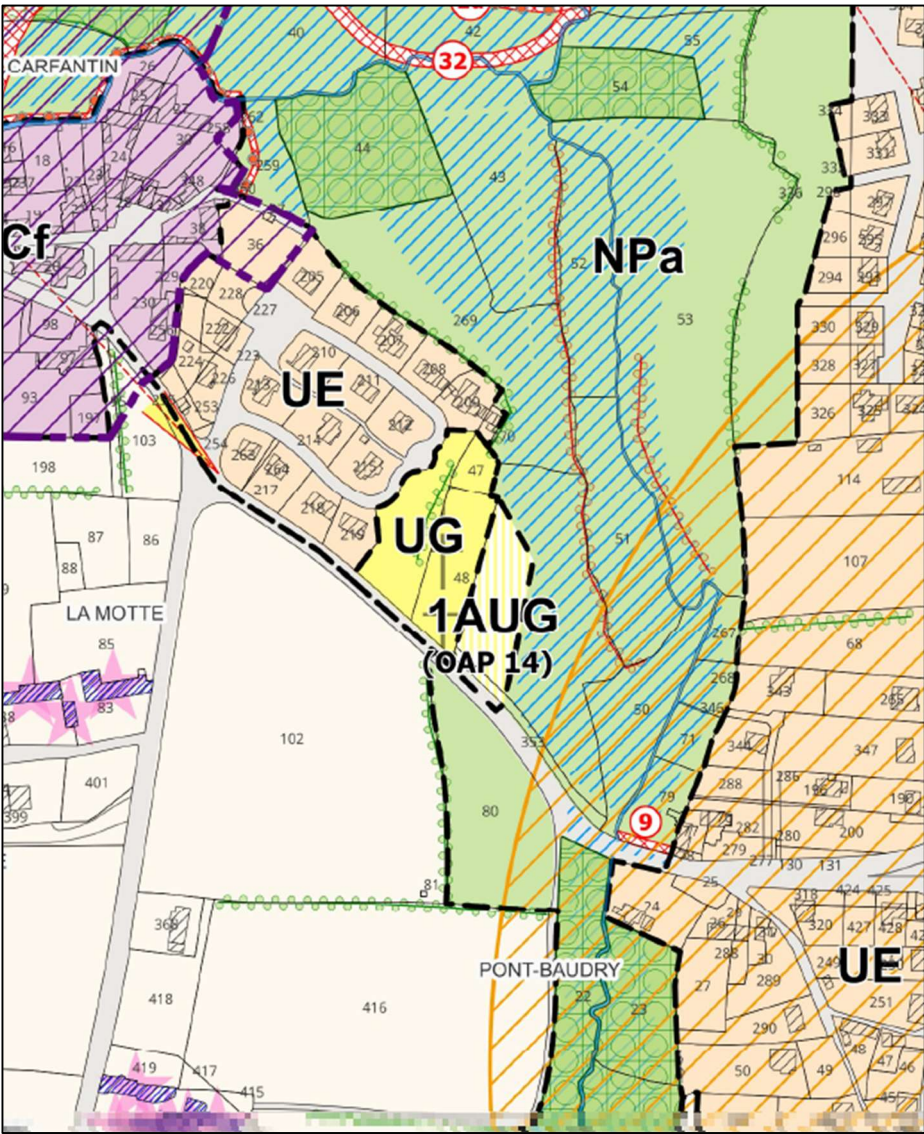
Ce secteur est situé à Carfantin juste à côté du cimetière. Il couvre une superficie d'environ 0,2 hectare.

• **Orientations d'aménagement et de programmations :**

Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère	Cf. Pièce 4 : articles UG.6, UG.7, UG.11 et UG.12 de la zone 1AUG.
Qualité environnementale et prévention des risques	Cf. Pièce 4 : TITRE A
Mixité fonctionnelle et sociale	
Destination principale	Équipement (P.M. extension du cimetière) (Cf. Pièce 4 : articles UG.1, UG.2 et UG.3 de la zone 1AUG)
Desserte des terrains par les voies et réseaux	Cf. Pièce 4 : articles UG.13 et UG.14 de la zone 1AUG
Besoins en matière de stationnement	L'aire de stationnement existante devra être redimensionnée pour correspondre au nouveau besoin en la matière, lié à l'extension du cimetière. Cf. Pièce 4 : article UG.5 de la zone 1AUG
Desserte par les transports en commun	Lorsqu'un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être correctement desservi.

• **Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation à l'horizon 2030, à titre indicatif :**

Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	Sans objet		



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)

15. Secteur 1AUE rue Pierre Sémard 2

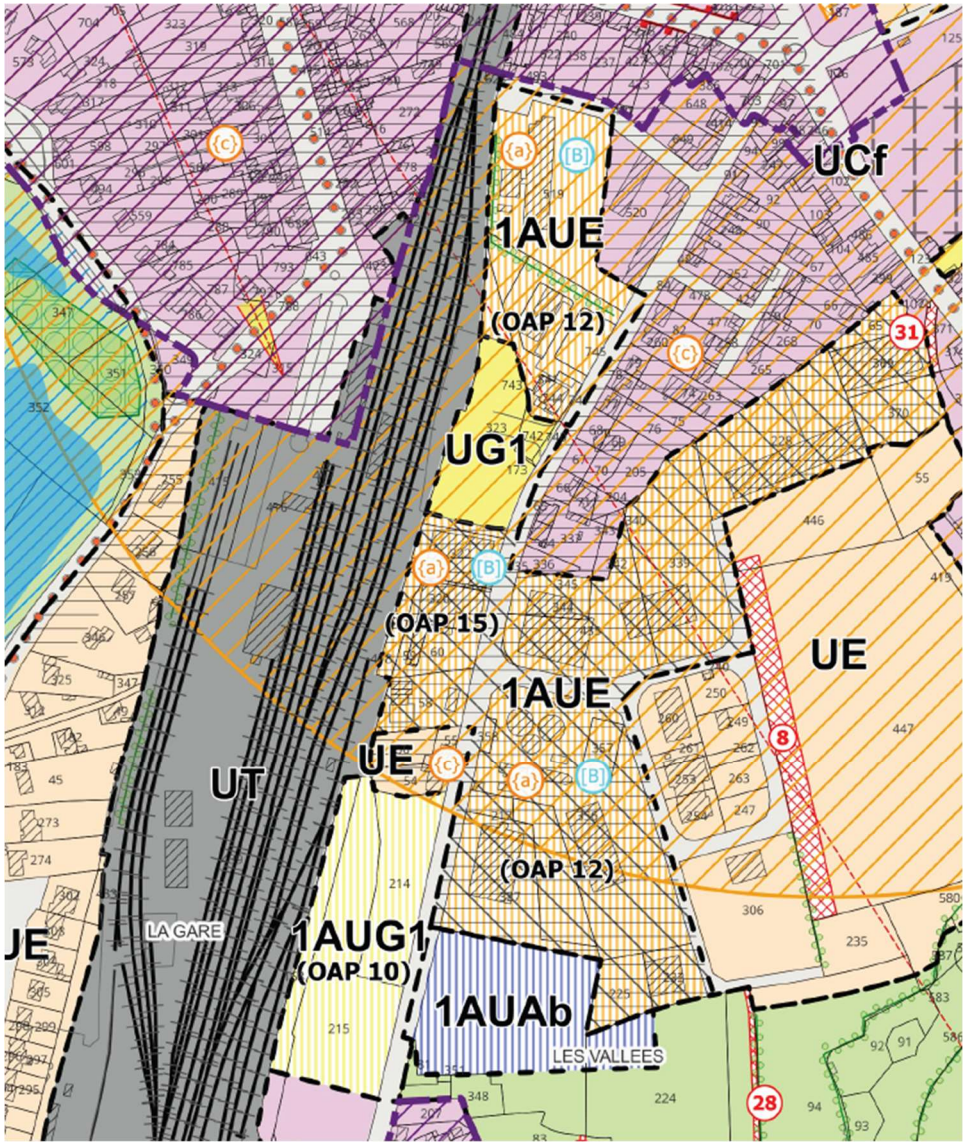
Ce secteur à urbaniser est localisé au sud de l’agglomération, à proximité de la gare, et longe la voie ferrée et la rue Pierre Sémard. Il porte sur 6 800 m² de zone 1AUE dont 6 000m² hors emprise de la rue Pierre Semard. Les orientations favorisent la requalification de cet espace occupé en grande partie par des bâtiments industriels.

• Orientations d’aménagement et de programmations :

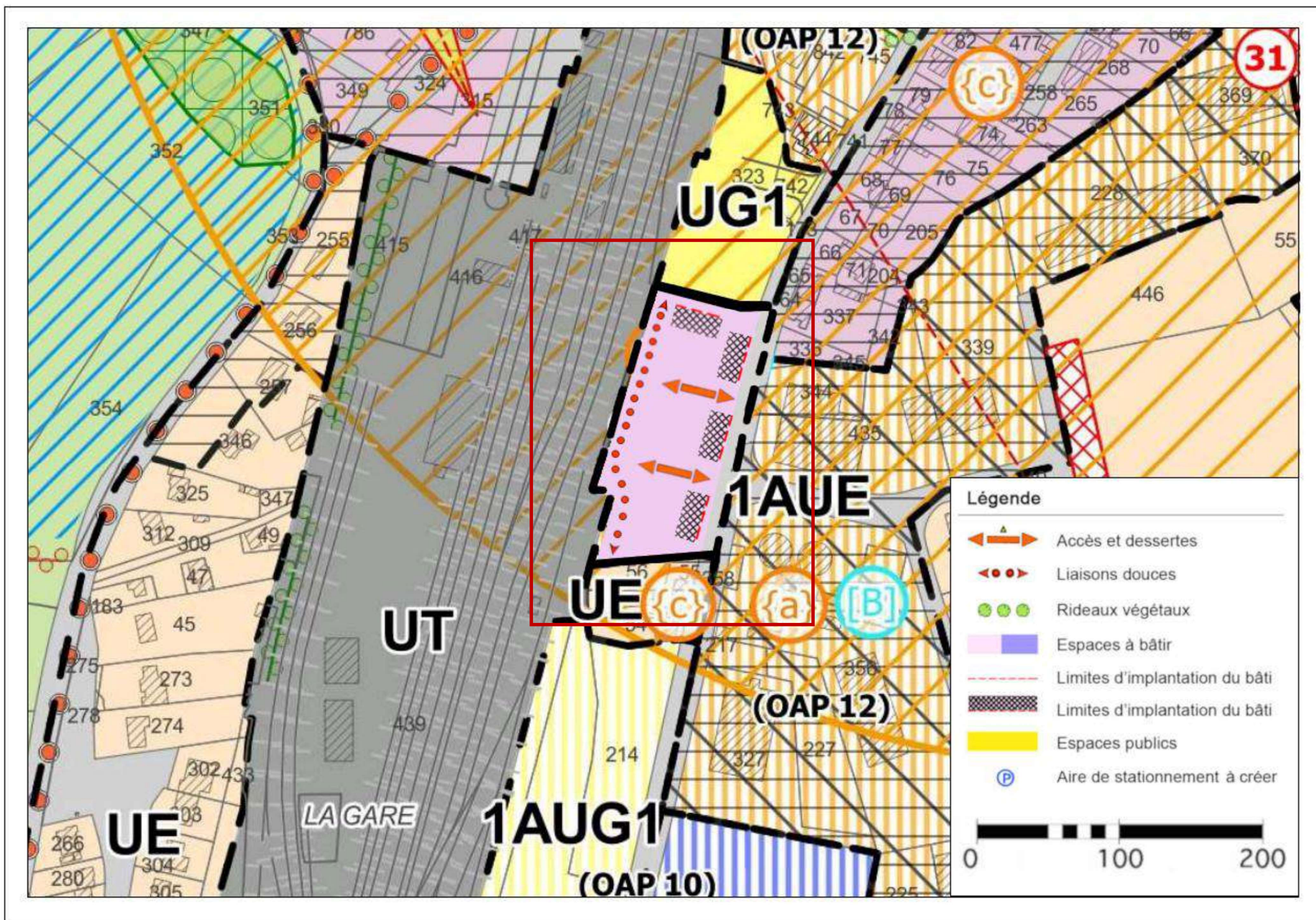
Qualité de l’insertion architecturale, urbaine et paysagère	La composition architecturale et urbaine du projet doit satisfaire à une intégration paysagère harmonieuse. Afin de redonner au lieu un caractère urbain, les nouvelles constructions devront se positionner en front de rue.
Qualité environnementale et prévention des risques	Une fenêtre paysagère vers la cathédrale est à valoriser dans le plan de composition du projet d’aménagement, telle qu’elle est identifiée au règlement graphique. Cf. Pièce 4 : articles UE.6, UE.7, UE.11 et UE.12 de la zone 1AUE. Cf. Pièce 4 : TITRE A
Mixité fonctionnelle et sociale	Habitat et activité (Cf. Pièce 4 : articles UE.1, UE.2 et UE.3 de la zone 1AUE)
Destination principale	Logements dans les niveaux supérieurs et activités tertiaires compatibles avec l’habitat au rez-de-chaussée
Densité de logements	50 logements à l’hectare brut soit 33 logements à l’hectare compte tenu des activités économiques au rez-de-chaussée (Cf. Pièce 4 : règlement graphique)
Typologie de logements à prévoir	100 % de semi-collectif et collectif
	25 % de logements aidés (Cf. Pièce 4 : règlement graphique), dont :
	15 % PLAI, 35 % PLUS et 50 % PLS
Desserte des terrains par les voies et réseaux	À l’ouest, une liaison douce est à prévoir pour raccorder directement la gare avec le parking qui sera aménagé dans le cadre de l’OAP 10 Cf. Pièce 4 : articles UE.13 et UE.14 de la zone 1AUE
Besoins en matière de stationnement	Cf. Pièce 4 : article UE.5 de la zone 1AUE.
Desserte par les transports en commun	Lorsqu’un réseau de transport en commun sera mis en place par la collectivité, le quartier devra pouvoir être correctement desservi.

• Échéancier prévisionnel de l’ouverture à l’urbanisation à l’horizon 2030, à titre indicatif :

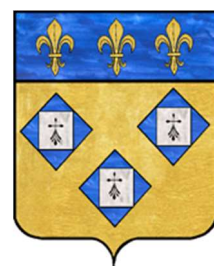
Période	Court terme	Moyen terme	Long terme
Taux de réalisation	-	40 %	60 %



Extrait du règlement graphique (cf. Pièce 4)



Orientations d'aménagement et de programmation du secteur 1AUE rue Pierre Semard



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

Mairie de Dol-de-Bretagne

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