

# PLU

COMMUNE DE DOLUS-LE-SEC (37)



Élaboration

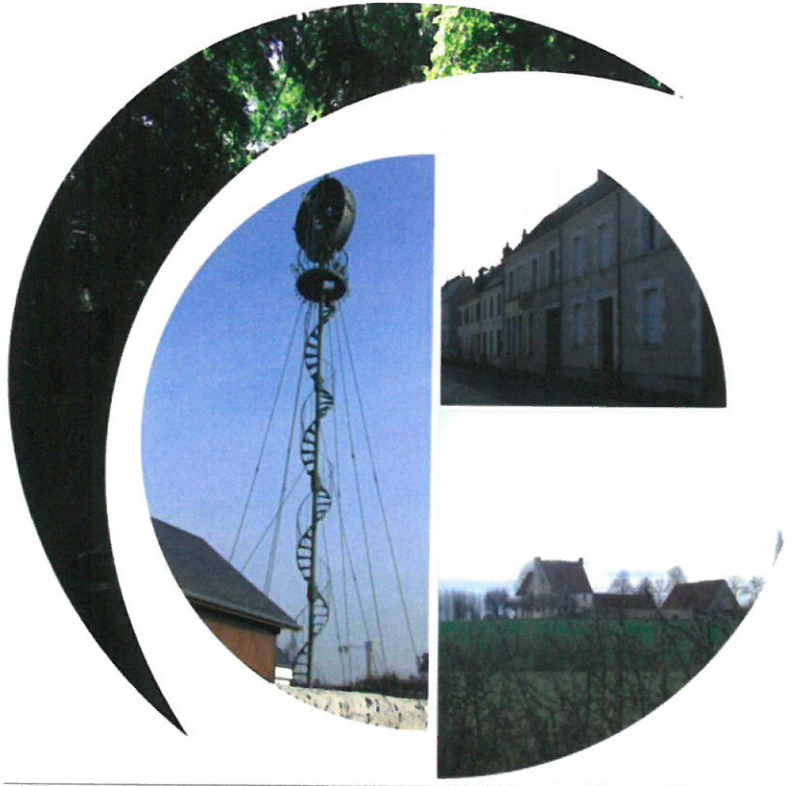
## OAP

ORIENTATIONS

D'AMÉNAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

3



Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal

en date du **03 MAI 2016**

approuvant le PLU de Dolus-le-Sec,

Le Maire

Monsieur Régis GIRARD





<b>SITE DE L'EPINAY</b> .....	<b>5</b>
PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....	5
OBJECTIFS .....	8
PROGRAMME .....	8
ORIENTATIONS.....	8
<b>SITE DE LA PENNELLERIE</b> .....	<b>11</b>
PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION) .....	11
OBJECTIFS .....	14
PROGRAMME .....	14
ORIENTATIONS.....	14
<b>CARTE DES DEUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>17</b>



## SITE DE L'EPINAY

### PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- Un cadre de vie attractif, avec un environnement très arboré (par cette allée du château, haie en entrée de bourg, végétation du bord de ruisseau, présence d'un patrimoine ancien valorisable dans le paysage (mur en pierre)...).
- Une sortie possible sur la rue de la Promenade
- Proximité du cheminement piéton, permettant de revenir vers l'espace vert prévu sur le site de l'ancienne STEP et l'école.
- Un site situé dans l'emprise d'un site patrimonial (ancien jardin potager du Château, covisibilité certaine avec le château, périmètre en appui sur l'ancienne allée d'entrée du château). Toute urbanisation du secteur doit s'accompagner de mesures assurant une intégration harmonieuse des constructions (plantations, implantation des constructions, préservation du mur ancien...).
- Le réseau d'assainissement se trouve à proximité, rue de la Promenade : une extension modérée sera nécessaire, avec certainement la mise-en-place d'une pompe de relevage comme pour le Château de l'Épinay et le lotissement de l'Épinay à proximité.
- Un réseau électrique qui semble apte à recevoir de nouveaux logements.
- Un réseau d'eau potable de capacité correcte : canalisation de diamètre 140, au droit du site, rue de la Promenade.
- Une défense incendie assurée par la présence de deux poteaux incendie à proximité : si l'hydrant présent au croisement de la rue de la Promenade et de la rue de la Grosse Pierre présente un débit inférieur aux attentes (diamètre 100 ; débit de 45 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression), celui présent au carrefour de la rue de la Fayette présente un débit suffisant (DN125, 60 m<sup>3</sup>/h sous 1 bar de pression résiduelle).

**SECTEUR DE L'EPINAY**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 1/2**  
**VUES DEPUIS LE PARC DU CHÂTEAU DE L'EPINAY**



Vue panoramique sur le site de developpement envisagé



Vue sur le parc du château de l'Epinaay depuis l'Est du site de developpement envisagé



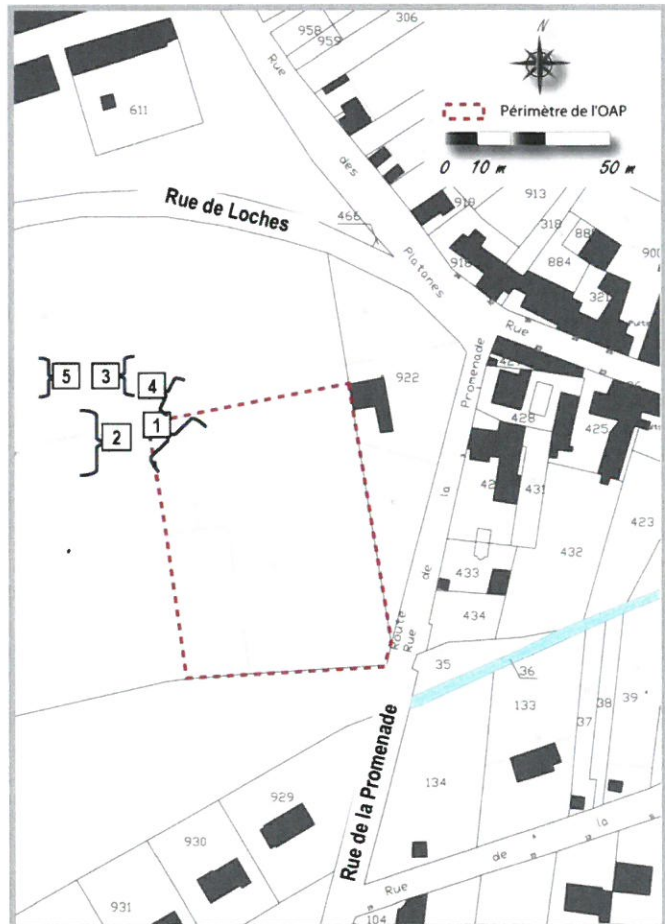
Vue sur l'ancienne allée menant au château



Vue depuis le parc sur le mur au nord du site de l'Epinaay



Vue lointaine sur le château de l'Epinaay



**SECTEUR DE L'EPINAY**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 2/2**  
**VUES DEPUIS LA RUE DE LA PROMENADE**



Vue sur la partie nord de la rue de la Promenade



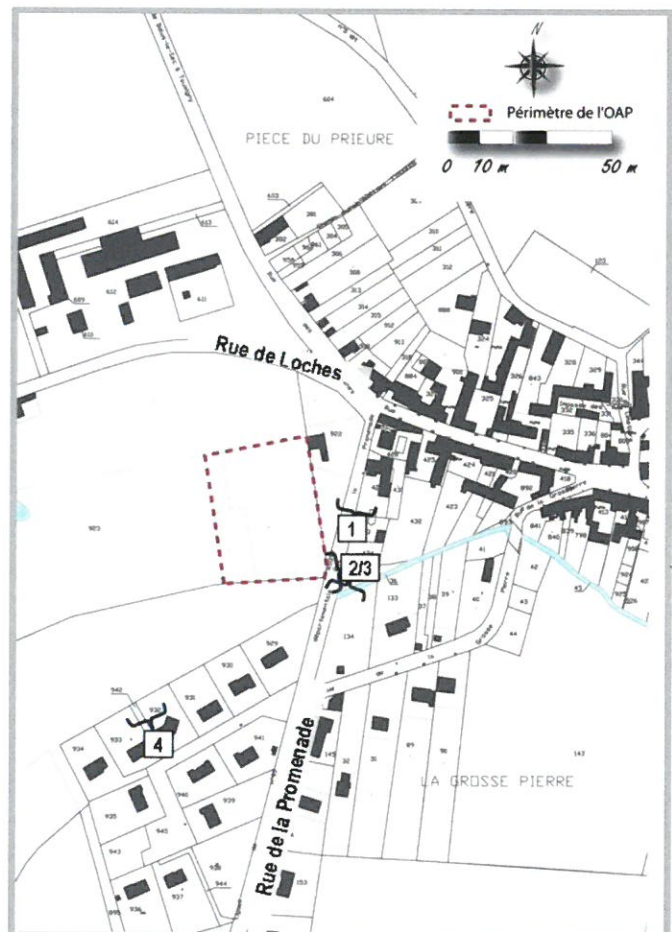
Vue sur une partie de la sortie potentiel du site de l'Épinay sur la rue de la Promenade



Vue sur la partie sud de la rue de la Promenade



Vue sur le parc du château de l'Épinay depuis le lotissement de L'Épinay



## OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court terme, d'un secteur en extension du bourg, au sein d'un environnement présentant une certaine sensibilité paysagère (parc arboré marquant les paysages urbaines) et patrimoniale (ancien jardin potager du château de l'Épinay, inclusion dans le parc du château).

## PROGRAMME

Le secteur de l'Épinay représente une superficie de l'ordre de 0,5 ha, soit un potentiel de 6 maisons, sur la base d'une densité de 12 logements à l'hectare.

Le futur quartier comportera au moins des logements individuels purs et/ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire.

L'aménagement du site devra se faire d'un seul tenant.

## ORIENTATIONS

L'accès au quartier se fera depuis la rue de la Promenade, via une placette arborée, qui accueillera également le stationnement « visiteur », un point de collecte des ordures et déchets ménagers. Cette placette sera structurée par des accroches bâties.

L'aménagement du site veillera à préserver l'intégralité du mur ancien, constituant la limite nord du site, élément patrimonial traduisant l'ancienne vocation potagère du site.

Afin de préserver le caractère fortement arboré des abords du site et favoriser l'intégration des constructions dans le paysage, un linéaire arboré composé d'arbres de grande hauteur, en lisière avec l'espace naturel au sud sera conservé, et la lisière avec le parc du château de l'Épinay, à l'ouest, fera l'objet d'un traitement paysage composé d'arbres de haute tige et d'arbustes.

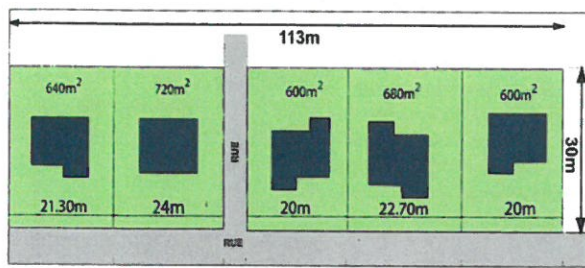
8

Afin de créer un effet de rue, la voie de desserte (s'il est nécessaire d'en créer une) sera travaillée par des implantations bâties privilégiées à l'alignement de la voie et la placette sera travaillée par des implantations bâties à l'alignement de la voie.

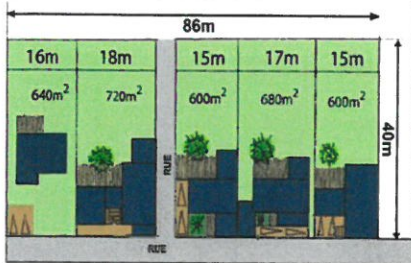
L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples, ci-après).

A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires (cf. exemples, ci-après).

***Pour la carte présentant la partie graphique des orientations d'aménagement et de programmation, se référer à la dernière page du présent document***



parcelles de 600-700 m<sup>2</sup> avec implantation du bâti au milieu de la parcelle

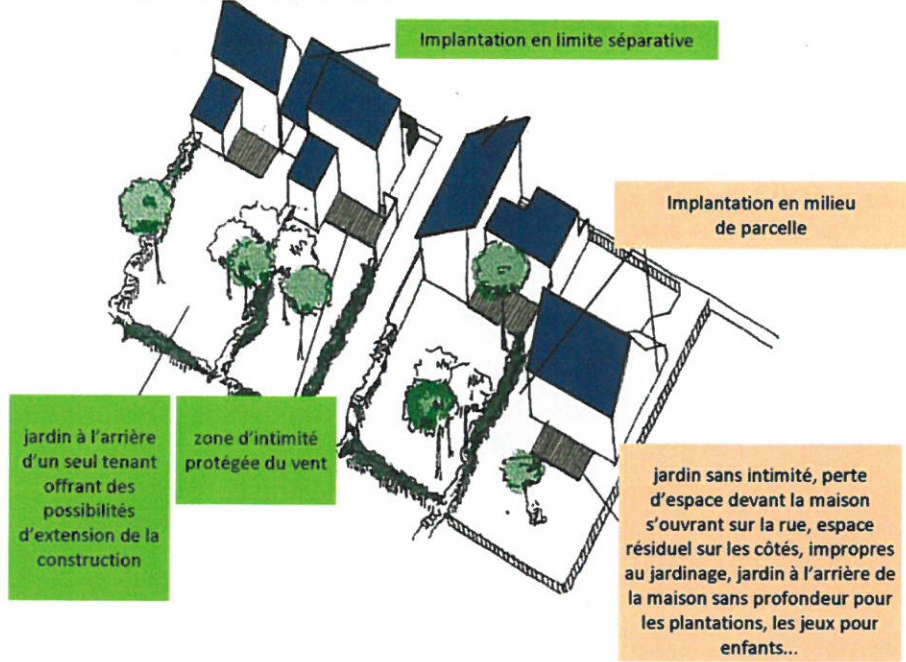


Le même nombre de parcelles avec les mêmes superficies, mais selon une configuration étroite observée dans les centres-bourgs avec implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté : moins de longueur de voirie et de réseaux et plus d'intimité.

sources : CAUE du Morbihan



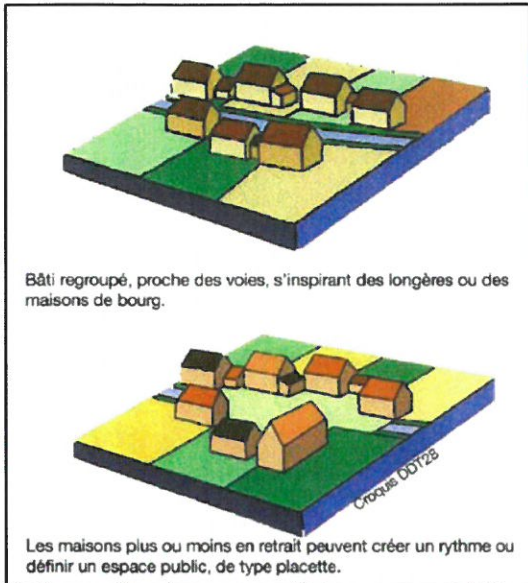
**Vue sur jardin**



*tration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles*

Source : CAUE du Morbihan

*Illus*

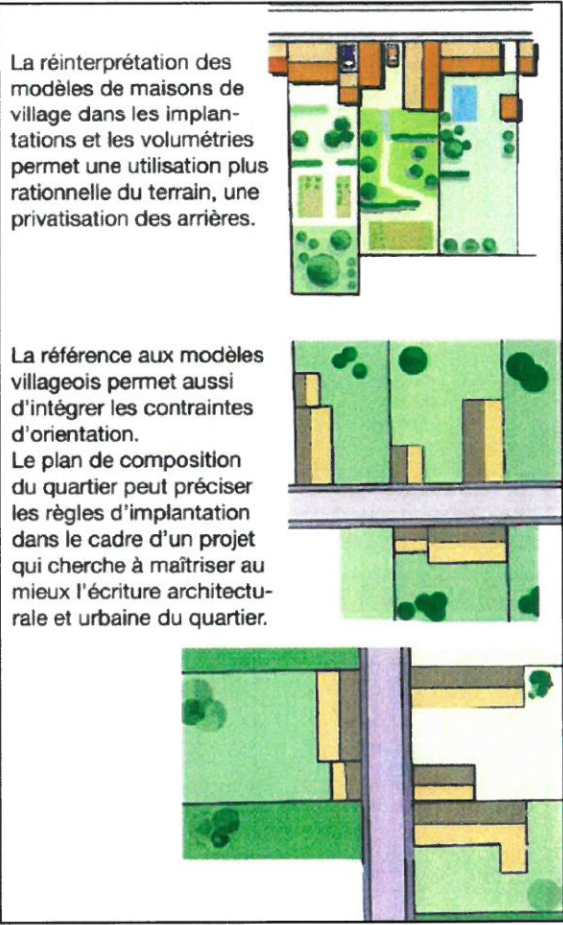


Bâti regroupé, proche des voies, s'inspirant des longères ou des maisons de bourg.

Les maisons plus ou moins en retrait peuvent créer un rythme ou définir un espace public, de type placette.

**Des exemples d'implantations des bâtiments s'inspirant des longères ou des maisons de bourg**

(ci-dessus, ci-contre et ci-dessous)



La réinterprétation des modèles de maisons de village dans les implantations et les volumétries permet une utilisation plus rationnelle du terrain, une privatisation des arrières.

La référence aux modèles villageois permet aussi d'intégrer les contraintes d'orientation. Le plan de composition du quartier peut préciser les règles d'implantation dans le cadre d'un projet qui cherche à maîtriser au mieux l'écriture architecturale et urbaine du quartier.

Extrait du dossier « Réflexion sur l'urbanisation des nouveaux quartiers de Dolus-le-Sec » - CAUE 37

**S'inspirer des formes urbaines et architecturales des bourgs anciens :**



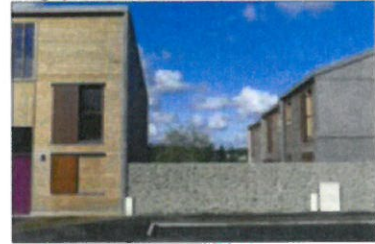
Chanceaux-sur-Choisille.



La-Roche-Clermault



Magry



Ensembles de constructions reprenant les gabarits et les organisations villageoises.

## SITE DE LA PENNELLERIE

### PRÉSENTATION (EXTRAIT DU RAPPORT DE PRÉSENTATION)

- Une opportunité d'épaissir le tissu urbain, à proximité immédiate des équipements scolaires, sportifs et de détente de la commune.
- Une desserte facile, tant par les voitures que les piétons (possibilité de liaison piétonne avec le parking et l'école).
- Un réseau électrique que semble apte à recevoir de nouveaux logements.
- Un réseau d'eau potable de capacité correcte : canalisation de diamètre 140, au droit du site, rue A. Sorel
- Un hydrant (PI n°3) à proximité, rue A. Sorel, en bon état (diamètre de 100mm ; avec un débit de 60 m3/h sous 1 bar de pression).
- Une proximité du site NATURA 2000.

*Cf. photos pages suivantes*

**SECTEUR DE LA PENNELLERIE**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 1/2**  
**VUES DEPUIS LA RUE A. SOREL ET LA PARTIE SUD DU SITE**



Vue panoramique sur le site de développement depuis le sud



Vue sur l'entrée sud



Vue sur l'entrée sud, rue A. Sorel



Vue dégagée sur la rue A. Sorel depuis l'entrée sud



Un accès impossible, en raison d'un fort dénivelé

12



**SECTEUR DE LA PENNELLERIE**  
**DIAGNOSTIC - PLANCHE DES PHOTOGRAPHIES 2/2**  
**VUES DEPUIS LA RUE DES ECOLES ET LE NORD DU SITE**



Vue panoramique sur le site de développement depuis le nord



Vue sur la rue des Ecoles



Vue sur le parking public à l'arrière de la mairie



## OBJECTIFS

S'inscrire dans un schéma de développement à court/moyen terme, d'un secteur à l'arrière de la mairie, proche des équipements essentiels de la commune (école, salle des fêtes, aire de loisirs (stade, terrains de tennis), mairie, poste), en réussissant une greffe urbaine avec le reste du bourg.

## PROGRAMME

Objectif à atteindre : accueillir une opération de logements de l'ordre de 15 logements, soit une densité moyenne de 15 logements à l'hectare.

Le futur quartier comportera au moins des logements individuels purs et/ou individuels groupés, voire de l'habitat intermédiaire.

L'aménagement du site devra se faire d'un seul tenant.

## ORIENTATIONS

L'accès principal au site se fera depuis la rue A. Sorel au sud. Une possibilité de prolongement de la voie principale vers le nord sera conservée, afin de permettre à l'avenir un bouclage avec la rue des Ecoles via le débouché présent sur la parcelle n°161, et ne pas entraver l'extension potentielle de la zone vers le nord.

Une liaison douce sera aménagée en direction des écoles, via le parking public présent à l'arrière de la mairie.

La voie principale de desserte permettra la circulation des véhicules et des piétons, et s'accompagnera ponctuellement d'un traitement paysager en épaisseur (événements végétalisés, création de parc de stationnement, placette structurée par du bâti...).

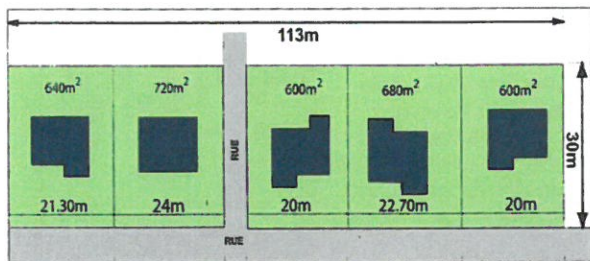
Eventuellement, des espaces mutualisés de collecte des ordures ménagères seront recherchés en des points les plus appropriés afin de limiter le passage des véhicules de purge à l'intérieur du quartier. Ces espaces mutualisés pourront s'appuyer sur des placettes regroupant les places de stationnement dits « visiteurs ».

Les lisières du site avec l'espace agricole feront l'objet d'un traitement paysager, sous la forme d'une haie arbustive et bocagère.

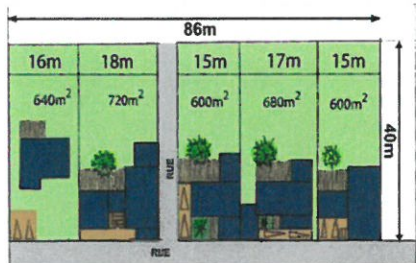
L'implantation des constructions sur les parcelles sera finement étudiée afin d'assurer une orientation la plus favorable possible aux économies d'énergie, tout en évitant tout systématisme, et afin de bénéficier d'une parcelle cohérente ménageant des espaces d'intimité (cf. exemples, ci-après).

A cette fin, une implantation préférentielle avec la façade principale s'ouvrant au sud-ouest ou au sud-est en fonction de la trame parcellaire du lieu concerné, est à privilégier ; celle-ci s'inspirant des implantations anciennes et favorisant les apports solaires.

***Pour la carte présentant la partie graphique des orientations d'aménagement et de programmation, se référer à la dernière page du présent document***



parcelles de 600-700 m<sup>2</sup> avec implantation du bâti au milieu de la parcelle



Le même nombre de parcelles avec les mêmes superficies, mais selon une configuration étroite observée dans les centres-bourgs avec implantation du bâti à l'alignement et en mitoyenneté : moins de longueur de voirie et de réseaux et plus d'intimité.

sources : CAUE du Morbihan

**Vue sur jardin**

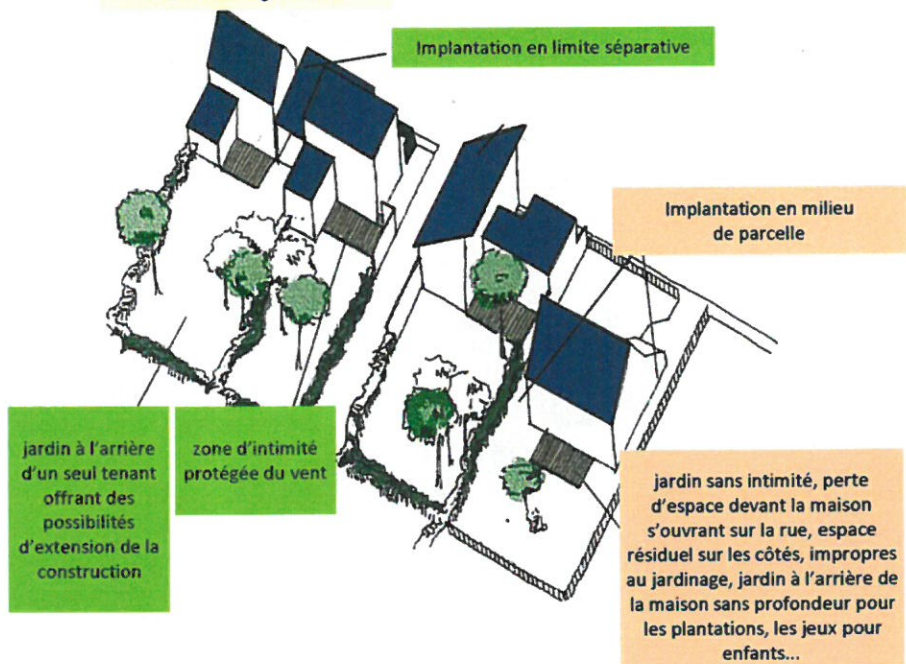
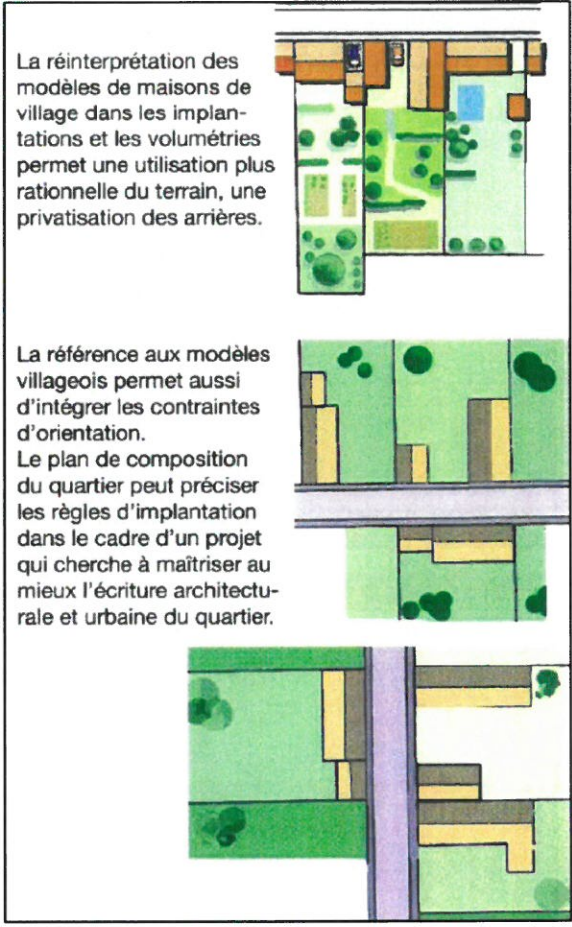
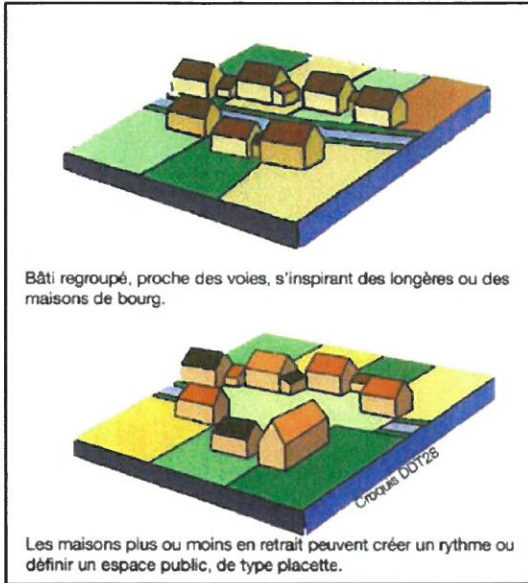


Illustration d'une recherche d'implantation des constructions garantissant l'intimité des parcelles

Source : CAUE du Morbihan

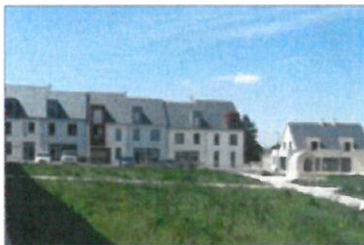


**Des exemples d'implantations des bâtiments s'inspirant des longères ou des maisons de bourg**

(ci-dessus, ci-contre et ci-dessous)

Extrait du dossier « Réflexion sur l'urbanisation des nouveaux quartiers de Dolus-le-Sec » - CAUE 37

**S'inspirer des formes urbaines et architecturales des bourgs anciens :**



Chanceaux-sur-Choisille.



La-Roche-Clermault



Magny



Ensembles de constructions reprenant les gabarits et les organisations villageoises.

## Commune de Dolus-le-Sec



