



Commune de **Saint-Dolay**

Département du Morbihan

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**

3. Orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.)

Conformément aux articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

En cohérence avec le Projet d'Aménagement et Développement Durables, ces OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Document réglementaire complétant les dispositions contenues dans le règlement et le plan de zonage, les OAP s'inscrivent dans une perspective pré-opérationnelle, sans que les conditions de procédures, ni de montage financier, ne soient connues. Elles établissent des éléments de projet tant pour les extensions d'urbanisation que pour les orientations de renouvellement urbain, ces deux approches étant nécessairement complémentaires entre elles.

Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les opérations d'aménagement. Les OAP sont bien des orientations et non des projets, ainsi leur représentation se veut schématique. Il s'agit d'indiquer les principes d'aménagement avec lesquels les travaux ou opérations doivent être compatibles.

Ces principes constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement tout en laissant une marge de manœuvre aux équipes municipales, opérateurs et concepteurs. Ainsi, l'opérateur devra intégrer ces intentions tout en les adaptant aux détails de la configuration des lieux.

En application de l'article L.152-1 du Code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations, sur les espaces publics ou privés, doivent être compatibles avec les OAP et avec les documents graphiques.

Elles sont opposables aux tiers dans un rapport juridique de compatibilité, c'est-à-dire que les opérations d'aménagement ou de construction doivent les respecter dans l'esprit, elles ne doivent pas prévoir des dispositions, dispositifs ou éléments qui viendraient contrarier ces orientations ou qui seraient contraires à ces orientations.

Sur la commune de Saint-Dolay, les OAP sont de deux ordres:

- ◆ **O.A.P. générales**
- ◆ **O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains**

1. O.A.P. générales

P 5

♦ Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

P 6

2. O.A.P. relatives aux secteurs à enjeux urbains

P 10

♦ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP 1 à 6)

P 11

♦ Secteur à vocation d'activités économiques (OAP 7)

P 19

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(ART. L.151-6 ET 7 DU CODE DE L'URBANISME)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des **dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. 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 ;
2. 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 la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles [L. 151-35](#) et [L. 151-36](#).

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

(ART. R.151-6, 7 ET 8 DU CODE DE L'URBANISME)

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent **les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères** des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone (...).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article [R. 151-19](#).

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du [R. 151-20](#) dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables. Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4. Les besoins en matière de stationnement ;
5. La desserte par les transports en commun ;
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux. Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

1.OAP - Dispositions générales relatives aux secteurs à vocation principale d'habitat

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ÉCOLOGIQUES

Qualité du cadre de vie et traitement paysager

Toute opération d'aménagement doit développer un projet d'aménagement paysager du secteur en lien avec son environnement, devant satisfaire les obligations suivantes :

- ◆ mettre en évidence les espaces ou les éléments pouvant présenter un intérêt pour la qualité paysagère et écologique du site : cônes de vue, notamment sur le clocher de l'église, arbres remarquables, haies végétales, boisements, prairies offrant une biodiversité intéressante...etc.
- ◆ réfléchir à la place et aux fonctions de ces éléments paysagers pouvant être intégrés à la vie du quartier : fonctions d'ombrage dans un lieu commun, d'esthétisme, de confort pour accompagner un cheminement, d'isolation visuelle ou d'intimité, de brise-vents et de confort climatique, de régulation des eaux de pluie, de maintien des sols (sur des terrains en pente)...
- ◆ veiller à maintenir et intégrer ces éléments paysagers et les compléter si besoin est, de plantations et d'aménagements paysagers complémentaires, en ayant pour objectif d'assurer des continuités entre espaces "naturels" favorisant le maintien voire l'enrichissement de la biodiversité et des continuités écologiques.

Favoriser les économies d'énergie ou la valorisation des énergies renouvelables

A la conception de l'opération d'aménagement, le tracé de la voirie (influençant l'organisation parcellaire), le découpage parcellaire, les conditions d'implantation des constructions (pouvant être définies dès le permis d'aménager) et l'aménagement paysager doivent être réfléchis de manière à :

- ◆ Réduire autant que faire se peut les incidences des ombres portées de constructions sur les constructions principales,
- ◆ Eviter également les ombres portées de plantations réalisées dans le domaine public sur des constructions principales,
- ◆ Optimiser les orientations des constructions pour favoriser la valorisation des apports solaires,
- ◆ Penser les plantations et traitement paysager abritant des vents dominants et de manière à éviter de créer des "courants d'air" (plantations créant des couloirs exposés vers l'ouest ou le nord à nord-est).
- ◆ Favoriser le cas échéant des économies d'énergie en permettant ou incitant à la mitoyenneté.

Le projet d'aménagement d'un secteur doit favoriser les possibilités de valoriser au mieux les apports solaires à travers l'exposition des constructions, que ce soit :

- par une orientation à dominante sud-ouest à sud-est de la façade principale, ou
- par une orientation est-ouest de la construction, permettant de profiter de la course de soleil, en laissant ainsi des marges de manœuvres aux futurs acquéreurs et habitants pour établir leur habitation.

Si la valorisation des apports solaires par une orientation optimale des constructions vers le Sud est à privilégier, cet objectif ne doit pas forcément conduire à l'uniformisation des implantations de constructions, altérant l'image du secteur et la qualité d'intégration de l'îlot urbain ou du quartier créé.



GESTION DE L'EAU

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU EN DOMAINE PRIVATIF POUR LE CONFORT DE L'HABITANT ET DE LA COLLECTIVITÉ

Les eaux percolant sur les parcelles privatives sont destinées à s'écouler vers les collecteurs ou milieux récepteurs situés plus à l'aval.

Les surfaces imperméabilisées et celles à plus forte pente accentuent le ruissellement donc les débits et volumes des eaux ainsi évacuées, augmentant les besoins de recalibrage des réseaux situés à l'aval hydraulique (augmentation de diamètres de canalisation, élargissement de fossés) et donc les coûts pour la collectivité.

A défaut de travaux suffisants, ces excès en eaux de ruissellement rejetés peuvent générer des risques de débordement et d'inondation plus à l'aval.

C'est pourquoi, la gestion de l'eau relève de la responsabilité de chacun et de l'intérêt collectif. Elle implique, de chaque opération d'aménagement, le respect des orientations suivantes :

- ◆ limiter l'excès de surfaces imperméabilisées sur chacune des unités foncières (recevant la construction principale), dès lors qu'elles ne sont pas nécessaires aux besoins liés à la construction principale mais qu'elles entrent seulement dans le traitement des abords : les dispositions du zonage d'assainissement pluvial, retranscrites dans le règlement des zones, s'appliquent en ce sens,
- ◆ favoriser l'infiltration des eaux pluviales, dès que la qualité des sols et sous-sols le permet,
- ◆ favoriser la récupération des eaux pluviales par des dispositifs de rétention, de telle sorte qu'elles puissent satisfaire des usages domestiques (arrosage d'espaces verts, jardins, potagers, utilisation sanitaire à condition de respecter la réglementation et les normes en vigueur).

PERCEVOIR LA GESTION DE L'EAU COMME UNE OPPORTUNITÉ POUR L'AMÉNAGEMENT PAYSAGER DU SECTEUR

L'écoulement et la collecte des eaux pluviales par des dispositifs à ciel ouvert (fossés, noues, caniveaux) plutôt que par un réseau de canalisations, doivent être privilégiés et encouragés.

Les dispositifs de rétention doivent éviter des décaissements profonds pour assurer la mise en place de bassins participant au traitement paysager du secteur.

DÉPLACEMENTS

HIÉRARCHISER LES VOIES ET LES ADAPTER A LEUR VOCATION ET AUX DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS

Toute opération d'aménagement doit au préalable définir la fonctionnalité et le statut conférés aux voiries à créer, au regard aussi des orientations d'aménagement et de programmation définies par secteur, afin de les dimensionner et de les traiter en conséquence.

Les voiries pourront être :

- ◆ des voies de desserte de quartier, participant à la fluidité et la continuité des liaisons à l'échelle de l'agglomération : ces voies structurantes, à même de supporter un trafic plus conséquent, dépassant l'échelle du quartier aménagé, doivent présenter des gabarits suffisants pour faciliter les déplacements routiers, sans pour autant créer des voiries surdimensionnées qui favoriseraient des vitesses de circulation excessives.
- ◆ des voies essentiellement dévolues à la desserte d'îlots urbains : elles seront dimensionnées au regard du nombre d'habitations desservies. Pour les voies plus "confidentielles" limitées à la desserte de quelques habitations, il peut être recommandé un traitement en voie "partagée" entre circulations routières et déplacements piétonniers et cyclables devant être prioritaires.
- ◆ Dans tous les cas, les projets d'aménagement devront apporter des réponses satisfaisantes à la sécurité et aux commodités des modes de déplacement "doux". Le long de voies structurantes, les piétons et les cycles devraient pouvoir circuler sur un cheminement traité "en site propre", que ce soit le long de la voie ou à l'écart.

PRÉVOIR LES BESOINS EN STATIONNEMENT DES OPERATIONS

L'offre en stationnement pour les véhicules doit être appréciée au regard des besoins des usagers et des activités.

La mutualisation du stationnement entre des vocations complémentaires et/ou le regroupement au sein d'un espace de places communes à plusieurs projets seront recherchés. Devront alors être pris en compte les besoins de toutes les catégories d'usagers potentiels pour définir au mieux le dimensionnement de cette offre.

Le traitement apporté aux espaces de stationnement peut également favoriser des usages différents au cours de la journée/semaine (stationnement / aire de jeux / plateau sportif etc).

Le stationnement des visiteurs est à prendre en compte afin de ne pas générer de stationnement sauvage.

DÉPLACEMENTS DOUX

RECHERCHER UNE PERMEABILITE DES ÎLOTS BÂTIS

Le principe de continuité des itinéraires modes doux est un enjeu majeur pour le développement de leur pratique. Une attention particulière sera donc portée au maillage de ces itinéraires.

De manière générale, le principe de « perméabilité » des îlots bâtis sera donc recherché lors de la définition des projets et ce pour éviter les effets de coupures liés au bâti, à une infrastructure de transports, etc.

ASSURER UNE BONNE INTÉGRATION DES SECTEURS AMENAGES AU TISSU URBAIN PAR LEUR CONNEXION AUX CHEMINEMENTS "DOUX" (PIÉTONS, CYCLABLES) EXISTANTS

Toute opération d'aménagement doit s'assurer une bonne connexion aux cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, afin que le quartier ou le secteur aménagé soit bien intégré à la vie de l'agglomération ou du village.

Une attention particulière doit notamment être accordée aux conditions de liaisons pour les piétons et les cycles aux différents cœurs de vie de la commune (liaisons avec les écoles, les lieux accueillant les services, les commerces, les espaces de détente, de sports et de loisirs, les sites d'activités... etc.), mais aussi les points de connexion avec les réseaux de transports collectifs et de covoiturage.

PRÉVOIR DES AMÉNAGEMENTS INCITANT AUX MODES DOUX

Il s'agit de chercher à :

- ◆ réduire l'utilisation de l'automobile pour les courtes distances,
- ◆ favoriser l'utilisation des différents modes de déplacements "doux" non motorisés : à pieds, en rollers, trottinette, à vélo...

Toute opération d'aménagement doit offrir des possibilités aux habitants, d'utiliser un cheminement aménagé et sécurisé pour se déplacer à pied, à vélo ou autre mode de déplacement "doux".

Ces cheminements doivent être traités de manière à rendre ces modes de déplacement plus intéressants que la voiture à l'échelle de l'agglomération : tracés courts et rapides, confortables, sûrs, facilement accessibles, dans un cadre paysager intéressant, avec si possible un traitement homogène.

Les aménagements piétons et des espaces publics devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, centralités, etc.

MODALITÉS D'AMÉNAGEMENT DE TOUT SECTEUR

Au regard des dispositions spécifiques précisées dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur concerné (cf. tableau de synthèse en page 11), l'aménagement des secteurs visés par des orientations d'aménagement et de programmation pourra être réalisée (en fonction des opportunités foncières) :

- soit dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble** du secteur (pouvant être réalisée par tranches ou par phases successives),
- soit, le cas échéant, en l'impossibilité de mobiliser simultanément l'ensemble du foncier intégré au périmètre d'étude, dans le cadre d'un **aménagement progressif du secteur**, à partir des voies publiques existantes et à condition que les aménagements et constructions réalisés ne compromettent pas la desserte et l'aménagement du restant du secteur.

PRODUCTION DE LOGEMENTS POUR LES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

La production de logements sur les secteurs visés par des O.A.P. doit permettre de satisfaire l'essentiel des besoins en logements définis au P.A.D.D. et de plus spécifiquement assurer la production minimale de logements locatifs sociaux en compatibilité avec le SCoT de la communauté de communes Arc Sud Bretagne.

DES OBJECTIFS DE DENSITÉ MINIMALE MOYENNE DE LOGEMENTS

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent les densités minimales de logements à réaliser pour chacun des secteurs (cf. tableau de synthèse en page 11).

Dans le cadre d'un aménagement progressif des secteurs ou par îlot défini au sein des secteurs, le nombre minimal de logements à réaliser sur la partie du secteur concernée par le projet, sera estimé au prorata de la superficie concernée par l'opération projetée, sous réserve de dispositions spécifiques précisées par l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur concerné.

DES OBJECTIFS DE PRODUCTION MINIMALE DE LOGEMENTS À PRIX MAÎTRISÉS

Selon les opérateurs mobilisables, la production de logements locatifs sociaux/à prix maîtrisés devra être envisagée sur les secteurs concernés par les OAP n°5 (dans le cadre de la ZAC) et n°1 (cf. tableau de synthèse en page 11).

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURES À L'URBANISATION DES SECTEURS À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT (A TITRE INDICATIF UNIQUEMENT)

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs à urbaniser (AU), situés en extension de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, doit respecter l'échéancier prévisionnel d'ouvertures à l'urbanisation illustré par le tableau ci-dessous :

Secteurs d'extensions de l'agglomération	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Programmation	OAP
ZAC des Châtaigniers	76	Court/moyen/long terme	OAP 6
Rue des Clos Nord (1AUa)	41	Court à moyen terme	OAP 7
Les Layes (2AU)	34	Moyen à long terme	/
Maumont (2AU)	53	Moyen à long terme	/
TOTAL	204		

2.OAP - Dispositions relatives aux secteurs à enjeux urbains

- ♦ Secteurs à vocation principale d'habitat (OAP 1 à 6)
- ♦ Secteur destiné à des activités économiques (OAP 7)

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES**AUX SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)**

N° OAP	Identification / localisation	Vocation principale du secteur	Surface aménageable** estimée du secteur (arrondie en m²)	Modalités d'aménagement du secteur		Densité minimale moyenne à respecter (logements/ha)	Part minimale de logements à prix maîtrisés **
				Opération d'ensemble	Aménagement progressif possible		
1	Rue des jardins (renouvellement urbain)	Habitat*	6000 (partiellement bâtie)	OUI	NON	20	à favoriser
2	Clos des Forges (renouvellement urbain)	Habitat	3300	OUI	NON	16	
3	Rue des Bruyères (renouvellement urbain)	Habitat	8160	OUI	NON	16	
4	Rue des Courtils (renouvellement urbain)	Habitat	9200	OUI	OUI	16	
5	ZAC des Châtaigniers (tranches 2 et suivantes) (extension urbaine)	Habitat	47000	OUI	NON	16	20% des logements
6	Rue des Clos Nord (renouvellement urbain + extension urbaine)	Habitat	32500 (dont 7225 m² situés en enveloppe urbaine)	OUI	OUI	16	
7	Extension de la ZA de la Fouée	Activités économiques	17210	OUI	OUI	/	/

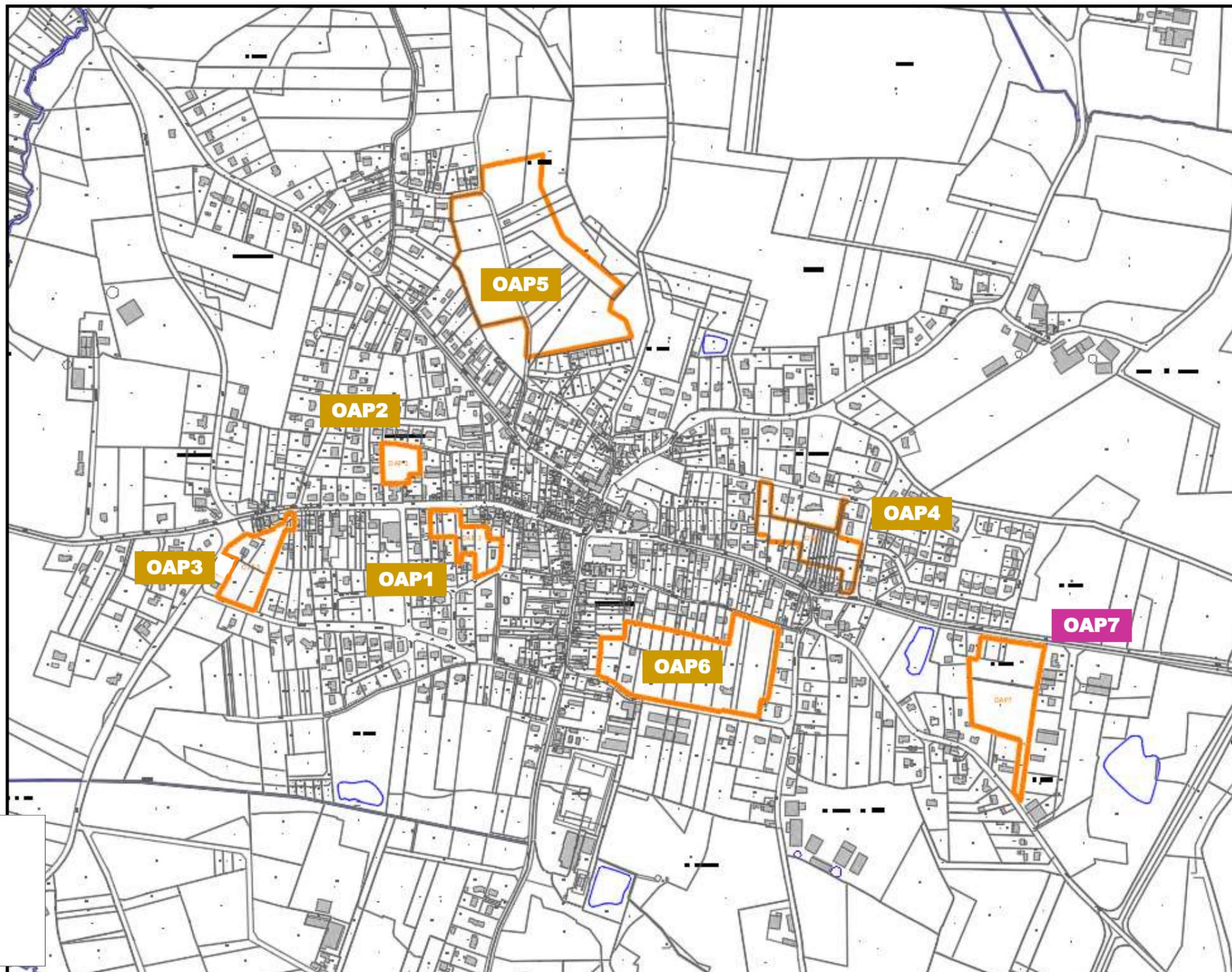
*Une part du secteur pourra cependant être réservée pour des équipements d'intérêt collectif voire pour des activités commerciales.

** logements à prix maîtrisés = logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'Etat ou une collectivité

OAP Ax Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat)

OAP Ax Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'activités

Localisation des secteurs à OAP sur l'agglomération de Saint-Dolay



OAP Ax Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'habitat (et d'activités compatibles avec l'habitat)

OAP Ax Orientation d'aménagement et de programmation relative à un secteur à vocation dominante d'activités



OAP n°1 - Secteur rue des Jardins -

■ Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et l'habitat

-  **Recherche de formes urbaines plus denses**
 (logements en bande, collectifs ou intermédiaires, mitoyenneté favorisée, hauteur à dominante R+1, ...)
 Selon les opérateurs mobilisables, favoriser une offre en logements locatifs et notamment en locatif social.
 Permettre cependant la mise en place d'équipements d'intérêt collectif voire d'activités commerciales participant à la mixité fonctionnelle du quartier (développement du centre de loisirs, mise en place d'un pôle médical, extension de la résidence pour personnes âgées, autres commerces en bordure de la rue du Crézelo, ...)
-  **Favoriser la mise en place d'un pôle médical**
 (localisation indicative)
- Mise en valeur de cônes de vue sur le clocher de l'église**
 à favoriser
-  **Proximité d'habitations riveraines**
 à prendre en compte (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs ou sur les façades Sud des habitations, gestion des clôtures, ...)

Orientations relatives aux déplacements

- Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées' à l'image de la rue des jardins
-  **Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer,**
 en site propre ou le long du réseau viaire, devant assurer une liaison entre la rue du Crézelo et la rue des jardins
-  **Espace de stationnement à prévoir côté rue des jardins**
 pour les visiteurs et/ou les habitants (emprise indicative)
 Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement
 Cet espace devra également permettre et faciliter le retournement des véhicules de transports scolaires



■ Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et l'habitat

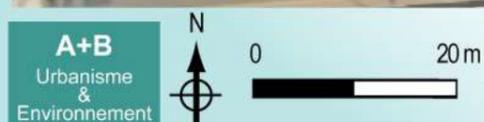
○ **Espace commun à dominante végétal à valoriser**
 Cet espace devra s'inscrire en continuité de l'espace vert situé au Nord du restaurant scolaire et s'appuyer sur la végétation déjà présente (en privilégiant dans la mesure du possible la conservation des éléments arborés les plus intéressants)
 Les autres éléments arborés (hors peupliers) seront dans la mesure du possible préservés au sein des parcelles privées.

■ **Proximité d'habitations riveraines**
 à prendre en compte (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs ou sur les façades Sud des habitations, gestion des clôtures, ...)

Orientations relatives aux déplacements

➡ **Accès à prévoir depuis la rue du lotissement du Clos des Forges**
 Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées'

➡➡➡ **Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer,**
 en site propre ou le long du réseau viaire, devant assurer une liaison entre la rue du lotissement du Clos des Forges (à l'Ouest) et l'espace vert du restaurant scolaire (à l'Est)





Commune de **Saint-Dolay** - Révision du **Plan Local d'Urbanisme**
Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°3 - Secteur rue des Bruyères



■ Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et l'habitat

▭ **Sous-secteur déjà bâti d'intérêt patrimonial**
bâtiments à préserver et à mettre en valeur

● **Arbres isolés à préserver dans la mesure du possible**
(localisation indicative)

~ **Proximité d'habitations riveraines**
à prendre en compte (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs ou sur les façades Sud des habitations, gestion des clôtures, ...)

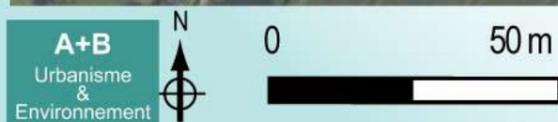
Orientations relatives aux déplacements

Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées'

➡ **Desserte en liaisons douces (piéton, cycles) à prévoir**
en site propre ou le long du réseau viaire
devant notamment favoriser les liaisons vers l'école publique et le centre-bourg

➡ **Accès groupé à prévoir**
en priorité **rue du Moulin de la Haie**
et/ou **rue de Maumont**

➡ **Permettre les accès directs** depuis la rue des Bruyères





Commune de **Saint-Dolay** - Révision du **Plan Local d'Urbanisme**
Orientations d'aménagement et de programmation

OAP n°4 - Secteur allée des Courtils -

 Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et l'habitat

 **Exclure la construction de bâtiments** proche du carrefour entre la rue de Coueslan et la rue des Prateaux afin de maintenir de bonnes conditions de visibilité (sécurisation des flux)

 **Proximité d'habitations riveraines** à prendre en compte (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs ou sur les façades Sud des habitations, gestion des clôtures, ...)

Orientations relatives aux déplacements

Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées'

 **Desserte en liaisons douces (piéton, cycles) à prévoir** en site propre ou le long du réseau viaire devant notamment favoriser les liaisons vers le centre-bourg

 **Accès groupé à prévoir** en priorité rue des Prateaux assurant le cas échéant une liaison vers l'impasse située à l'Ouest du secteur

 **Permettre les accès directs** depuis la rue des Prateaux et depuis l'allée des Courtils voire depuis la rue de Coueslan



ZAC des Châtaigniers (tranches 2 et suivantes) -



■ Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et l'habitat

Recherche d'une diversité du parc de logements

afin de favoriser l'accueil de toutes les catégories de ménages dans un souci de mixité sociale et intergénérationnelle
Diversifier les tailles de parcelles
Prévoir une part de logements groupés ou intermédiaires
Selon les opérateurs mobilisables, prévoir une offre en logements locatifs et notamment en locatif social.

● **Préservation et valorisation de la zone humide**
et de manière plus générale de l'ensemble des franges du vallon situé au Nord-Est du site

🌿 **Trame verte à développer**
Etoffer le réseau existant de haies bocagères

🌿 **S'appuyer sur la trame bocagère existante**
pour favoriser l'intégration paysagère des constructions
Aménager des espaces publics communs en créant de nouveaux espaces verts, des jardins potagers; de nouvelles plantations, ...

Orientations relatives aux déplacements

➡ **Accès à prévoir depuis les voies périmétrales existantes**
Favoriser la dispersion des accès et des flux de circulation automobile

➡ **Ménager la possibilité de desserte des fonds de terrains localisés**
en frange Ouest du secteur (prévoir au moins une possibilité d'accès par voie routière - emplacement indicatif)

➡ **Accès par liaisons douces (piéton, cycles) à créer,**
en site propre ou le long du réseau viaire, devant favoriser les liaisons vers les écoles, le centre bourg et ses commerces/équipements/services

➡ **Liaison douce transversale existante à conserver**





Commune de Saint-Dolay - Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement et de programmation

Secteur d'extension Rue des Clos -



■ Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et l'habitat

● **Favoriser la mise en place d'un lieu de centralité et d'identité de quartier** (localisation indicative) marqué par sa densité urbaine (exemple : faible recul par rapport aux voies, logements en bande, collectifs ou intermédiaires, mitoyenneté favorisée, hauteur à dominante R+1, ...) et/ou par la présence d'espaces communs fédérateurs (aire de jeux, espaces verts, lieux de rencontre, ...)

Mise en valeur de cônes de vue sur le clocher de l'église voire sur le petit vallon au Sud du bourg à favoriser

~ **Proximité d'habitations riveraines** à prendre en compte (éviter les vis-à-vis, limiter les ombres portées sur les espaces de vie extérieurs ou sur les façades Sud des habitations, gestion des clôtures, ...)

Orientations relatives aux déplacements

Concevoir les voies de desserte du quartier comme des voies à faible gabarit, de type 'voies partagées' à l'image de la rue des jardins

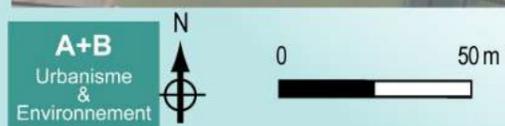
⇄ **Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer**, en site propre ou le long du réseau viaire, devant assurer une perméabilité du quartier et faciliter les liaisons vers le centre-bourg et les équipements sportifs

— **Assurer une liaison viaire entre la rue de la Picardie et la rue de la Garenne** (envisager un sens unique)

— Voie centrale devant ménager des possibilités de désenclavement des arrières de terrains bâtis de la rue de la Picardie (terrains laniérés). Cette voie devra être raccordée à la rue de la Picardie et la rue des Clos (voir ci-après)

➔ Prévoir un accès groupé depuis la rue de la Picardie et au moins deux accès groupés depuis la rue des Clos (positionnement indicatif), devant être raccordés à la voie centrale

— Action d'accompagnement : retraitement de la rue des Clos afin d'améliorer les conditions d'accessibilité du secteur





Commune de **Saint-Dolay** - Révision du Plan Local d'Urbanisme
Orientations d'aménagement et de programmation

Extension ZA de la Fouée -



Délimitation du secteur dans lequel s'applique les orientations

Orientations relatives à l'aménagement et le type d'activités

Activités compatibles avec de l'habitat
 seulement admises
 (constructions à usage de bureaux ou d'activités de services ou artisanales ne générant que de faibles nuisances, devant rester compatibles avec la proximité de l'habitat)

Reculs inconstructibles paysagés à maintenir
 (zone à dominante végétale à conserver/renforcer)
 Un recul inconstructible paysager minimal de 5 mètres est à maintenir le long des franges bâties (habitation) et pourra intégrer du stationnement paysager (planté).
 Un recul inconstructible de 15 mètres par rapport à l'axe de la route départementale 34 est à maintenir, il pourra comprendre des ouvrages de gestion hydraulique, des cheminements piétonniers et du stationnement paysager (planté). Les accès seront interdits depuis la RD.
 Les aires de dépôts de matériaux ou de matériels devront être intégrées et non visibles depuis le domaine publique.

Aspect extérieur des constructions
 Traitement architectural à soigner des façades de bâtiments donnant sur la RD 34 (entrée du bourg de Saint Dolay)

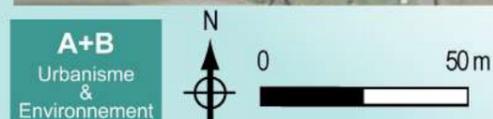
Haies à préserver

Orientations relatives aux déplacements

Principe d'accès à prévoir depuis la voie de desserte interne existante de la ZA de la Fouée
 Exclure tout accès routier depuis la RD 34 ou depuis la rue de la Fouée

Principe de liaisons douces (piéton, cycles) à créer,
 en site propre ou le long du réseau viaire, devant assurer au moins une liaison en direction du centre-bourg

Permettre voire encourager la mutualisation du stationnement





Route du Temple - Bel Air
44 270 SAINT MÈME-LE-TENU
Tél : 02-40-78-56-65