

Liminaire

La commune de Dolo est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le mois de février 2009.

Sur certains quartiers, les orientations d'aménagement édictées, ne permettent pas d'intégrer des aménagements récemment réalisés (requalification et sécurisation de l'entrée Sud du bourg de Dolo en accompagnement de la création du Lotissement du Pignon Blanc – RD 60) et les nouvelles possibilités d'accès qu'ils offrent.

Sur d'autres secteurs (la Touche Es Bigot à l'Ouest du territoire), le classement de terrains (4000 m²) en sortie de village directement en zone « U » ne permet pas d'aller dans le sens d'un développement durable et d'optimiser l'utilisation du sol. Actuellement une seule construction pourrait y être implantée (pour un potentiel de minimum de 3-4 logements).

Aussi la collectivité :

- modifie les orientations d'aménagement prévues sur une zone 1AU (1,6 Ha) au Sud du bourg, pour intégrer les éléments ci dessus et favoriser la mise en place d'une nouvelle tranche du lotissement du « Pignon Blanc » (tranche 3).
- converti les 4000 m² de terrains, classés en zone « UC », à la Touche Es Bigot en zone 1 AU et impose des orientations d'aménagement et notamment une densité urbaine à atteindre.

Ces modifications sont notamment rendues possibles par Les lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU : 13/12/2000) et Urbanisme et Habitat (UH : 02/07/2003) offrant la possibilité aux communes de réaliser des modifications de leur document d'urbanisme dès lors que ces dernières :

- Ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD,
- Ne réduise pas un EBC, une zone agricole, ...
- Ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Note explicative

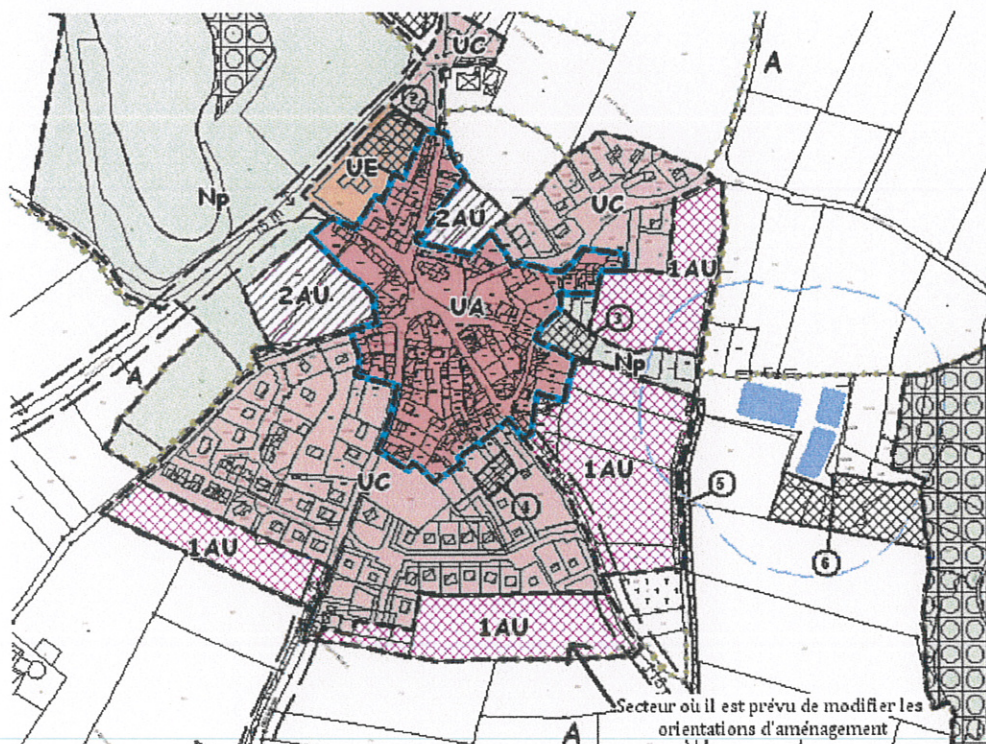
1. Contexte des modifications :

1.1 La zone au Sud du bourg :

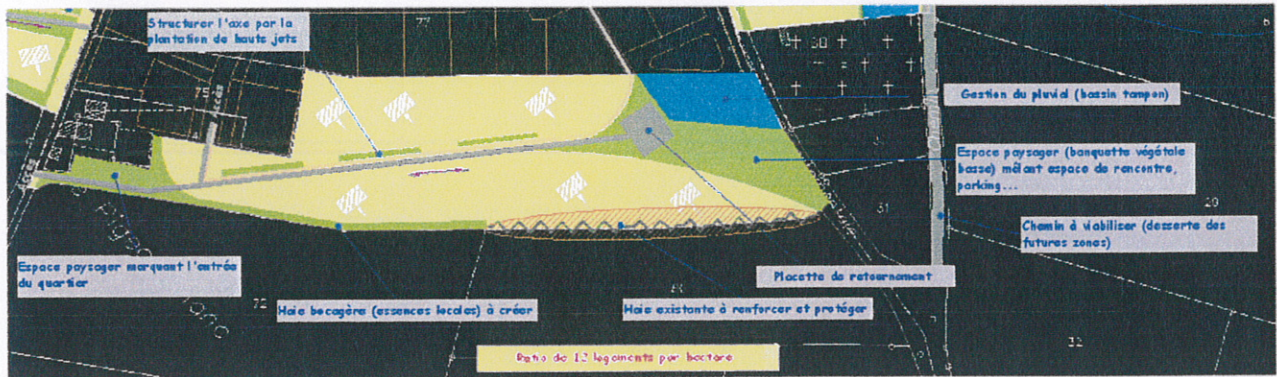
Le secteur concerné par la modification se trouve au Sud du bourg. Il s'agit d'une zone 1 AU de 1,6 hectares, constituant le prolongement du lotissement du Pignon Blanc.

Au sein de cette dernière zone, des orientations d'aménagement avaient été précisées notamment pour garantir :

- une densification de l'espace,
- une insertion à l'environnement,
- une bonne gestion de la problématique pluviale,
- une desserte sécurisée,
- le renforcement des déplacements doux,
- la mise en valeur de la trame verte existante,
- ...



Extrait du PLU de Dolo approuvé (le bourg) – Source : Commune de Dolo

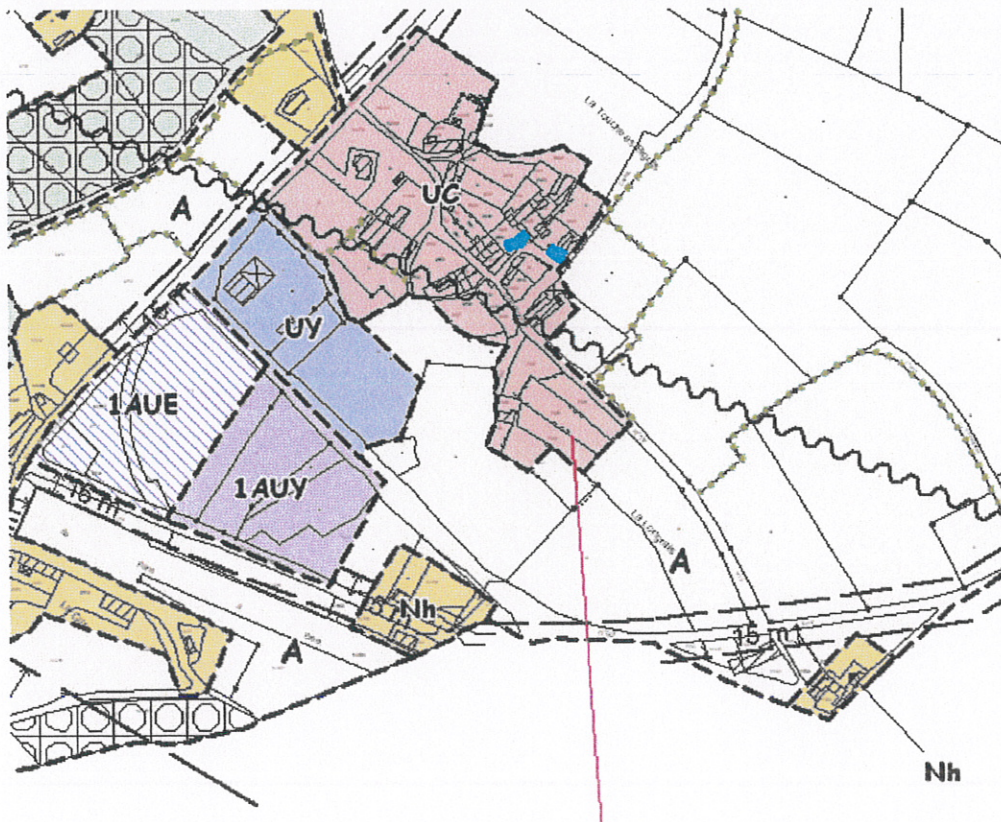


Extrait des orientations d'aménagement de la zone 1 AU au Sud du bourg (PLU approuvé)

Pour cette zone, le choix d'une desserte par le lotissement au Nord et par la route départementale n° 16 à l'ouest (via un espace naturel utilisé comme jardin) résultait du fait que l'aménagement de l'entrée Sud du bourg (au niveau du cimetière et du lotissement) n'était pas finalisé et ne permettait pas une sécurisation optimale de la desserte.

Ce choix, par ailleurs, était compliqué à mettre en œuvre et pénalisait le propriétaire du jardin.

1.2 Les 4000 m² de terrains en sortie du village de la Touche Es Bigot :



Parcelles concernées par un reclassement en 1AU

Extrait du PLU de Dolo approuvé (le bourg) – Source : Commune de Dolo

2. Les modifications projetées :

2.1 La zone au Sud du bourg :

2.1.a - Généralités :

La modification vise simplement le reformatage des orientations d'aménagement de cette zone 1 AU.

Les modifications d'orientations ne changent en aucun cas les objectifs à atteindre fixés par la collectivité lors de l'élaboration du PLU (le « fond du projet ») :

- « densité de 12 logements à l'hectare à atteindre » : le projet à l'étude prévoit la création d'environ 18 lots et donc peut être plus de 18 logements,
- « desserte sécurisée »,
- « renforcement des déplacements doux »,
- ...

La modification ne concerne que la « forme » et notamment la desserte de la zone. Elle ne remet pas en cause l'économie générale du projet de la collectivité.

2.1.b - Les orientations modifiées et leurs justifications :

① Une desserte en impasse (comme précédemment) mais à partir de la D 60 au niveau du cimetière. Cette desserte via la D 60 est rendue possible, dans des conditions optimales de sécurité, depuis la requalification complète de l'entrée Sud de l'agglomération (récemment achevée). Cette dernière portait sur la section de voie allant du cimetière au lotissement du Pignon blanc dont on peut voir le découpage parcellaire dans le plan des orientations d'aménagement .

(On notera, bien que les constructions ne figurent pas au plan, que ce lotissement est en totalité occupé à ce jour).

L'accès sur la RD 60, à ce jour, ne semble pas faire l'objet de contres indications de la part des services de l'Équipement ou du Conseil Général (*source : Mairie de DOLO*).

L'accès depuis la RD 60 :

- Est plus aisé et plus sécurisé (maintenant) que celui prévu initialement en partie Ouest de la zone (D 16),
- Permet de restituer l'espace de jardin au propriétaire privé, sans pour autant évincer toute possibilité de verdissement de la frange Ouest et donc d'une meilleure insertion du quartier.

La desserte en impasse telle que réorganisée et souhaitée :

- Garantie un espace sécurisé interne au lotissement et évite les circulations de transit à destination du quartier plus au Nord.

- Permet de limiter les investissements en Voirie et Réseaux Divers (VRD). En effet, des terrains à l'Ouest seront desservis en accès direct via une voie existante dans le lotissement plus au Nord.

② Les espaces verts sont redistribués.

L'espace devant être paysagé en partie Ouest de la zone pour accompagner l'entrée du quartier n'a plus lieu d'être dans la mesure où la vocation de jardin privé va être restituée au petit terrain. Cependant cette dernière restitution n'exclura pas la mise en place d'éléments naturels de valorisation du quartier.

Dans la zone, un espace vert et de jeux pour les enfants va prendre place.

Enfin en partie Est, les espaces verts sont reconsidérés pour permettre le passage de la voie et tenir compte du fait que cet espace devient l'entrée du quartier.

2.1.c - Les principes d'aménagement maintenus :

③ La création de liaisons douces, articulant les éléments structurants de la zone (espaces de jeux, verts, ...) et à destination des autres quartiers et du centre bourg est maintenue.

④ L'équipement de gestion des eaux pluviales est également reconduit dans la continuité de celui existant pour le quartier plus au Nord, même si la collectivité souhaite une gestion le plus en amont possible des eaux pluviales (à la parcelle autant que de possible).

⑤ Le fait de composer avec la trame verte existante et d'en assurer la mise en valeur est lui aussi reconduit (préservation et mise en valeur de la haie au Sud et prolongement vers l'Ouest).

Enfin, le principe de gestion économe et de densification de l'espace est lui aussi maintenu avec un ratio de logements à l'hectare à atteindre.

Pour conclure, il convient de souligner que les principes généraux d'aménagement et de développement de la zone tiennent également compte du fait que ce quartier est destiné à refermer l'espace urbain sur cette frange de l'agglomération. Demain, l'expansion urbaine de Dolo se recentrera vers le centre bourg, sur des espaces localisés principalement en franges Est et Nord de ce dernier.

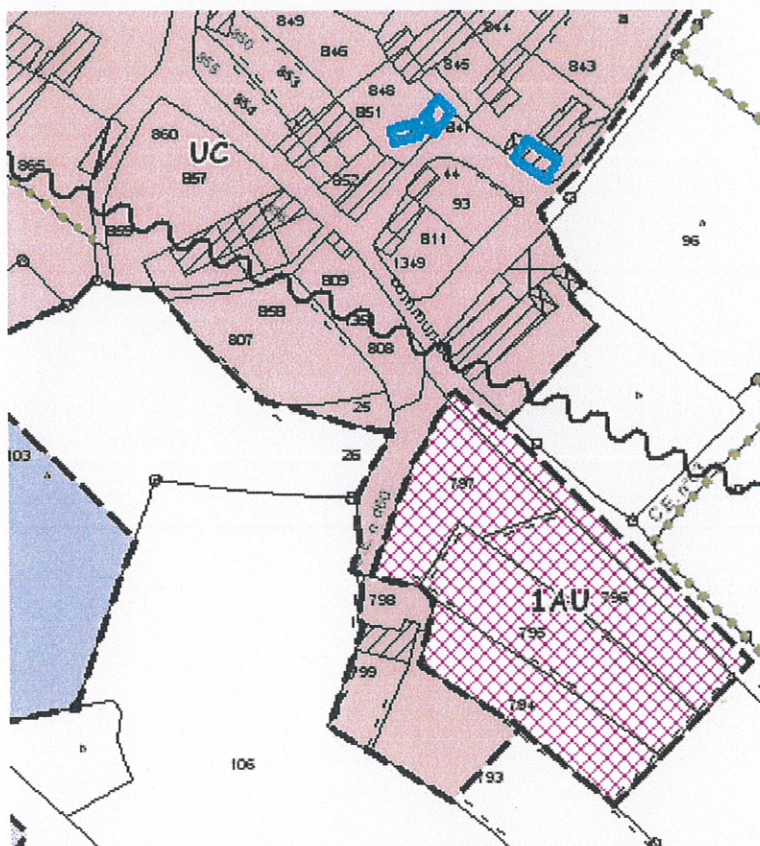
2.2 Les parcelles en sortie du village de la Touche Es Bigot – un reclassement en zone 1AU :

2.2.a - La modification du zonage (voir la pièce « plan de zonage » modifié au présent dossier) :

La modification conduit à reclasser les parcelles les parcelles, 797, 796, 795 et 794 en zone 1 AU (leur classement dans le PLU en vigueur était UC).

L'objectif de la collectivité, au travers de cette modification est de garantir sur ce secteur la mise en place de la politique communale appliquée sur l'agglomération ; à savoir garantir une gestion économe de l'espace et s'assurer de l'optimisation des espaces ouverts à l'urbanisation.

Un classement « AU », n'imposant qu'une réflexion d'ensemble, la commune rajoute en complément des orientations d'aménagement pour cette zone ainsi créée.



Extrait du PLU de Dolo avec la modification réalisée – Source : URBA Ouest Conseil

2.2.b - Les orientations d'aménagements ajoutées :

La zone est de taille modérée, la voie qui la dessert reste peu fréquentée, aussi des orientations simples et minimalistes mais suffisantes ont été imposées :

- ❶ Une densité urbaine à atteindre pour garantir l'optimisation de l'espace (3 à 4 logements minimum à réaliser dans l'ensemble de la zone).
- ❷ La création d'accès directs des lots à la voie communale. Autant que faire ce peut, les accès pourraient être groupés.