

## SECTEUR CENTRE-BOURG – DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX D'AMENAGEMENT

---



### Description

Le secteur centre-bourg inclus les secteurs « Arts Solos » et « EHPAD », qui faisait jusqu'ici l'objet d'OAP distinctes, ainsi qu'un secteur de protection des façades.



### Enjeux

Cette OAP vise à apporter une cohérence d'ensemble au dans l'aménagement du centre-bourg de Dompierre-sur-Yon :

- en densifiant le tissu urbain ;
- en confortant sa vocation patrimoniale (protection des façades, valorisation des vues sur l'église) ;
- en veillant à intégrer les opérations dans le paysage de la vallée de l'Yon, à l'est ;
- en développant une offre en logements et commerces adaptées aux besoins de la commune.



## SECTEUR CENTRE-BOURG – PHOTOGRAPHIES



Vue 3D du secteur Arts Solos (source : Google earth)



Vue 3D du secteur EHPAD (source : Google earth)



Photographie de l'entrée du secteur EHPAD depuis la rue du Vieux-Bourg

## OAP APRES MODIFICATION N°10

Photographie de l'entrée du secteur Arts Solos depuis la rue du Vieux-Bourg



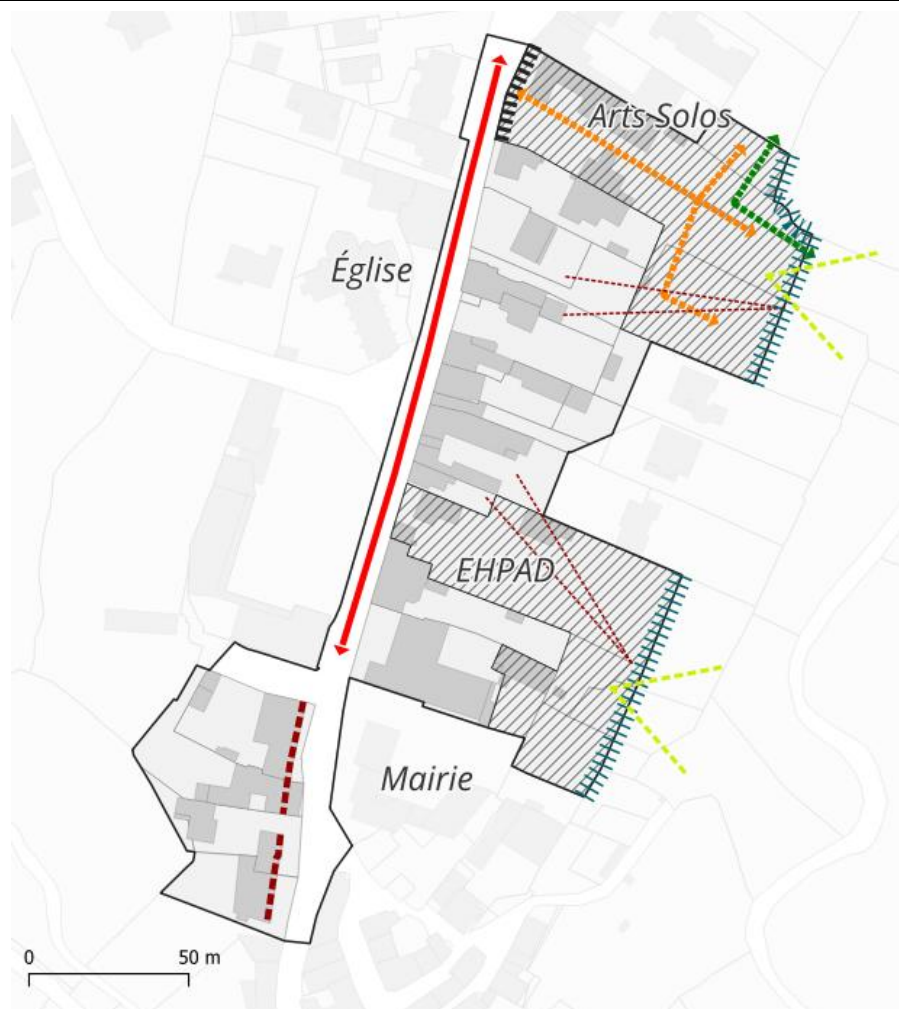
Façades des habitations situées du n°29 à n°31b de la rue du Vieux Bourg



Façades des habitations situées au n°23 et 27 de la rue du Vieux Bourg




## SECTEUR CENTRE-BOURG – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)



 Périmètre de l'OAP


### Principales affectations

Secteurs Arts Solos et EHPAD

 Habitat diversifié (maison de ville, logement intermédiaire), commerces pour le secteur Arts Solos


### Déplacements


 Voirie primaire existante

 Voirie de desserte à créer


 Continuités douces à créer


### Principes d'ordonnancement

 Façades protégées

 Perspectives sur l'église à valoriser

 Front bâti à valoriser

 Transition paysagère et architecturale avec la vallée de l'Yon

 Perspectives sur la vallée de l'Yon à valoriser (localisation indicative)

## SECTEUR CENTRE-BOURG – DISPOSITIONS RELATIVES AUX SECTEURS ARTS SOLOS ET EHPAD

DISPOSITIONS SECTEUR ARTS SOLOS	DISPOSITIONS SECTEUR EHPAD
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Périmètre du secteur : 4 600 m<sup>2</sup></li> <li>• Nombre de logements demandés : 30 logements par hectare, soit 14 logements au minimum.</li> <li>• Cellules commerciales possibles sur la rue du Vieux bourg</li> <li>• La hauteur des façades ne pourra dépasser 15m</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Périmètre du secteur : 4 000 m<sup>2</sup></li> <li>• Nombre de logements demandés : 30 logements par hectare, soit 12 logements au minimum.</li> </ul>
DISPOSITIONS COMMUNES AUX DEUX SECTEURS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements locatifs sociaux demandés :             <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Au moins 35% de logements locatifs sociaux dans le production totale des deux secteurs.</li> <li>○ Le secteur EHPAD devra comporter 100% de logements locatifs sociaux.</li> </ul> </li> <li>• Habitat en R+1 minimum</li> <li>• Optimisation recherchée de l'ensoleillement des logements et des jardins privatifs</li> <li>• Valorisation des façades sur les espaces publics et sur la vallée de l'Yon</li> <li>• Transition paysagère et architecturale avec la vallée de l'Yon à l'est. Maintien et valorisation d'au moins une perspective sur chacun des deux secteurs vers la vallée de l'Yon.</li> <li>• Chaque opération devra définir quels sont les éléments paysagers et environnementaux d'intérêt. Les éléments, notamment les arbres, présentant une qualité environnementale et paysagère devront être conservés sauf justification démontrant l'impossibilité technique de les conserver.</li> <li>• Stationnements aériens majoritairement regroupés et réalisés sous forme de car-port (préau).</li> <li>• Stationnements majoritairement perméables.</li> </ul>	

## SECTEUR PATRIMONIAL – DISPOSITIONS RELATIVES AU SECTEUR DE PROTECTION DES FAÇADES

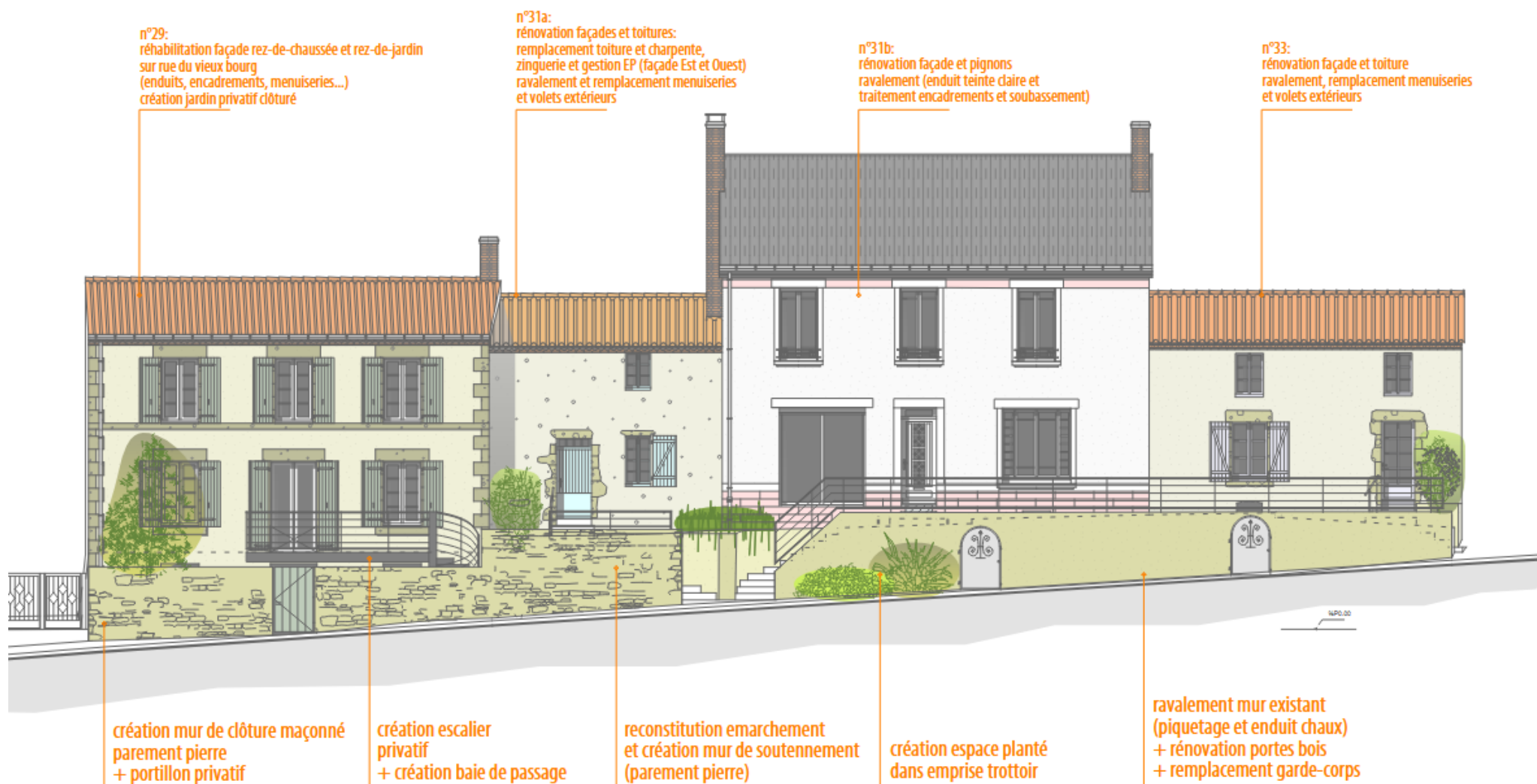
---

### **Article R151-7 du code de l'urbanisme :**

*« 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. »*

Ainsi, afin de valoriser le patrimoine architectural du centre-bourg, les travaux sur les façades, toitures et abords des habitations n°29 à n°31b de la rue du Vieux Bourg devront respecter les prescriptions indiquées sur les illustrations ci-dessous :

Prescriptions applicables aux façades des habitations n°29 à n°31b :



Source : Durand Architectes

Concernant les façades des habitations situées au n°23 et 27 de la rue du Vieux Bourg, elles devront respecter les principes suivants :

### Numéro 23 :

- Ainsi les ouvertures, les menuiseries, le type d'enduit et sa teinte doivent être cohérents.
- La lucarne sera ainsi supprimée puisqu'elle n'entre pas dans le champ du vocabulaire architectural de ce type de bâtisse. L'apport de lumière peut être géré par une autre ouverture au droit de la fenêtre en rez-de-chaussée créant alors des travées.
- Les menuiseries de portes et fenêtre devront être à petits bois et les volets bois à lames verticales.
- La menuiserie bois de l'atelier devra être préservé et repeinte
- Les enduits devront être à la chaux et on utilisera des grains de sable de taille différente. L'enduit devra être épongé. Les entourages d'ouverture devront être supprimés pour restituer les anciens (à vérifier par sondage).
- Entre l'habitation et le forge, il est souhaitable de différencier les enduits qui pourront être lisses pour l'atelier.

### Numéro 27 :

- Les ouvertures, les menuiseries, le type d'enduit et sa teinte seront identiques aux prescriptions précédemment indiquées.



Source : A.A.R.R. Patricia JAUNET - Architecte du Patrimoine, DPLG