

## CHAPITRE 2

### Traduction réglementaire des objectifs du PADD



## Titre 2

### Chapitre 2

#### Traduction réglementaire des objectifs du PADD

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont mises en œuvre par les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) et le règlement du P.L.U., comprenant :

- ▶ un règlement graphique (plans de zonage) définissant le zonage de vocation des sols,
- ▶ un document écrit précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune de ces zones.

#### Préambule

Les orientations générales du PADD, présentées au chapitre précédent, s'appuient sur le diagnostic du territoire pour former la clef de voûte du projet de PLU.

En concentrant l'essentiel de son développement sur l'agglomération (devant recevoir au moins 75 % des logements à produire), le PADD veille à en assurer et renforcer ses fonctions de centralité, à soutenir la vitalité de ses équipements, services et commerces, garantes de la vitalité communale.

Ce projet fait l'objet d'une traduction réglementaire devant en garantir sa mise en œuvre, toujours dans le respect de la loi SRU, de la loi ALUR, du SCoT de la communauté de communes Arc Sud Bretagne et des grands principes réglementaires s'imposant au PLU.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) sont mises en œuvre, en compatibilité avec le SCoT, par :

- les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), qui concernent les secteurs à vocation principale d'habitat et d'activités économiques (cf. pièce n° 3 du PLU)
- le règlement du P.L.U., comprenant :
  - ▶ un règlement graphique (cf. pièce n° 4 du PLU), découpant notamment le territoire en zones, voire en secteurs spécifiques, en fonction de la vocation principale de leurs sols et répertoriant des éléments graphiques s'imposant et conditionnant les possibilités d'aménager ou de construire.
  - ▶ un règlement écrit (cf. pièce n° 5 du PLU), précisant les dispositions réglementaires applicables pour chacune des zones voire pour des secteurs spécifiques.

En cohérence avec les dispositions prévues à l'article R.151-2 du code de l'urbanisme, le présent chapitre a pour objectif de montrer et justifier les choix ayant permis d'établir les OAP et le règlement du P.L.U., tout en mettant en évidence :

- la cohérence des OAP définies avec les orientations et objectifs du PADD,
- la nécessité des différentes dispositions réglementaires retenues, notamment selon les zones et secteurs délimités graphiquement, pour assurer la mise en œuvre des orientations du PADD,
- la complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP,
- la délimitation des zones voire des secteurs, nécessitée par les objectifs de mise en œuvre du PADD.

## Titre 2

### Chapitre 2

#### Traduction réglementaire des objectifs du PADD

#### Préambule (suite)

Le règlement du P.L.U. comprend un règlement graphique correspondant à un zonage du territoire, définissant des zones en fonction des orientations du PADD, afin d'assurer la mise en œuvre du projet.

Il est à rappeler que cette délimitation de zones s'appuie sur les grandes typologies de zones prévues par le code de l'urbanisme, à savoir :

- **la zone U** : zone Urbaine, correspondant à des entités urbaines constructibles du bourg ou des villages, desservies par les réseaux
- **la zone AU** : zone A Urbaniser, correspondant aux secteurs destinés à l'urbanisation, distinguant les secteurs 1AU constructibles de suite de ceux maintenus en leur état "naturel" et destinés à une urbanisation ultérieure (secteurs 2AU),
- **la zone A** : zone Agricole, réservée aux activités agricoles et aux constructions et installations d'intérêt collectif n'étant pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole. Cette zone peut notamment comprendre des secteurs agricoles inconstructibles, au regard de leur sensibilité perçue ou bien à travers leur qualité paysagère ou naturelle, ou à travers leur proximité avec le bourg justifiant l'interdiction d'établir de nouveaux bâtiments,
- **la zone N** : zone Naturelle, correspondant aux secteurs d'intérêt écologique, paysager (marais, boisements les plus consistants, zones humides et abords de cours d'eau, continuums écologiques, sites de châteaux/manoirs, ...).

Il est à noter que les zones agricoles et naturelles peuvent comprendre des secteurs constructibles dits **secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL)**.

En cohérence avec les orientations du PADD, les différentes typologies de zones U, AU, A et N délimitées sur le territoire, sont elles-mêmes subdivisées en secteurs, en fonction de leur vocation principale et de leur mode, type ou nature d'occupation des sols. Le règlement délimite ainsi :

- 1) Les zones urbaines ou à urbaniser à dominante d'habitat**, offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :
  - Les secteurs **Ua, Ub** : principaux espaces agglomérés de la commune (bourg, secteur de Burin, de Cran et Sainte-Anne), différenciés par leurs formes urbaines
  - Les secteurs **1AUa et 1AUz** : secteurs d'extension urbaine à vocation dominante d'habitat ouverts à l'urbanisation. Le secteur 1AUz correspond au périmètre de la ZAC des Châtaigniers.
  - Les secteurs **2AU** : secteurs d'extension urbaine à dominante d'habitat fermés à l'urbanisation
- 2) Les zones urbaines ou à urbaniser à vocation d'activités économiques**, devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :
  - Les secteurs **Ui**, secteurs d'activités existants (ZA de La Fouée, Site du Coët du Cas)
  - Le secteur **1AUi**, secteur à urbaniser à vocation d'activités, en extension de la ZA de la Fouée
- 3) les zones urbaines ou à urbaniser destinées à des équipements d'intérêt collectif**, permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :
  - Les secteurs **Ue** : secteurs d'équipements existants

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## Préambule (suite)

**4) Les secteurs agricoles destinés à préserver l'économie et les ressources agricoles** (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

Les secteurs **A** secteurs d'intérêt agronomique et agricole fort à long terme, devant être maintenus durablement en espace de valorisation pour l'agriculture

Les secteurs **An** secteurs agricoles présentant des enjeux environnementaux et/ou paysagers

Les secteurs **Ab** secteurs agricoles proche de secteurs agglomérés, pour lesquels l'accueil de bâtiments d'exploitation agricole s'avère incompatible et représenterait un risque de gêne sur la perception du paysage sur ces façades

Ces secteurs peuvent englober des constructions existantes, dont des constructions à usage d'habitation qui ne sont pas forcément liées et nécessaires à l'exploitation agricole, pour lesquelles le règlement de ces zones peut définir des possibilités d'évolution.

En zone agricole on trouve également des secteurs à vocation spécifique non liés à l'activité agricole, recevant des activités économiques. Ces secteurs correspondent aux Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) définis par la loi ALUR.

Les secteurs **Ah** secteurs d'habitat où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'habitat

Les secteurs **Ai** sites d'activités économiques où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités économiques

Le secteur **At** site où sont admises les nouvelles constructions à vocation d'activités culturelles, touristiques ou récréatives

Le secteur **Am** site du monastère Sainte-Présence (lieu de culte)

**5) Les secteurs naturels destinés à préserver les milieux naturels** garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinés aussi à préserver les ressources (eau, bois, ...) et à prévenir des risques.

Les secteurs **N** secteurs naturels à protéger en raison notamment de son intérêt écologique, paysager ou en raison des risques (inondation) correspondant pour l'essentiel aux vallées, vallons, principales zones humides et principaux boisements.

Les secteurs **Na** Espaces de marais de Vilaine exploités par l'agriculture

Les secteurs **Nf** principaux massifs forestiers, dont ceux dotés de document de gestion forestière durable

Les secteurs **Np** secteurs d'intérêt paysager remarquable, pouvant faire l'objet d'une valorisation à des fins d'hébergement, de loisirs ou de tourisme

Les secteurs **Nr** secteurs naturels devant être préservés et pouvant être valorisés à des fins d'aménagement léger d'intérêt collectif pour des activités sportives, récréatives ou de loisirs.

Les secteurs **Ns** site occupé par les ouvrages de traitement des eaux usées (station d'épuration au Nord du bourg)

**Le règlement écrit précise les dispositions applicables à ces zones, que ce soit à travers :**

- **Les règles communes applicables sur tout le territoire (applicables à tous les secteurs) (Titre II)**
- **Les règles relatives aux différents secteurs en fonction de leur destination principale et du type d'occupation des sols (cf. Titre III).**

**Le Titre I du règlement est consacré à la présentation générale du règlement, aux définitions et lexiques.**

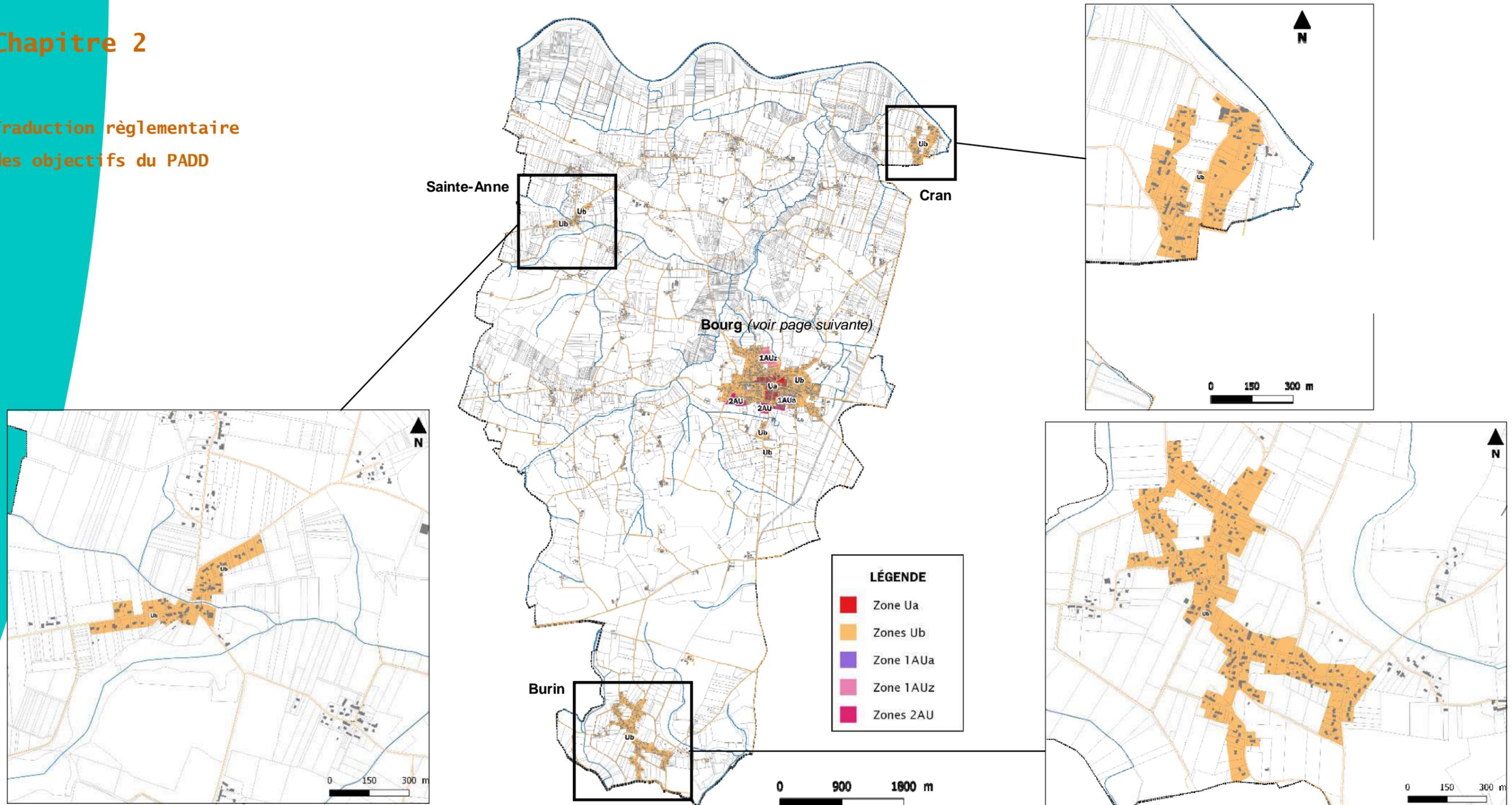
2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire des objectifs du PADD

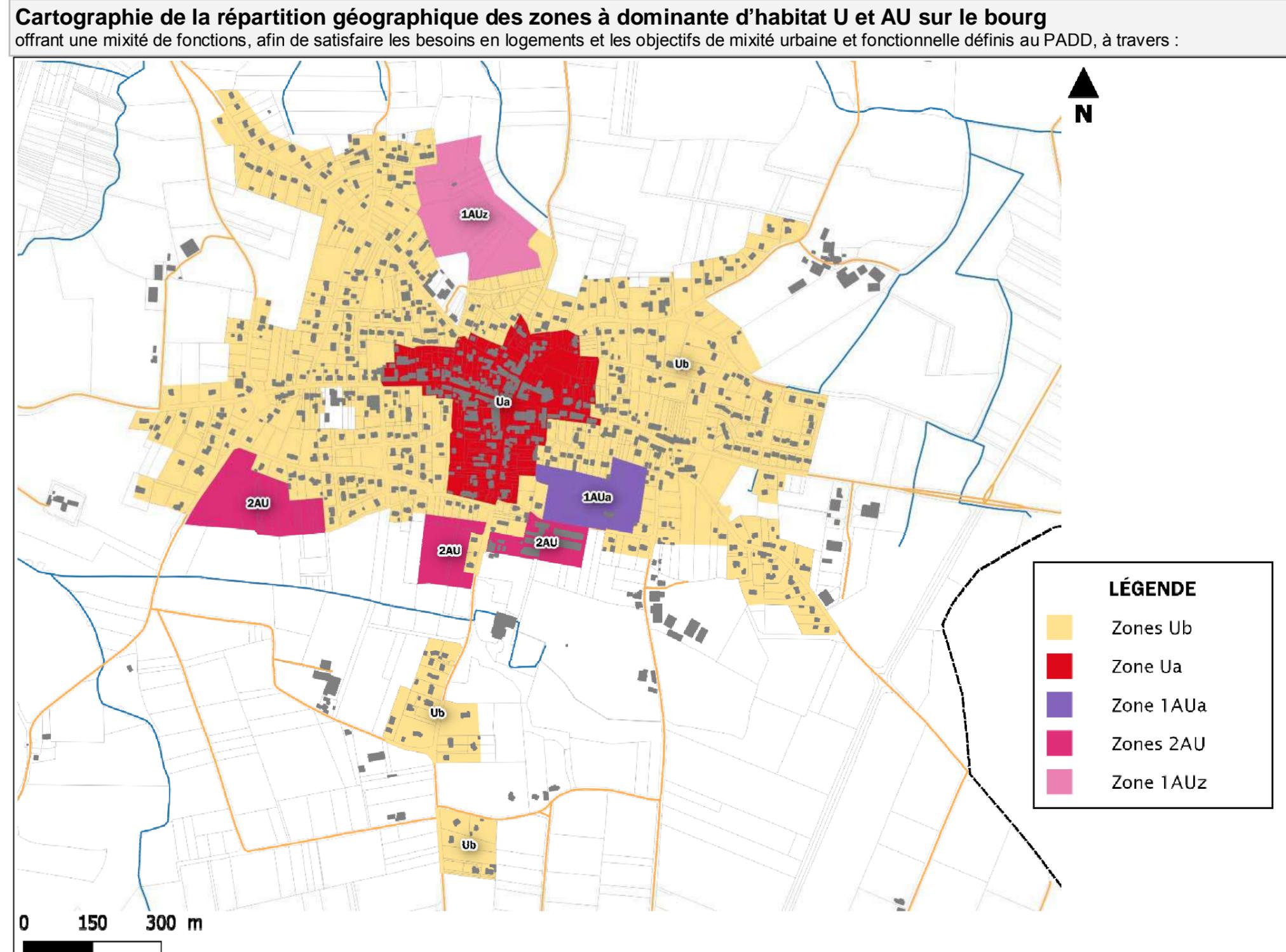
**Cartographie de la répartition géographique des zones à dominante d'habitat U et AU sur la commune**  
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :



**2.1.** Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

<b>ZONES à dominante d'habitat</b> offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
<b>Ua</b>	<b>Centre-bourg à dominante d'habitat</b> et qui comprend des commerces et services, des équipements publics ou d'intérêt collectif D'une superficie d'environ 10 ha, la zone <b>Ua</b> correspond au <b>centre-bourg</b> de Saint-Dolay	Satisfaire une partie des besoins en logements Entretien la mixité urbaine et fonctionnelle du centre-bourg par des règles favorisant les capacités d'accueil et de maintien de commerces et services, avant tout dans le centre-bourg (notamment dispositions assouplies en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) Densifier le tissu urbain dans le respect de la typologie urbaine du centre ancien (caractéristiques urbanistiques et paysagères), l'alignement des constructions sur la voie devient la règle générale Augmenter les possibilités de densification : en zone Ua, augmentation des hauteurs maximales de constructions (jusqu'à 9 mètres à l'égout) Intégrer les règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1) Axe 4 du PADD (4.2)  Axe 1 et 2 du PADD (1.1 et 2.2)  Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.3)

## 2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

(...)

### Titre 2

### Chapitre 2

#### Traduction réglementaire des objectifs du PADD

<b>ZONES à dominante d'habitat</b>			
offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD
<b>Ub</b>	<b>Quartiers périphériques</b> du centre-bourg Secteur devant recevoir avant tout des constructions à usage d'habitation et pouvant accueillir des activités, si elles sont compatibles avec l'habitat.	Satisfaire une partie des besoins en logements Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, notamment dans le cadre d'une opération d'ensemble Intégrant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.3)
Ub OAP 1	dont site localisé entre la rue du Crézelo et la rue des jardins — cf. OAP 1	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Rechercher une mixité sociale Développer les liaisons douces au sein du bourg Conforter le niveau d'équipements du bourg (pôle médical) : favoriser la mise en place d'un pôle médical Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 du PADD (1.1)
Ub OAP 2	dont site localisé au Sud du Clos des Forges — cf. OAP 2	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Développer les liaisons douces au sein du bourg Préserver et valoriser des espaces verts Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 3 du PADD (3.1) Axe 1 du PADD (1.1)
Ub OAP 3	dont site localisé rue des Bruyères — cf. OAP 3	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Valoriser le patrimoine (bâtiment d'intérêt patrimonial et architectural) Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 1 du PADD (1.2) Axe 1 du PADD (1.1)
Ub OAP 4	dont site localisé allée des Courtils — cf. OAP 4	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Développer les liaisons douces au sein du bourg Assurer la greffe urbaine et paysagère de l'opération	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 3 du PADD (3.2) Axe 1 du PADD (1.1)
<b>Ub</b>	<b>Villages ou secteurs agglomérés pouvant être assimilés à des 'villages' (Burin, Cran, Sainte-Anne)</b>	Ménager des possibilités d'apport de logements nouveaux en dehors du bourg, au sein de 'villages' (en limitant les possibilités de 'seconds rideaux' pouvant générer une extension de l'enveloppe urbaine des villages) Respect de l'implantation dominante des bâtiments existants Intégrant des règles relatives à la gestion des eaux pluviales Prendre en compte les risques d'inondation (sur Cran)	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2) Axe 2 du PADD (2.2) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 1 du PADD (1.3)

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

(…)

<b>ZONES à dominante d'habitat</b> offrant une mixité de fonctions, afin de satisfaire les besoins en logements et les objectifs de mixité urbaine et fonctionnelle définis au PADD, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la traduction réglementaire	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
1AUz	Secteurs ouverts à l'urbanisation, destinés à être urbanisés dans le cadre de la mise en place de la ZAC des Châtaigniers	Satisfaire l'essentiel des besoins en logements à dix ans Maîtriser et échelonner l'urbanisation dans le temps Augmenter les possibilités de densification : assouplissement des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (alignement admis) Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2)  Axe 1 du PADD (1.3)
1AUa/2AU	Secteurs ouverts/fermés à l'urbanisation,		
1AUz OAP 5	Site de la ZAC des Châtaigniers (tranche 2 et suivantes)	Échelonner l'urbanisation dans le temps Favoriser la mixité sociale et l'offre diversifiée en logements Préserver et valoriser le patrimoine végétal intégré à ce secteur Intégrer des règles relatives à la gestion des eaux pluviales Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et "douces"	Axe 2 du PADD (2.1. et 2.2) Axe 2 du PADD (2.3) Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3) Axe 3 du PADD (3.2)
1AUa OAP 6	Secteur d'extension de la rue des Clos	Satisfaire une partie des besoins en logements par une densification urbaine raisonnée Renforcer la consistance urbaine de la rue des Clos Prévoir des liaisons inter-quartiers, routières et "douces"	Axe 2 du PADD (2.1 et 2.2)  Axe 3 du PADD (3.2)

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat**

(…)

**Focus 1- Favoriser la densification urbaine des zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal**La traduction dans le règlement écrit*En secteur Ua*

Les formes urbaines rencontrées sur le secteur Ua sont propices à une densité de constructions et de logements globalement supérieure à celles rencontrées sur des quartiers pavillonnaires périphériques de la zone Ub.

Le secteur Ua est une zone centrale déjà dense, où le règlement, en lien avec les orientations 1.4 et 2.2 du PADD (gestion économe de l'espace), favorisent la densification de manière à conforter les formes urbaines historiques du centre-bourg de Saint-Dolay, qui privilégient le rapport à la rue et des formes compactes. En outre, il s'agit également de s'inscrire dans une logique d'économie d'espace.

Le règlement du PLU prévoit ainsi les dispositions suivantes :

- absence de règle pour l'emprise au sol des constructions,
- une hauteur de 9 m à l'égout du toit est permise (à noter que la hauteur à l'acrotère est limitée à 6,5 mètres afin de limiter l'impact paysager des constructions à toits terrasses dans ce secteur de forte valeur urbaine et paysagère dominé par les constructions à double pente ; il s'agit de conserver une certaine harmonie des formes urbaines traditionnelles du centre-bourg),
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- les conditions d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives sont assouplies, notamment dans le cadre d'une opération d'ensemble ou pour des commerces, services ou équipements d'intérêt collectif (ouvrant ainsi davantage de possibilités). La règle générale reste néanmoins l'alignement afin de conforter les formes urbaines historiques du centre-bourg,

*En secteur Ub*

Les secteurs Ub, composés très majoritairement d'habitat individuel, réalisés de manière le plus souvent diffuse, comportent un potentiel - théorique - de densification. Au regard de la taille des terrains, ce dernier est avant tout centré sur la notion de densification parcellaire (par le biais de divisions). Afin de permettre des possibilités de nouvelles constructions tout en préservant le caractère résidentiel des secteurs Ub, le règlement prévoit les dispositions suivantes, qui s'appuient essentiellement sur les règles déjà existantes au PLU précédent :

- absence de règle pour l'emprise au sol
- assouplissement des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques (alignement admis pour des opérations d'ensemble) et par rapport aux limites séparatives. La règle générale étant ici le respect de l'implantation dominante (en fonction du contexte bâti) de manière à conforter la cohérence et l'harmonie du tissu urbain.
- aucune distance n'est imposée entre deux constructions sur une même propriété,
- la hauteur des constructions est maintenue à 6 m à l'égout et peut être augmentée jusqu'à 6,5 mètres pour les toits terrasses (assouplissement de manière à permettre les constructions sur deux niveaux pleins).

*En secteur 1AUz et 1AUa*

Dans un souci d'économie et d'optimisation foncières, le règlement des secteurs 1AUa et 1AUz reste particulièrement souple afin de favoriser la densité et de préserver des marges de manœuvre pour les futurs concepteurs et aménageurs (dans le respect toutefois des OAP). L'emprise au sol et les conditions d'implantation ne sont pas réglementées. La hauteur maximale des constructions reprend les règles du secteur Ub.

Des obligations sont toutefois rappelées en matière de gestion des eaux pluviales et de préservation d'espaces communs (au hors voirie).

*Le respect du cadre de vie*

En zones U et AU à vocation d'habitat, le règlement encadre la construction de nouveaux logements en 'second rideau'. Dans un souci de préservation des conditions de voisinage, l'implantation d'une construction principale en limite séparative n'est pas admise en 'second rideau' (à savoir au-delà d'une bande de 0 à 35 mètres). Cette 'bande secondaire' étant en effet davantage vouée à un usage de jardins ou d'espace extérieur privatif, il s'agit alors de limiter le risque d'effet d'ombre portée et de vis-à-vis pouvant être généré par de nouvelles constructions sur les jardins des riverains. Un recul, ajusté en fonction de la hauteur de la construction admise, d'au moins 3 mètres devra dans tous les cas être respecté.

Afin de conserver une certaine aération du bâti et de favoriser la convivialité, le règlement impose un minimum de 10% d'espaces publics communs pour toute opération de plus de 15 logements, en secteurs Ub, 1AUa et 1AUz.

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat**

(…)

**Focus 1- Favoriser la densification urbaine des zones d'habitat tout en maintenant la qualité du cadre de vie communal (…)**

Le règlement tient aussi compte de la problématique du stationnement en secteur dense où les capacités de stationnement sont globalement plus restreintes et se concentrent souvent sur le domaine public, générant parfois quelques conflits :

- 2 places minimum par logement sont exigées (hors logements locatifs aidés),
- Espace libre demandé au devant de l'entrée du garage (5 mètres minimum)

La traduction dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cinq secteurs d'OAP (dont un partiel) ont été définis au sein du secteur Ub du bourg pour permettre la valorisation d'espaces dans un objectif de densification du tissu urbain et d'économie d'espace agricole. Ces OAP fixent une densité minimale qui participe à l'objectif de programmation de logements fixé par le PADD (orientations 2.1 et 2.2).

Ces OAP imposent non seulement, à l'urbanisation de ces secteurs, des densités minimales de logements à respecter et pour certains des possibilités d'accueil d'équipements ou de services, voire de commerces, mais peuvent aussi définir les modalités de desserte (notamment par cheminement "doux"), de préservation d'éléments paysagers et d'insertion paysagère de la future opération, prenant en compte le voisinage proche de ces secteurs.

Ainsi, dans le respect des objectifs du SCoT, une densité minimale moyenne de 16 logements/ha est demandée pour chacun des secteurs. Une densité plus importante est même demandée en centre-bourg (20 logements/ha minimum pour l'OAP n°1) de manière à conforter les formes urbaines traditionnelles du centre-bourg (favoriser l'extension du centre-bourg).

Afin d'assurer la cohérence d'aménagement à l'échelle de chacun des secteurs et la réalisation d'opérations qualitatives d'un point de vue urbanistique et paysager, les OAP imposent les opérations d'aménagement d'ensemble (avec possibilité d'urbaniser par tranches) à l'exception des secteurs rue des Courtils et rue des Clos, concerné par un parcellaire très morcelé et un risque de complexité dans la mobilisation simultanée de l'ensemble du foncier (multiples propriétaires, rétention foncière, coûts d'aménagement ...).

Au travers de toutes ces OAP, il s'agit notamment d'assurer une utilisation rationnelle de ces espaces en y prévoyant une densité minimale de logements, là où le règlement du PLU initial ne s'opposait pas à la possibilité de réaliser un seul logement sur une surface conséquente, allant à l'encontre des objectifs de modération de la consommation d'espace, en particulier de ceux définis dans le SCoT.

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat

(…)

## Focus 2 - Répartir l'habitat entre les zones de renouvellement urbain et les zones d'urbanisation futures en extension urbaine

Le zonage des secteurs de renouvellement urbain

Le P.L.U. définit cinq principaux sites de renouvellement urbain qui sont identifiés sur le plan de zonage en zones Ub ou AU, selon leur localisation, par un secteur d'OAP avec un numéro correspondant. Le secteur 2AU fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation (à l'issue d'une modification du PLU).

Le zonage des secteurs d'extensions urbaines

Le P.L.U. définit quatre sites AU à vocation principale d'habitat, devant satisfaire la production de logements complémentaire de celle pouvant être réalisée sur les zones Ua et Ub, en cohérence avec les orientations définies par le PADD pour les dix prochaines années.

En cohérence avec le PADD, ces sites sont répartis au Nord (ZAC), au Sud-Ouest et Sud-Est du centre-bourg, ainsi qu'à l'Ouest du bourg. Aucune autre extension n'est programmée en dehors du bourg.

Le projet de P.L.U. table sur une production de 25 à 27 logements par an pour les dix années à venir, dont :

~ **85 logements en enveloppes urbaines**  
(par densification des secteurs Ua et Ub - hors OAP - environ 70 logements, et par la programmation des OAP de renouvellement urbain - 16 logements),

~ **195 logements en extension d'enveloppe urbaine**  
(1AUa, 1AUz, 2AU).

ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'URBANISATION

Renouvellement urbain	Nombre minimum de logements attendus à terme	Nombre minimum de logements attendus à 10 ans	Programmation (estimation)	OAP
Rue des jardins (Ub)	7	7	court terme	OAP 1
Clos des Forges (Ub)	4	4	court terme	OAP 2
Rue des Bruyères (Ub)	10	5	court/moyen terme	OAP 3
Rue des Courtils (Ub)	15	0	très long terme	OAP 4
Rue des Clos Sud (2AU)	26	0	très long terme	/
Autre potentiel diffus au sein du bourg		~ 34	court à long terme	/
Autre potentiel diffus hors bourg		~ 35	court à long terme	/
<b>TOTAL</b>		<b>85</b>		

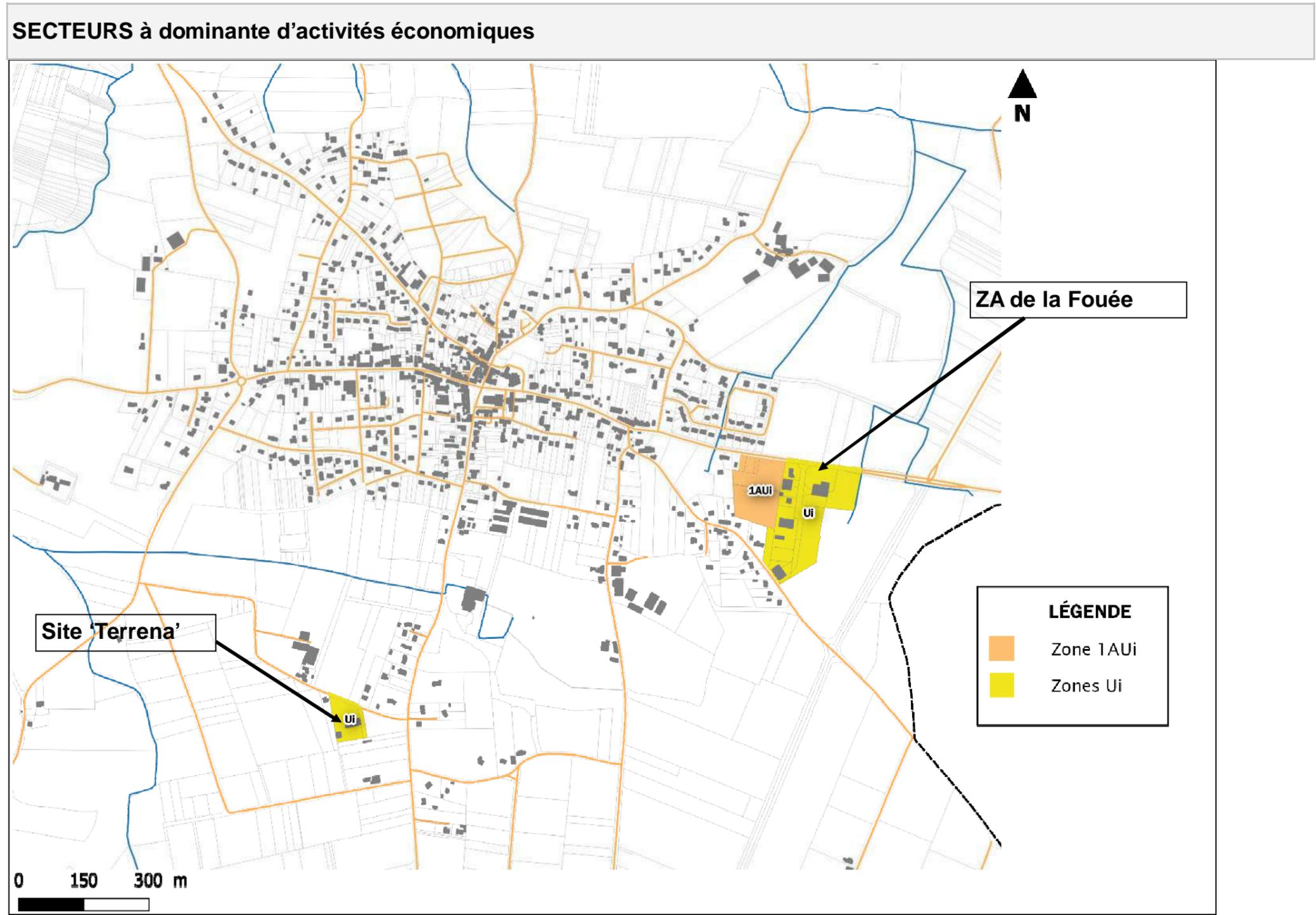
Extension agglomération (AU)	Nombre minimum de logements attendus	Programmation (estimation)	OAP
ZAC des Châtaigniers (tranches 2 et suivantes)	76	court/moyen/long terme	OAP 6
Rue des Clos Nord (1AUa)	39	court à moyen terme	OAP 7
Les Layes (2AU)	27	moyen à long terme	/
Maumont (2AU)	53	moyen à long terme	/
<b>TOTAL</b>	<b>195</b>		

Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.2.** Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités

<b>SECTEURS à dominante d'activités économiques</b> devant répondre aux orientations relatives au renforcement du potentiel économique, à travers :			
<b>SECTEURS</b>	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
<b>Ui - OAP 7</b>	Zone d'activités existante de la Fouée + site d'activités du Coët du Cas	Soutenir les activités économiques de proximité, favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises sur la zone de la Fouée Optimiser le foncier : permettre les extensions des activités existantes sur leurs parcelles Exclure le commerce de détail pour éviter un détournement d'usage de la zone à vocation artisanale et tertiaire (admettre simplement les commerces de + de 100 m <sup>2</sup> de manière à permettre des possibilités d'extension de l'entreprise Terrena sur le site de Coët du Cas) Maintenir des espaces tampons entre les sites d'activités et l'habitat environnant	Axe 4 du PADD (4.2)
<b>1AUi - OAP 7</b>	Secteur d'extension de la zone d'activités de la Fouée	Permettre l'extension de la zone d'activités de la Fouée afin d'y favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises et d'accroître l'offre d'emplois de proximité Exclure le commerce de détail pour éviter un détournement d'usage de la zone à vocation artisanale et tertiaire Maintenir des espaces tampons entre les sites d'activités et l'habitat environnant Favoriser la greffe urbaine et paysagère de la ZA et de son extension, soigner son aspect visuel depuis le domaine public, notamment depuis la RD 34 (entrée de bourg Est)	Axe 4 du PADD (4.2)  Axe 1 du PADD (1.3)

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

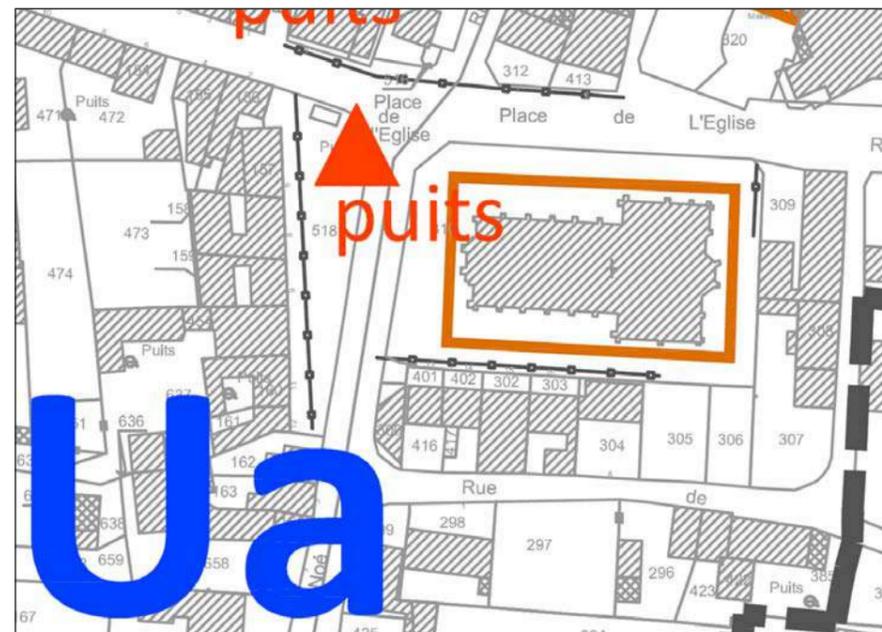
## 2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités

(…)

## Focus 3- Conserver voire renforcer le tissu de commerces et services de proximité du bourg

Le secteur Ua, à dominante d'habitat, abrite aussi des activités économiques dites compatibles avec l'habitat, car correspondant à des commerces et services à la population, entretenant donc un lien étroit avec les habitants.

Les commerces et services se rencontrent essentiellement en secteur Ua du centre-bourg, de manière plus exceptionnelle en secteur Ub (garage automobile, pharmacie, ...). Leur présence est garante de la vitalité et de l'image attractive du centre-bourg et de manière générale, de la commune de Saint-Dolay.



..... Linéaires de voies le long desquels le changement de destination de locaux commerciaux est interdit



En cohérence avec les orientations du PADD, le règlement prévoit donc de soutenir les capacités d'accueil et de maintien de commerces et de services dans le centre-bourg, en proposant sur les principaux linéaires de commerces existants

du centre-bourg, l'interdiction de changer la destination des locaux concernés (à d'autres fins que des activités de commerces ou de services), afin de les pérenniser et de maintenir la mixité fonctionnelle assurant l'animation du centre-bourg. Cette disposition est d'intérêt général pour sa vitalité.

Le règlement graphique inscrit les linéaires localisés tout autour de la place de l'église, cœur commercial et symbolique de la commune. Ils intègrent les principaux commerces du bourg (boulangerie, boucherie, bar-tabac, restaurants, coiffeur, ...).

Afin de favoriser le maintien voire l'accueil de nouveaux commerces, des ajustements du règlement ont été apportés afin de mieux adapter les règles relatives au stationnement ou aux implantations (recul admis en Ua sous réserve de justification) aux éventuels projets à venir et de mieux adapter les instructions.

A noter également que le règlement interdit ou limite en secteurs AUi et Ui l'implantation de commerces de détail, afin d'éviter tout risque d'implantation de nouvelles surfaces commerciales de proximité pouvant porter préjudice au maintien ou au développement des commerces du centre-bourg. En secteur Ui, seuls les commerces de plus de 100 m<sup>2</sup> sont admis, de manière à permettre à l'entreprise existante au Coët du Cas (Terrena) de pouvoir faire évoluer le cas échéant sa surface de vente.

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités**

(…)

**Focus 4 - Maintenir une bonne coexistence entre les activités et les habitants**

De manière à garantir de bonnes conditions de cohabitation entre l'habitat (secteur de la Fouée) et d'éventuelles activités sources de nuisances installées dans la ZA de la Fouée et son extension projetée, des orientations spécifiques sont inscrites en ce sens au sein de l'OAP n°7. Deux mesures sont notamment imposées :

- au Sud du secteur 1AUi, au regard de la proximité de la parcelle bordant la rue de la Fouée et la maison d'habitation jouxtant le secteur 1AUi (voir photo ci-contre), l'OAP demande à n'admettre sur cette parcelle que des activités devant rester compatibles avec de l'habitat (bureaux, services ou artisanat à faibles nuisances).
- en limites du secteur Ub, des reculs inconstructibles devant être paysagés sont à maintenir (5 mètres minimum).



Si le règlement écrit admet l'implantation de constructions en limite séparative, il impose toutefois une limitation de leur hauteur maximale. Celle-ci ne pourra pas excéder 7 mètres, de manière notamment à limiter les effets d'ombre portée sur les jardins ou habitations des parcelles à usage d'habitat riveraines localisées en secteurs Ub.

Ce type de dispositions est également applicable pour les constructions à usage d'équipements admis en secteur U $\ell$ . Un retrait minimal de 3 mètres est imposé par rapport aux limites séparatives communes des secteurs Ub pour les constructions qui présenteraient une hauteur de plus de 7 mètres à l'égout.

Le PLU réglemente également les dépôts de déchets ou de matériaux divers liés aux activités, de manière à limiter leurs impacts sur le paysage.

En outre, dans la continuité du règlement du PLU précédent, les constructions renfermant des animaux vivants (établissements de vente ou de transit, d'élevage ou d'engraissement) et les fosses à l'air libre, potentiellement sources de nuisances, doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones U, AU et Ah. Cette marge d'isolement est fixée à 100 mètres minimum, soit une distance au moins égale aux distances imposées par la réglementation spécifique qui leur est applicable (établissements classés pour la protection de l'environnement ou réglementation sanitaire en vigueur).

Enfin, pour les extensions d'habitations à proximité d'une exploitation, le règlement de la zone A impose de ne pas réduire davantage la distance séparant l'habitation des bâtiments de l'exploitation (dans le but de ne pas accroître davantage le risque de conflits et de nuisances).

Titre 2

Chapitre 2

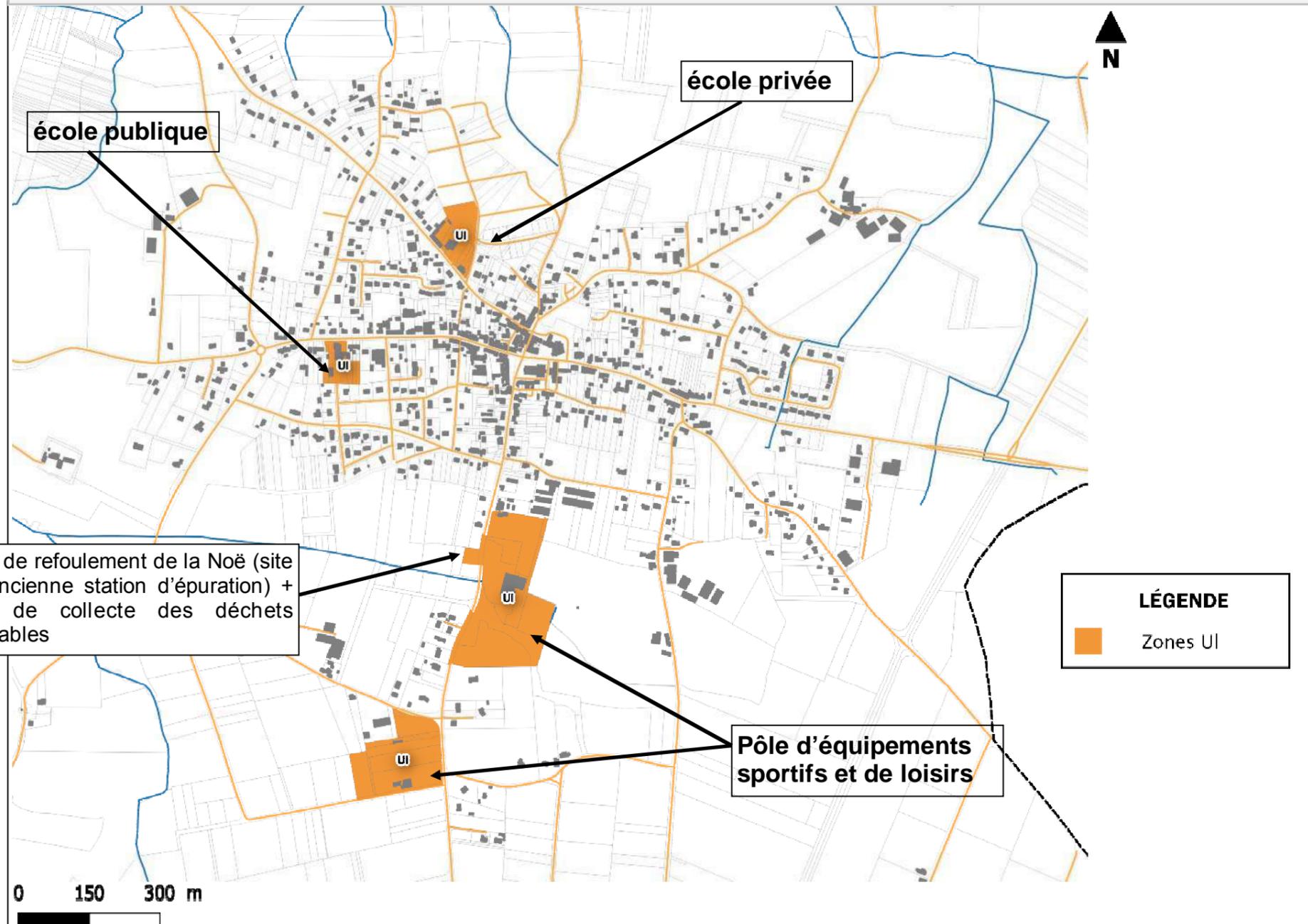
Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

(...)

**SECTEURS à dominante d'équipements**

permettant de conforter le niveau d'équipements et de services de l'agglomération, à travers :



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.3.** Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

(…)

<b>SECTEURS à dominante d'équipements</b>			
permettant de conforter le niveau d'équipements et de services du bourg, à travers :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
<b>U<sub>2</sub></b>	<b>Pôles d'équipements d'intérêt collectif</b>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle sportif et récréatif (Sud du bourg) réparti sur deux sites de part et d'autre de la route de Missillac</li> <li>- Site de l'école publique</li> <li>- Site de l'école privée</li> </ul>	<p>Permettre des évolutions pour les constructions existantes ou de nouvelles constructions afin de conforter les équipements.</p> <p>Permettre l'aménagement d'une aire de covoiturage route de Missillac</p>	<p>Axe 3 du PADD (3.1)</p> <p>Axe 3 du PADD (3.2)</p>

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

(…)

## Focus 5 - Prise en compte des déplacements et du stationnement

Les emplacements réservés pour améliorer les conditions de déplacements et de stationnement

L'emplacement réservé n°1 est destiné à relier la rue de la Picardie (actuellement en impasse) à la rue de la Garenne. Cette liaison permettra, outre une meilleure ventilation des flux de véhicules sur le secteur, d'accentuer le désenclavement du secteur 1AUa sur sa partie Nord. Cette voie, de gabarit limité, pourra être envisagée en sens unique.

L'emplacement réservé n°3 est prévu de manière à améliorer les conditions de d'accessibilité et de stationnement aux abords de l'école privée (accompagné d'un espace de loisirs de type espace vert commun).

Un emplacement réservé n°6 est prévu de manière à faciliter le retournement des véhicules arrivant au bout de l'allée des Courtils (en impasse). Au regard de la surface concernée, un stationnement pourra le cas échéant être envisagé.

L'emplacement réservé n°7 est destiné à permettre le réaménagement du carrefour rue de La Fouée/rue de Coueslan (visibilité peu évidente au regard de la présence d'un petit bâtiment implanté en limite sur emprise publique).

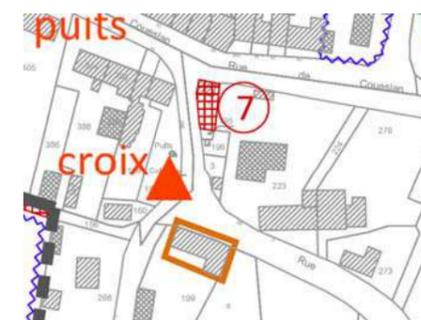
L'emplacement réservé n°9 est prévu de manière à ménager de nouvelles possibilités de desserte pour les tranches 2 et suivantes de la ZAC des Châtaigners (ventilation des flux).

Les emplacements réservés n°10 et n°16 sont destinés à l'aménagement d'aires de stationnement. Pour Cran, il s'agit de créer une nouvelle aire légèrement en recul des berges de La Vilaine, au Sud de la voie communale, destinée à améliorer les conditions d'accueil des visiteurs/touristes dont camping-caristes. Pour l'étang de Kernevy, l'espace visé accueille déjà des véhicules lors des grandes manifestations. Il s'agit pour la commune d'en assurer l'acquisition et de mieux l'organiser. Dans les deux cas, ces aires de stationnement resteront en structures légères limitant la dénaturaion des sites.

L'emplacement réservé n°14 doit permettre l'acquisition du chemin existant assurant la desserte du château d'eau du Drézeul.

Numéro des emplacements	Désignation de la réservation	Collectivité ou service bénéficiaire	Surface approximative en m <sup>2</sup>
1	Liaison routière rue de la Picardie .....	Commune	250 m <sup>2</sup>
2	Liaison douce .....	Commune	256 m <sup>2</sup>
3	Aménagement d'un espace de loisirs et amélioration des conditions de circulation et de stationnement autour de l'école .....	Commune	1707 m <sup>2</sup>
4	Liaison douce au Nord du cimetière .....	Commune	181 m <sup>2</sup>
5	Liaison douce au Sud du cimetière .....	Commune	253 m <sup>2</sup>
6	Aire de retournement pouvant intégrer du stationnement .....	Commune	771 m <sup>2</sup>
7	Sécurisation du carrefour rue de la Fouée/rue de Coueslan .....	Commune	103 m <sup>2</sup>
8	Ouvrage de gestion des eaux pluviales .....	Commune	2613 m <sup>2</sup>
9	Liaison routière accès secteur 1AUz .....	Commune	972 m <sup>2</sup>
10	Aire de stationnement liée au Port de Cran .....	Commune	3484 m <sup>2</sup>
11	Liaison douce et valorisation des berges de la Vilaine .....	Commune	2067 m <sup>2</sup>
12	Liaison douce (Moulin du Roho) .....	Commune	824 m <sup>2</sup>
13	Liaison douce .....	Commune	4115 m <sup>2</sup>
14	Accès au château d'eau .....	Commune	2097 m <sup>2</sup>
15	Valorisation du site du pressoir, du four et du verger et accès au site depuis la voie communale .....	Commune	1919 m <sup>2</sup>
16	Aire de stationnement (étang de Kernevy) .....	Commune	6163 m <sup>2</sup>

Liste des emplacements réservés

Exemple d'emplacement réservé (n°7)  
visant un réaménagement du carrefour

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements**

(...)

**Focus 5 - Prise en compte des déplacements et du stationnement (...)**

Les emplacements réservés pour préserver et conforter le réseau de liaisons douces et de sentiers de randonnée

6 emplacements réservés (dont 3 sur le bourg et 3 en campagne) sont définis afin de permettre à la collectivité soit :

- l'acquisition de chemins déjà existants (faisant l'objet d'une convention avec les propriétaires comme par exemple sur le site du Moulin du Roho) et le cas échéant,
- l'aménagement de nouvelles liaisons douces visant le confortement du réseau déjà existant, notamment de part et d'autre du cimetière afin de faciliter les liaisons entre les quartiers Est du bourg et le centre-bourg ou encore le long de La Vilaine sur le site de Cran.

Le report des sentiers de randonnée sur le plan de zonage

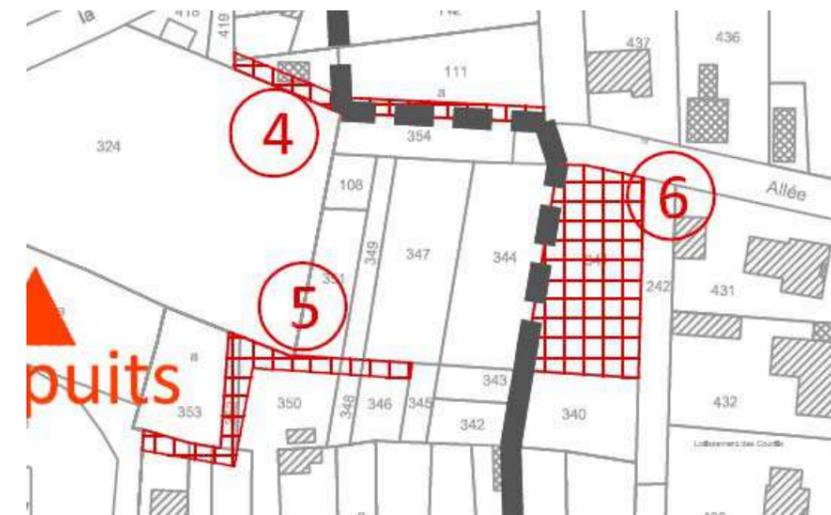
Ce sont environ **21,3 kilomètres** de sentiers ou chemins qui ont été identifiés sur le plan de zonage, à préserver au titre des articles L. 151-38 et R. 151-48 du code de l'urbanisme. Ce report intègre également le projet de vélo-route.

*voir carte page suivante*

Une traduction dans le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP des secteurs à enjeux d'aménagement présentent des principes d'accès et de liaisons douces, devant favoriser notamment les liaisons vers le centre-bourg et les cœurs de vie.

Le règlement (Titre 2, chapitre 5) impose également, pour toute opération d'aménagement d'ensemble, une desserte adaptée aux déplacements piétonniers et/ou cyclables..



*Emplacement réservé n°4 et n°5 devant faciliter les liaisons douces vers le centre-bourg depuis l'allée des Courtils*

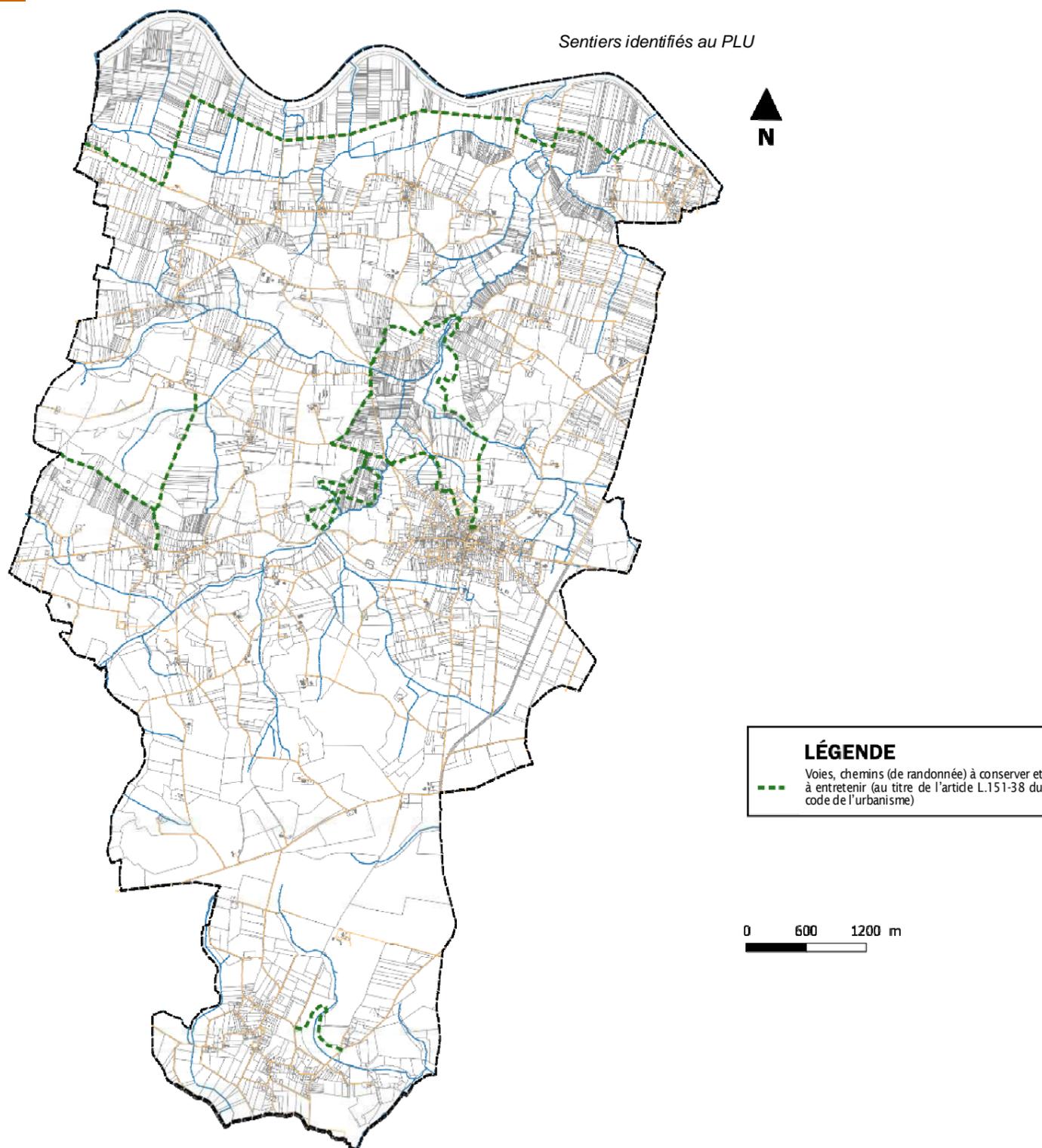
Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

**2.3.** Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements

(...)



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements**

(…)

**Focus 5 - Prise en compte des déplacements et du stationnement (…)**Les dispositions réglementaires pour le stationnement

Des règles sont fixées au chapitre 4 du Titre II des dispositions générales du règlement. Elles fixent les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules et des vélos dans les zones U et AU.

Le règlement ajoute des règles complémentaires pour les opérations d'aménagement d'ensemble (places dites 'visiteurs'), de manière à limiter voire exclure le stationnement sur la voie publique, pouvant entraver les conditions de déplacement des véhicules ou des modes 'doux'.

Pour les autres types de construction ou de projets que ceux destinés à l'habitation, le nombre de places de stationnement doit être dimensionné en fonction de la nature et de la localisation du projet, de manière à satisfaire les besoins de l'opération ou de la construction projetée. Cette règle garantit la souplesse d'instruction en fonction du projet.

Le règlement des secteurs à dominante d'habitat (titre 3, chapitre 1) impose un recul au-devant de l'entrée d'un garage (5 mètres minimum). Il s'agit de faciliter le stationnement au-devant du garage, sur la parcelle privative, et de limiter ainsi le stationnement sur le domaine public, pour les mêmes raisons qu'évoquées précédemment.

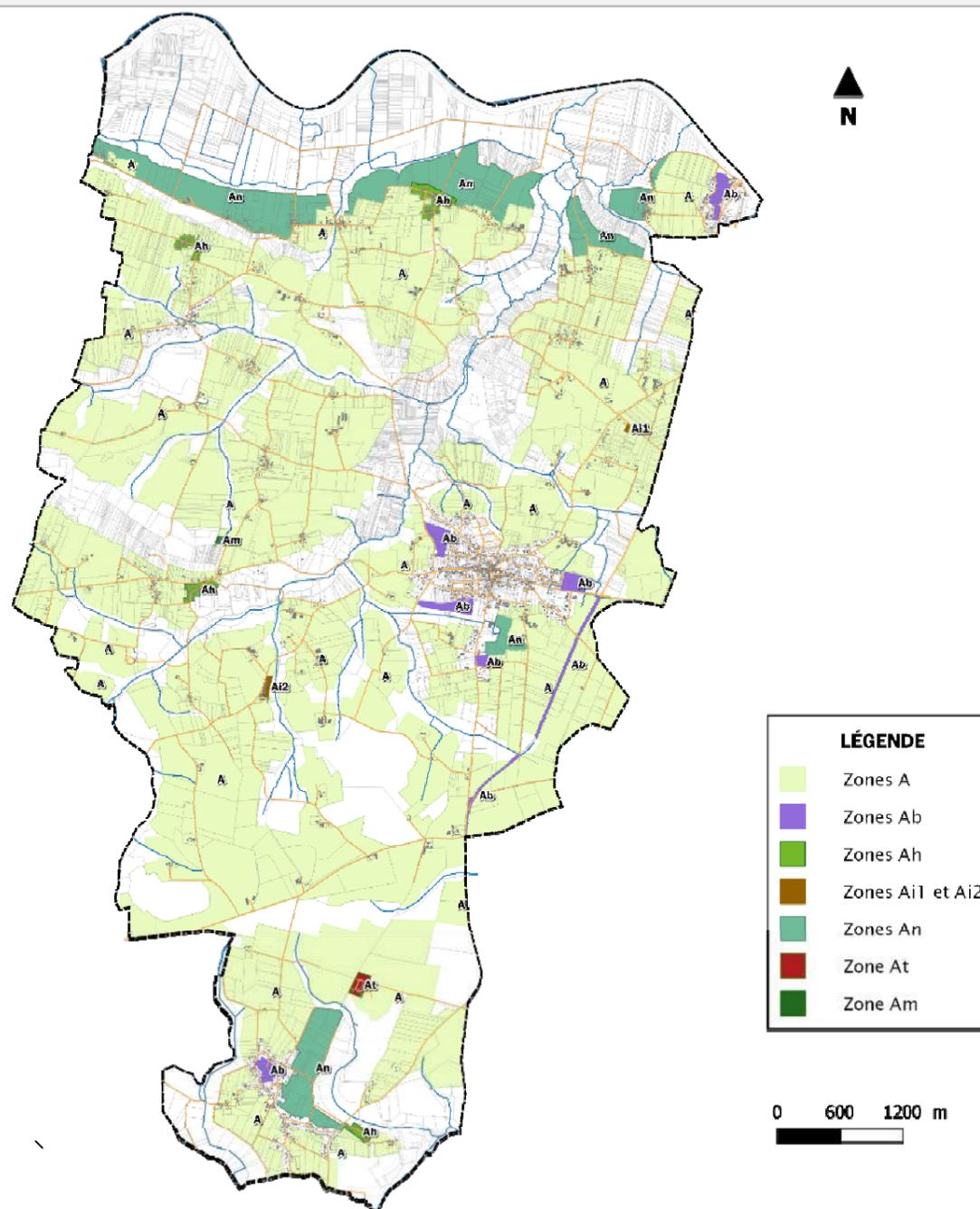
## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

**2.4.** Dispositions applicables aux zones agricoles**Les secteurs à dominante agricole**

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs secteurs au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

**Les secteurs à dominante agricole**

destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :

SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
<b>A</b>	<b>Espace agricole comprenant des terrains cultivés ou non ainsi que des constructions, liées ou non à l'exploitation agricole</b>	Préserver le patrimoine intégré à cet espace et favoriser la valorisation agricole de cet espace Favoriser l'accueil et le développement d'exploitations agricoles, permettre la réalisation de logements de fonction pour les agriculteurs Préserver l'environnement de cet espace et le préserver du développement urbain Permettre et favoriser la diversification des exploitations pour les aider à se pérenniser Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments, permettre les extensions limitées et annexes des habitations existantes afin de maintenir la vitalité en campagne	Axe 4 du PADD (4.1) Axe 4 du PADD (4.1) Axes 4 et 1 du PADD (4.1 et 1.4) Axe 4 du PADD (4.1) Axe 2 du PADD (2.3)
<b>Ab</b>	<b>Plusieurs secteurs Ab sont identifiés autour d'espaces agglomérés (4 sur le bourg, 1 sur Cran et 1 sur Burin) : ils correspondent à d'anciens secteurs AU au PLU précédent. Un secteur Ab concerne le linéaire du tracé de l'ancien projet de déviation de la RD 114 (emplacement réservé n°1 au PLU précédent) : il s'agit ici seulement de ménager la possibilité de sa réalisation en évitant la construction de bâtiments agricoles. Aucun projet n'est programmé dans les 10 années à venir.</b>	Réduire le prélèvement d'espace agricole destiné au développement urbain, gérer l'espace de façon économe  Identifier des espaces inconstructibles en lisière de secteurs agglomérés Affirmer une lisibilité du territoire pour les agriculteurs	Axe 1 du PADD (1.4)  Axe 4 du PADD (4.1)
<b>Ah</b>	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation d'habitat - principaux hameaux : <b>Le Grippé, Kernevy, Caumont et La Martinais</b>	Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg	Axe 2 du PADD (2.1)
<b>An</b>	<b>Zones 'tampons'</b> correspondant aux abords des réservoirs de biodiversité identifiés sur le territoire (marais de Vilaine et étang de Kernevy) font l'objet d'un classement « agricole naturel inconstructible ».	Préserver les espaces naturels et agricoles les plus remarquables et les plus sensibles Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité	Axe 1 du PADD (1.1) Axe 1 du PADD (1.3)
<b>Ai</b>	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique - <b>Ai1 - site de la menuiserie de Lourmel</b> <b>Ai2 - site de commerce de gros du Léguinais</b>	Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire	Axe 4 du PADD (4.2)

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4.** Dispositions applicables aux zones agricoles

<b>Les secteurs à dominante agricole</b> destinée à préserver l'économie et les ressources agricoles (exploitations et espaces agricoles), garantes aussi du maintien de qualités paysagères, écologiques sur le territoire, distinguant plusieurs zones au regard des enjeux de développement durable et des orientations du PADD :			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
<b>At</b>	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - <b>site d'activités touristiques et culturelles de La Couarde</b>	Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme	Axe 4 du PADD (4.3)
<b>Am</b>	Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) - <b>site du monastère Ste Présence</b>	Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements d'intérêt collectif existants	Axe 3 du PADD (3.1)

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles****Focus 6 - Favoriser la reprise des logements existants et permettre leur évolution, y compris en zone agricole ou naturelle****Des possibilités de maintien et d'évolution mesurée de l'habitat situé dans des zones agricoles A, An ou Ah**

La règlement conserve des dispositions pour permettre la reprise et l'évolution des constructions à usage d'habitat situées dans des zones agricoles ou naturelles (espaces ne pouvant recevoir de nouveaux logements). Il admet notamment l'extension mesurée des constructions existantes (à la date d'approbation du présent PLU) et la réalisation d'annexes, ceci de manière limitée, dans les conditions précisées par règlement écrit, notamment :

- Possibilités\* d'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ne pouvant excéder une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>, sans possibilité de créer de logement (possibilité de réalisation de plusieurs extensions dans la limite des 50 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des extensions réalisées à compter de la date d'approbation du dernier PLU). Si cette extension est réalisée par la reprise d'un bâtiment jouxtant la construction principale (notamment dans le cas de longère), une emprise au sol supérieure peut être admise (l'emprise du bâtiment jouxtant la construction principale fixera alors la surface d'emprise maximale),
- Possibilités\* de création et/ou d'extension d'annexes liées aux habitations existantes, dans une limite de 40 m<sup>2</sup> de cumul d'emprise au sol des annexes (créées ou étendues) et à condition que ces annexes n'excèdent pas une distance de 20 m de la construction principale et que leur hauteur ne dépasse pas 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

\* Possibilités estimées à compter de la date d'approbation de la présente révision générale du PLU.

Le présent PLU amende ainsi les dispositions du PLU de 2005, dont les possibilités ne devaient pas excéder 30% de la surface au sol de la construction originelle, pénalisant ainsi les ménages ayant de petites habitations (celles pouvant nécessiter des besoins supérieurs) et favorisant ceux ayant des constructions plus conséquentes (bien qu'un maximum de 30 m<sup>2</sup> était fixé).

Il est à noter que le PLU définit des possibilités d'extension des constructions à usage d'habitation existantes, devant offrir les mêmes droits et capacités d'extension à chacun des ménages, que ce soit en zone agricole (A, An ou Ah) ou même en zone naturelle N.

Dans le cas d'un bâtiment d'habitation située dans le périmètre de réciprocité d'une exploitation agricole, afin de ne pas risquer d'accroître la gêne pour le fonctionnement ou le développement d'une exploitation, l'extension admise ne doit pas conduire à réduire davantage la distance séparant l'habitation des bâtiments de l'exploitation.

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

## Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées

Justification du caractère exceptionnel des STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité - art. L.151-13 du Code de l'Urbanisme)

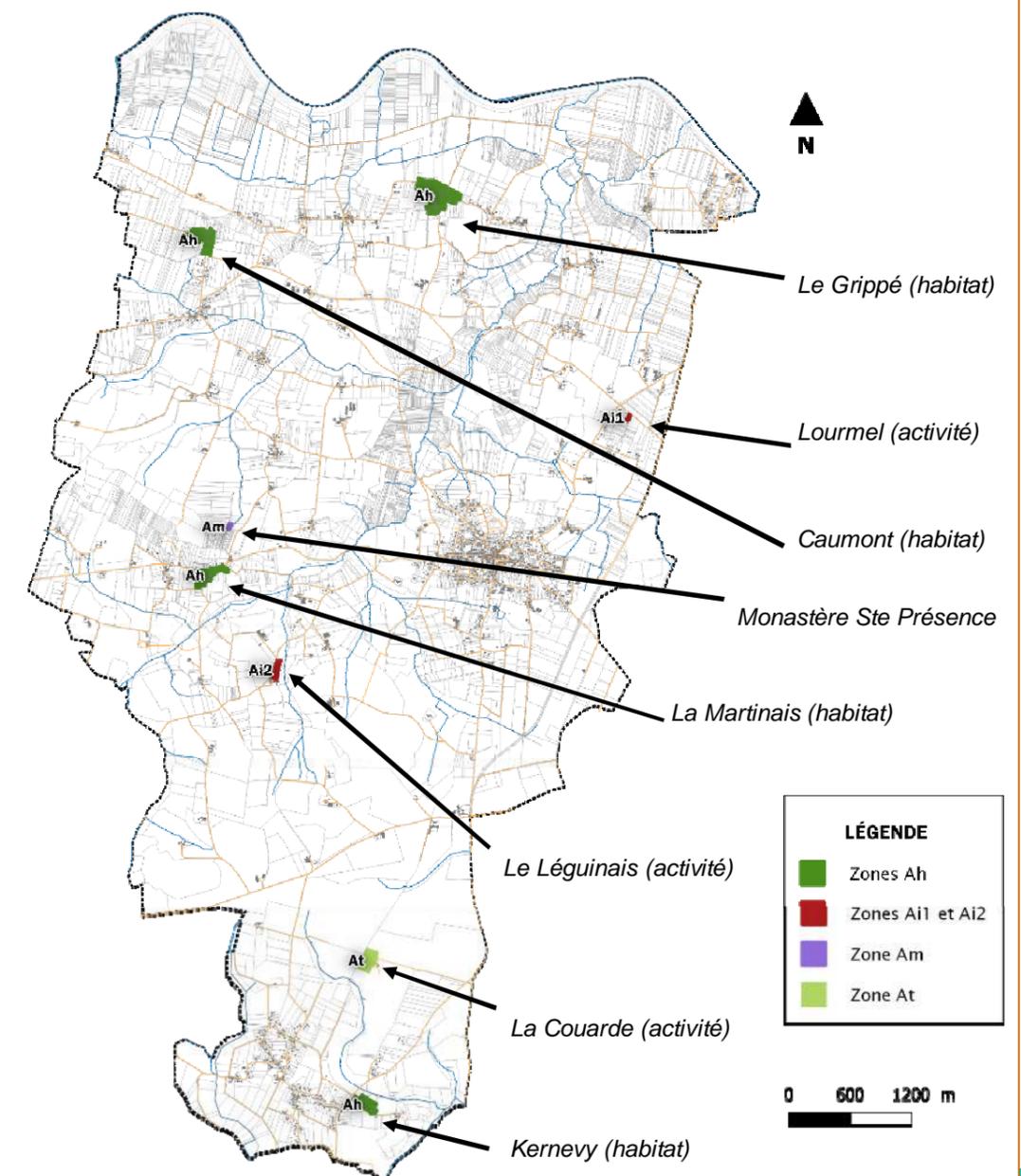
Le nombre de STECAL reste limité : il concerne 8 sites sur le territoire. 4 sont à vocation d'habitat (Le Grippé, Caumont, La Martinais et Kernevry), 2 sont à vocation d'activités économiques (Lourmel et Le Léguinai), 1 à vocation agrotouristique (La Couarde) et 1 à vocation culturelle (monastère Sainte-Présence). A l'exception des sites de La Couarde et du Léguinai (dont les projets sont apparus depuis), tous ces sites admettaient déjà de nouvelles constructions au PLU précédent.

Au total, la surface cumulée de ces STECAL avoisine les 22 hectares (soit moins de 0,5% de la superficie communale, ce qui lui confère ce caractère exceptionnel), répartis de la manière suivante : 17,4 ha pour les STECAL à vocation d'habitat, 3ha pour le STECAL à vocation agrotouristique, 1,3 ha. pour les STECAL à vocation d'activités, et 0,3 ha pour le STECAL à vocation culturelle.

La délimitation de ces secteurs a été ajusté ou réajusté afin de circonscrire les possibilités de construction, en limitant toute accentuation de mitage de l'espace et en excluant toute extension linéaire. Le zonage est établi au plus près du bâti existant, que ce soit pour de l'habitat ou pour des activités.

Les 8 secteurs visés sont présentés et détaillés ci-après.

Ces quelques possibilités offertes par le PLU ne remettent pas en cause l'activité agricole : les seuls éventuels nouveaux logement de tiers admis à des fins permanentes ne sont admis que sur des sites localisés à l'écart d'exploitations (Le Grippé, Caumont, La Martinais et Kernevry). Le règlement du PLU veille à y encadrer strictement les possibilités de construction (annexes comprises).

Localisation des STECAL définis sur la commune par le projet de révision :

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles****Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)****Les STECAL à vocation d'habitat**

Les STECAL à vocation d'habitat sont destinés à la création de logements. Ils correspondent à des hameaux présentant une certaine consistance urbaine, favorisant l'accueil de logements nouveaux, sans gêner les activités agricoles et sans prélever d'espaces présentant un intérêt agricole ou naturel.

Le nombre de STECAL reste exceptionnel puisqu'il ne concerne que 4 hameaux (sur environ 120 écarts au total sur le territoire).

Ils représentent un potentiel d'apport estimé à **une quinzaine de logements environ d'ici les 10 prochaines années** (soit environ 5 à 6 % des objectifs de production de logements de la commune). Ils permettent également d'assurer une répartition équilibrée des possibilités d'accueil de ménages sur le territoire dolaysien, à savoir : Le Grippé et Caumont au Nord du territoire, La Martinais au centre-Ouest et Kernevy au Sud du territoire.

Ces STECAL sont classés en secteurs Ah au projet de PLU. Leur surface totale (17,4 hectares) ne représente que 0,36% de la superficie communale.

Ces possibilités de construction admises en Ah sont sensiblement limitées par la définition de l'enveloppe des secteurs Ah concernés, beaucoup plus restreinte que les enveloppes constructibles du PLU précédent qui favorisait des extensions de ces enveloppes. La réduction des enveloppes atteint près de 9 hectares (8,6 environ) de terrains\* reclassés en zone agricole alors qu'ils étaient destinés à l'urbanisation au PLU antérieur.

- terrains agricoles, naturels ou occupés par du bâti épars ou des parties de hameaux non rattachés à la zone constructible

*Exclure toute possibilité d'extension de l'enveloppe urbaine des hameaux constructibles*

Les nouvelles constructions devront être implantées au sein du périmètre Ah, respectant voire resserrant l'enveloppe urbaine des hameaux désignés. Il s'agit d'éviter ou de limiter toute forme d'extension du hameau vers la zone agricole ou naturelle riveraine, en compatibilité avec le SCoT Arc Sud Bretagne, susceptible d'aggraver les contraintes réciproques de cohabitation entre pratiques agricoles et habitat. Ces possibilités d'implantation n'impacteront pas ou peu les plans d'épandage.

Le PLU limite mais maintient ainsi des possibilités d'implantation de nouvelles habitations en campagne et offre l'opportunité à quelques ménages de s'implanter en dehors du bourg et des villages, afin de bénéficier de la quiétude de la vie en 'campagne'. Ces quelques possibilités, en 'dents creuses' uniquement (voire par le biais de divisions foncières), viendront compléter et densifier l'enveloppe urbaine actuelle des hameaux, sans les étendre.

*Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur les secteurs :*

***Emprise au sol limitée du bâti***

La règle d'extension mesurée s'applique dans l'ensemble des hameaux et autres lieux-dits de la commune, et donc également en secteur Ah. Comme en zone A, l'extension des constructions principales ne doit pas excéder une emprise au sol de 50 m<sup>2</sup>. L'emprise au sol des annexes est également limitée à 40 m<sup>2</sup>.

***Hauteur maximale limitée des constructions, en cohérence avec les formes urbaines admises dans le bourg (secteurs Ub) ou les villages***

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout et 6,5 m à l'acrotère (comme en zone A). La hauteur des annexes est aussi limitée à 3,5 m maximum à l'égout ou l'acrotère.

***Implantations des constructions***

Les constructions admises par le règlement doivent s'implanter à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques (sauf exceptions précisées au règlement). Concernant les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, les règles applicables en secteurs Ub s'appliquent également en secteurs Ah.

Comme en zone A, afin de limiter les effets de mitage de l'espace, les annexes ne devront pas être implantées à plus de 20 m de la construction principale (en tout état de cause, elles devront respecter une implantation au sein du périmètre Ah)

Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)

Le STECAL du hameau du Grippé (Ah)

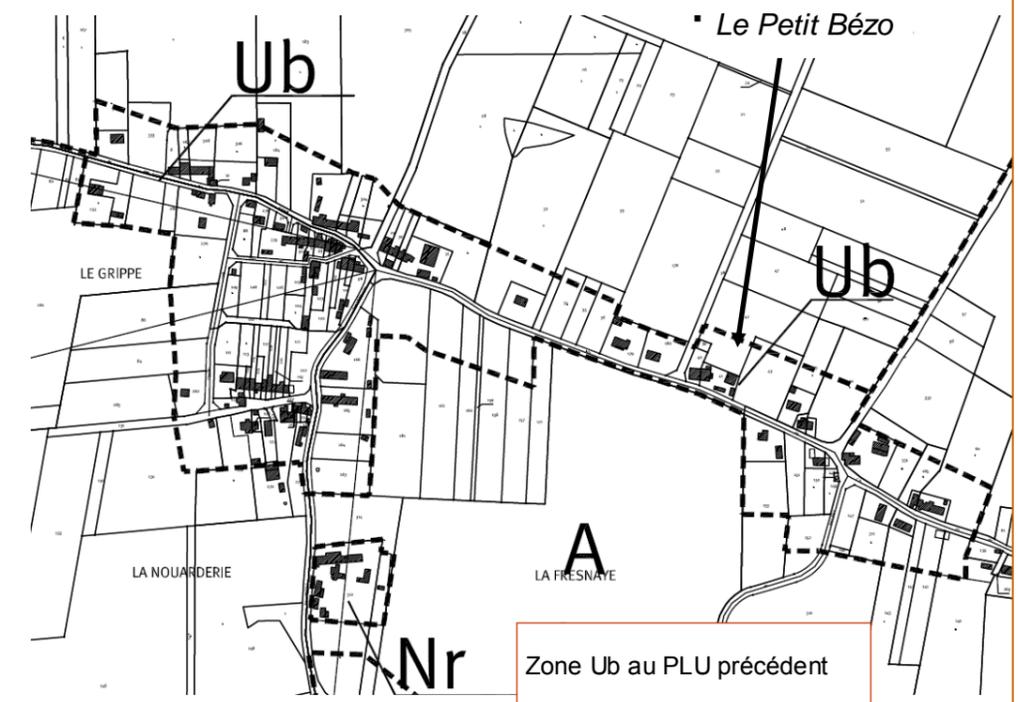
Le règlement du P.L.U. définit le hameau du Grippé localisé en zone agricole (au Nord de la commune) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Le Grippé figure parmi les hameaux les plus importants de la commune. Des constructions nouvelles (admises par le précédent PLU) sont en cours de réalisation au Nord-Est du hameau (elles n'apparaissent pas sur le fond cadastral des plans ci-contre). Le PLU précédent admettait la construction le long de la voie communale reliant Le Grippé au Petit Bézo situé plus à l'Est. Si plusieurs constructions ont pu y être bâties, il subsiste encore une 'coupure' d'urbanisation que l'on peut difficilement assimiler à une 'dent creuse'. En cohérence avec le PADD et en compatibilité avec le SCoT qui exclut toute extension de hameau, notamment linéaire, le projet de PLU dissocie les deux entités et ne retient comme secteur constructible que le hameau du Grippé.

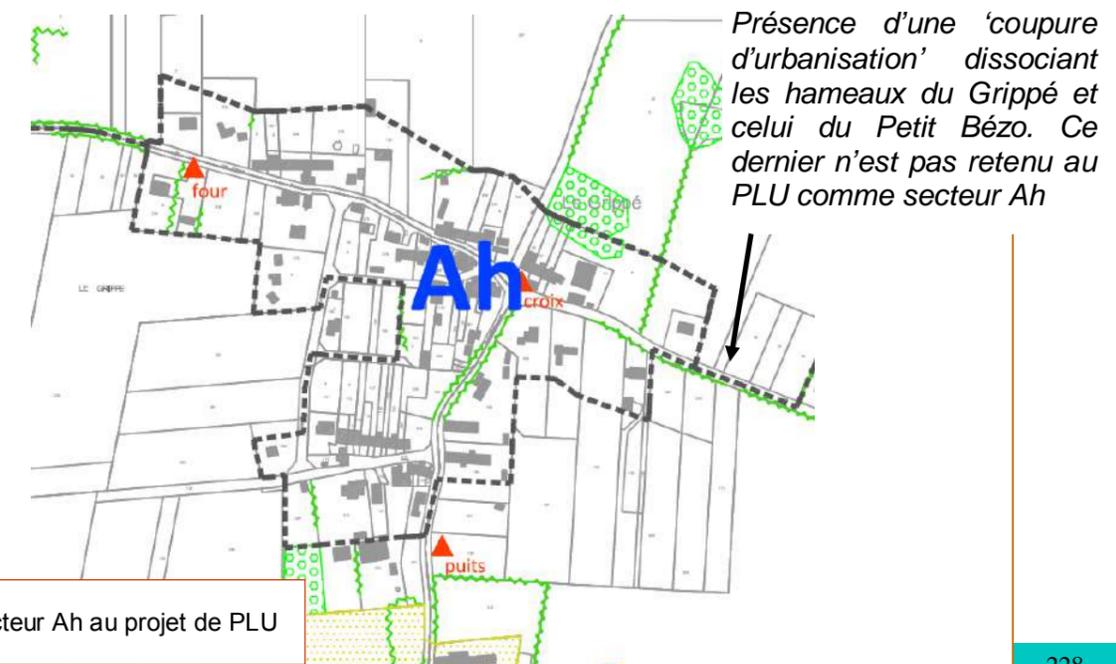
Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Le potentiel d'apport en logements nouveaux est estimé à 4 ou 5 pour les dix prochaines années. La délimitation du zonage s'appuie sur le périmètre Ub du précédent PLU, en excluant cependant :

- les parties de terrain pouvant favoriser une extension de l'enveloppe urbaine du hameau,
- les terrains ne remplissant pas des conditions de desserte satisfaisantes (notamment au centre-Ouest du hameau).

SITE du Grippé	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Ah)	Surface 'constructible' au PLU précédent (secteur Ub)	Diminution de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	7,7 ha	13,8	- 6,1 ha



Zone Ub au PLU précédent



Secteur Ah au projet de PLU

Présence d'une 'coupure d'urbanisation' dissociant les hameaux du Grippé et celui du Petit Bézo. Ce dernier n'est pas retenu au PLU comme secteur Ah

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4.** Dispositions applicables aux zones agricoles

## Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)

**Le STECAL du hameau de Caumont (Ah)**

Le règlement du P.L.U. définit le hameau de Caumont localisé en zone agricole (au Nord-Ouest de la commune) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme. Il bénéficie de la proximité du village de Sainte-Anne (au Sud)

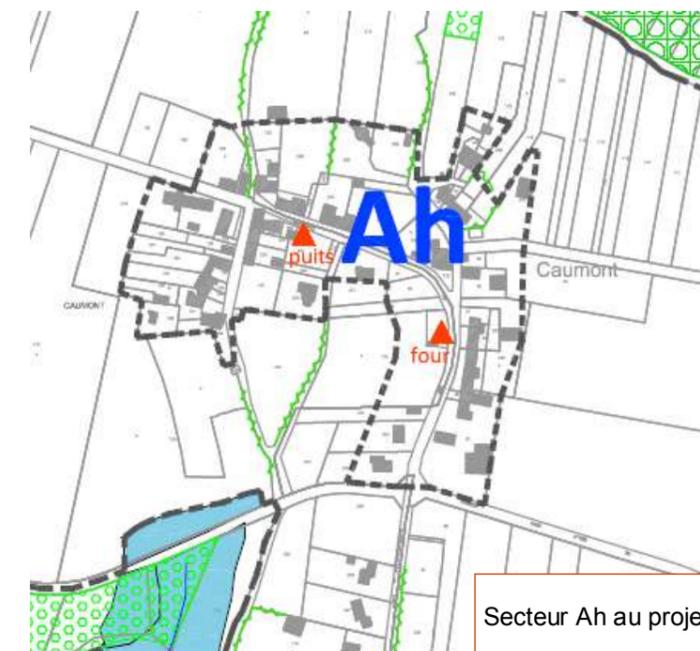
Outre le nombre de logements qu'il contient, le hameau se caractérise par sa relative densité et consistance urbaine.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Le potentiel d'apport en logements nouveaux est estimé à 3 ou 4 pour les dix prochaines années. La délimitation du zonage s'appuie sur le périmètre Ub du précédent PLU, en excluant cependant les terrains ne remplissant pas des conditions de desserte satisfaisantes (situés au Nord-Est du hameau).

SITE de Caumont	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Ah)	Surface 'constructible' au PLU précédent (secteur Ub)	Diminution de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	4,3 ha	4,5 ha	- 0,2 ha



Zone Ub au PLU précédent



Secteur Ah au projet de PLU

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4.** Dispositions applicables aux zones agricoles**Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)****Le STECAL du hameau de La Martinais (Ah)**

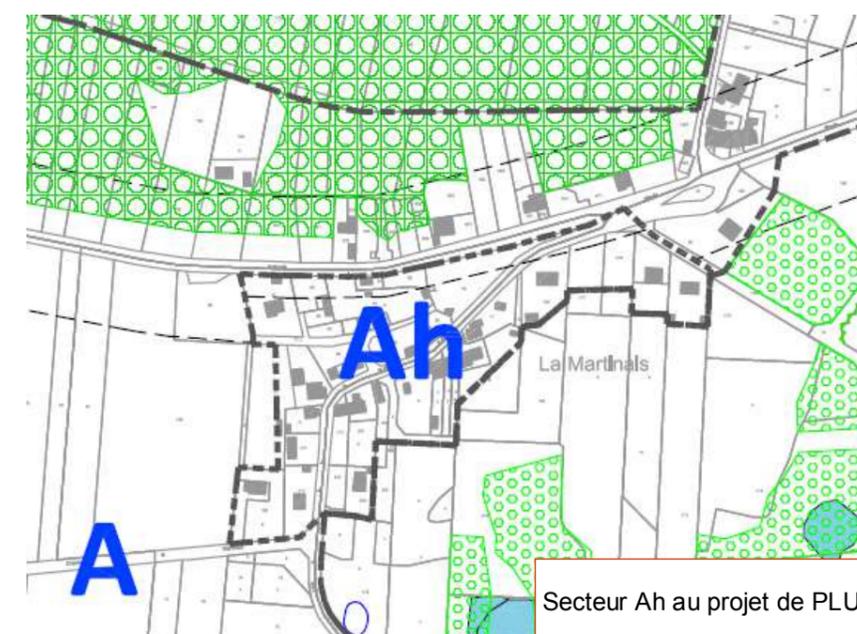
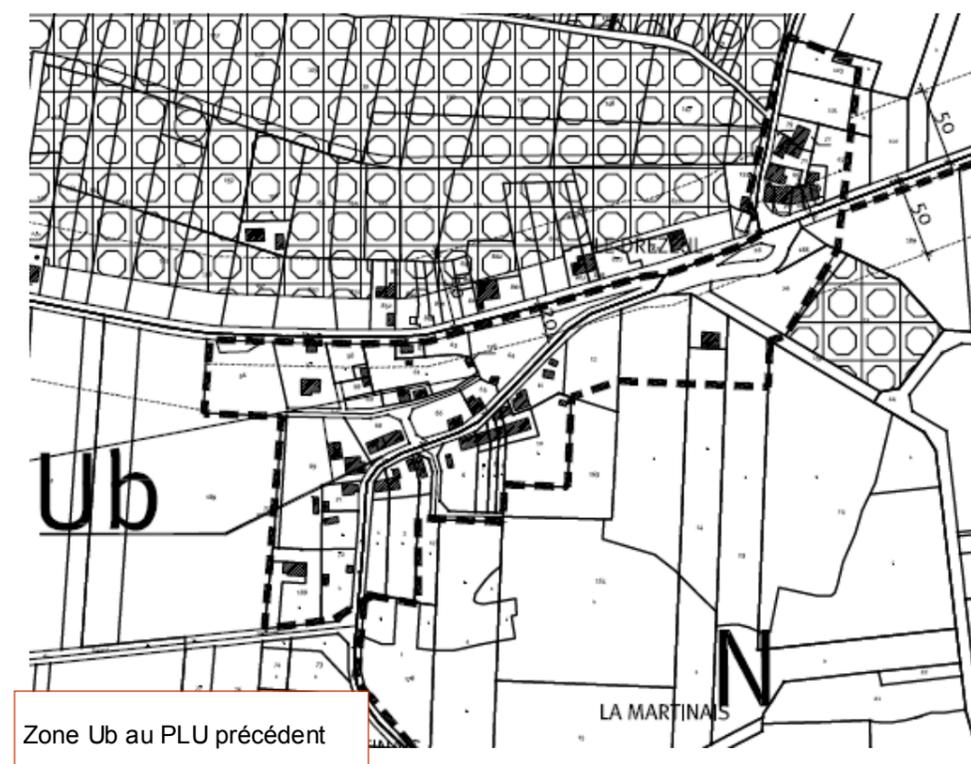
Le règlement du P.L.U. définit le hameau de La Martinais localisé en zone agricole (à l'Ouest de la commune) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Le hameau bénéficie de sa desserte par la RD 34 qui constitue cependant une coupure entre le noyau historique du hameau et les constructions pavillonnaires implantées au Nord de la RD (ayant un accès direct depuis cette RD). Le précédent PLU englobait également en secteur constructible le lieu dit du Bois Juhel.

Le projet de PLU recentre les possibilités de construction nouvelle entièrement au Sud de la RD 34, autour du noyau ancien de La Martinais. Le secteur du Bois Juhel, considéré comme un lieu-dit et situé au-delà de la RD n'est pas maintenu dans le périmètre constructible. Outre les problèmes d'accessibilité et de sécurité que peut générer le maintien de la constructibilité, le lieu-dit ne dispose pas de 'dent creuse' et de capacités de densification.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. En outre, les constructions devront respecter la marge de recul inscrite au plan de zonage (par rapport à la RD). Le potentiel d'apport en logements nouveaux est estimé à 2 ou 3 pour les dix prochaines années. La délimitation du zonage s'appuie sur le périmètre Ub du précédent PLU, en excluant cependant les terrains pouvant favoriser une extension de l'enveloppe du hameau (notamment au Nord-Ouest du hameau).

SITE de La Martinais	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Ah)	Surface 'constructible' au PLU précédent (secteur Ub)	Diminution de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	3,1 ha	4,9 ha	- 1,8 ha



Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)

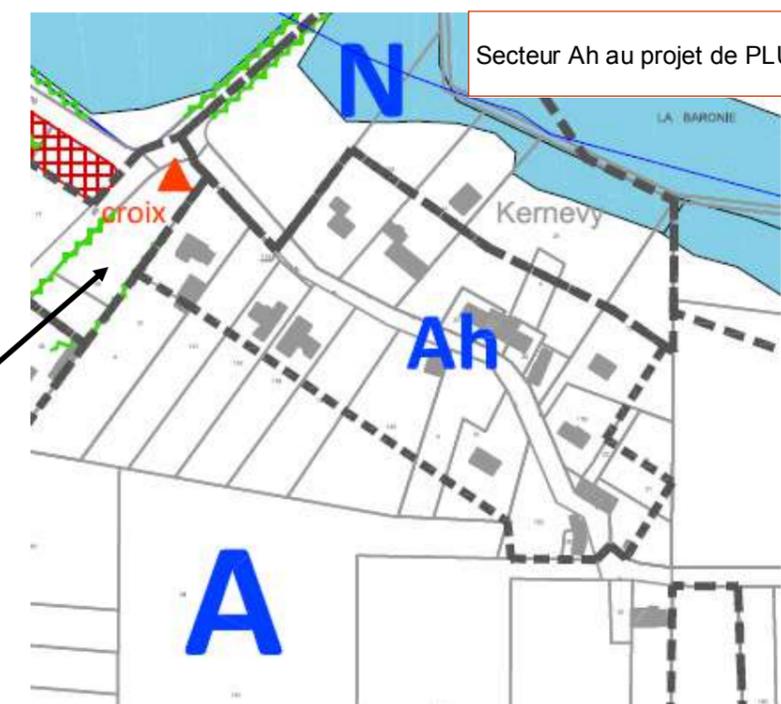
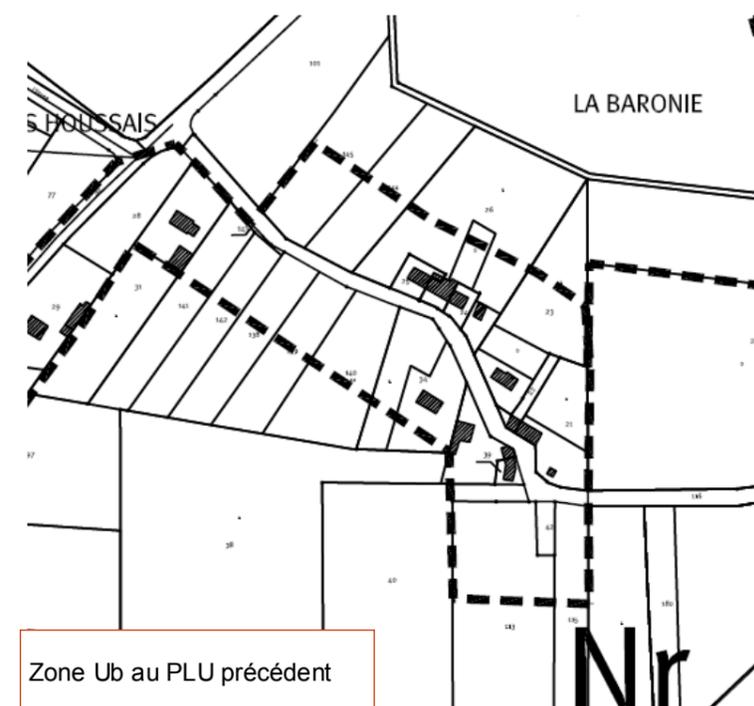
Le STECAL du hameau de Kernevy (Ah)

Le règlement du P.L.U. définit le hameau de Kernevy localisé en zone agricole (au Sud de la commune) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme. Le hameau bénéficie de la proximité du village de Burin, de l'étang de Kernevy et du bourg de Missillac.

Le hameau était intégré au sein du secteur Ub de Burin au PLU précédent. La présence d'une coupure d'urbanisation au niveau du carrefour de l'étang implique une distinction entre le village de Burin (maintenu en Ub) et le hameau de Kernevy (désormais classé en Ah au projet de PLU). La délimitation du zonage s'appuie sur le périmètre Ub du précédent PLU, en excluant cependant les terrains pouvant favoriser une extension de l'enveloppe du hameau (au Sud-Est et à l'Est du hameau).

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Le potentiel d'apport en logements nouveaux est estimé à 3 ou 4 pour les dix prochaines années.

SITE de Kernevy	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Ah)	Surface 'constructible' au PLU précédent (intégré au secteur Ub de Burin)	Diminution de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	2,4 ha	2,9 ha	- 0,5 ha



Présence d'une 'coupure d'urbanisation' dissociant le secteur de Burin du hameau de Kernevy

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

## Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)

Le STECAL du site de Lourmel (Ai1)

Le règlement du P.L.U. définit le site de la menuiserie de Lourmel localisé en zone agricole (au Nord du bourg) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit (voir ci-après). Dans le cadre du soutien aux activités de proximité devant favoriser la vitalité du territoire, il s'agit d'y permettre des possibilités d'évolution (mesurée) de l'activité artisanale actuellement présente. Au regard de sa localisation, un développement plus important impliquerait un transfert vers une zone adaptée, notamment au sein de la ZA de la Fouée et de son extension projetée.

Le PLU précédent admettait déjà des possibilités de développement de l'activité (secteur Ui). Son périmètre est réduit afin d'exclure la maison d'habitation et de restreindre les possibilités de développement, tout en favorisant la création d'un nouvel accès, mieux adapté, depuis la voie communale au Nord du secteur Ai1.



Site actuel, vue depuis le Nord-Est du secteur Ai1

Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site :

**Emprise au sol limitée du bâti**

Seule l'extension du bâtiment actuel sera admise, dans une limite de 50% de l'emprise actuelle (soit environ 150 m<sup>2</sup> d'extension possible maximum).

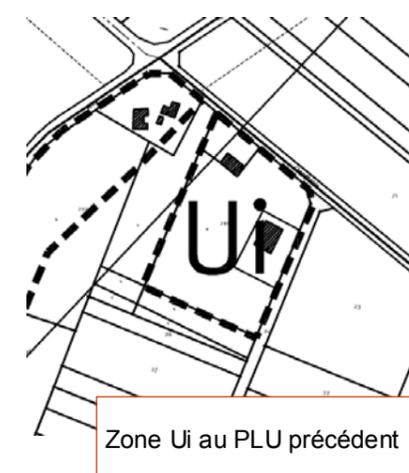
**Hauteur maximale limitée des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 8 m au point le plus haut, assurant le fonctionnement de l'activité dans de bonnes conditions en limitant les impacts paysagers..

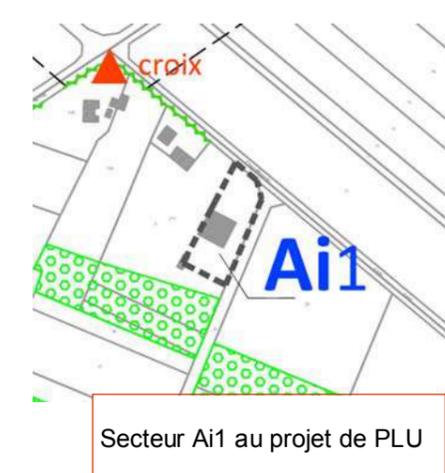
**Implantations des constructions**

Les constructions admises par le règlement peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

SITE de Lourmel	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Ai1)	Surface 'constructible' au PLU précédent	Diminution de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	1 929 m <sup>2</sup>	9 854 m <sup>2</sup>	- 7 925 m <sup>2</sup>



Zone Ui au PLU précédent



Secteur Ai1 au projet de PLU

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

## Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)

Le STECAL du site du Léguinais (Ai2)

Le règlement du P.L.U. définit le site d'activités du Léguinais localisé en zone agricole (au Sud-Ouest du bourg) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit (voir ci-après). A l'instar du secteur Ai1, il s'agit d'y permettre des possibilités d'évolution (mesurée) de l'activité actuellement présente.

Il s'agit d'une activité de commerce de gros d'animaux exotiques (uniquement vente aux professionnels : animaleries, jardineries). Cette activité s'est développée depuis l'approbation du précédent PLU (son arrivée sur Saint-Dolay date de novembre 2014). Elle s'est installée en reprenant un ancien bâtiment agricole. Depuis 2016, l'activité est également centre de formation pour les animaliers. Elle génère 7 emplois.



Entrée des locaux (source : exotic-animals.net)

Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site :

**Emprise au sol limitée du bâti**

Seule l'extension du bâtiment actuel sera admise, dans une limite de 10% de l'emprise actuelle (soit environ 170 m<sup>2</sup> d'extension possible maximum).

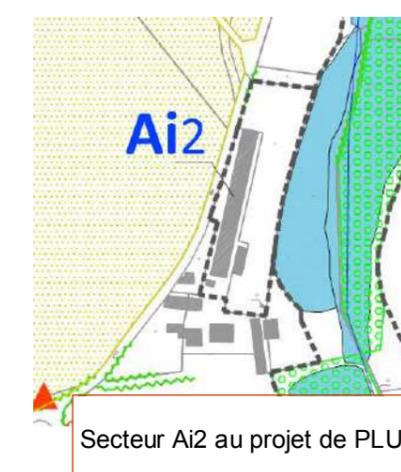
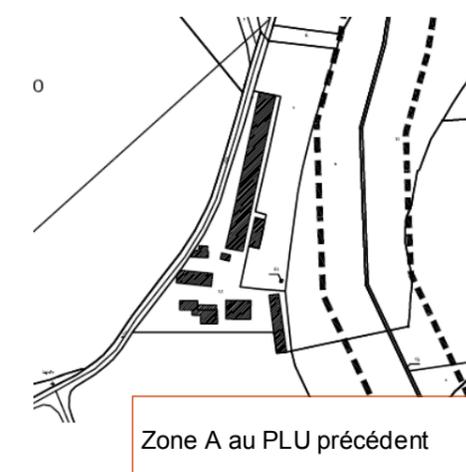
**Hauteur maximale limitée des constructions**

La hauteur maximale est fixée à 8 m au point le plus haut, assurant le fonctionnement de l'activité dans de bonnes conditions en limitant les impacts paysagers..

**Implantations des constructions**

Les constructions admises par le règlement peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

SITE du Léguinais	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur Ai2)	Surface 'constructible' au PLU précédent	Augmentation de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	1,1 ha	/	<b>+ 1,1 ha</b>



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

## Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)

**Le STECAL du Monastère Ste Présence (Am)**

Le règlement du P.L.U. définit le site du monastère Sainte-Présence isolé en zone agricole (à l'Ouest de la commune) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

Les constructions admises en STECAL sont limitées et encadrées par le règlement écrit. Sont uniquement admises dans le secteur Am les nouvelles constructions nécessaires à la pratique d'un culte. Tout autre destination est exclue, notamment le logement. Le monastère projette notamment l'extension de l'église afin d'assurer l'accueil du public dans de meilleures conditions de sécurité.

Au PLU précédent, le site était classé en zone Nr (bâtiments isolés et ensembles bâtis de bonne qualité architecturale, qu'il appartient de préserver en y interdisant la construction de nouveaux bâtiments et en autorisant les changements de destination des bâtiments traditionnels). Les extensions et annexes étaient admises dans une limite de 50% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant en 1984 et dans une limite de 50 m<sup>2</sup> maximum. Le projet de PLU vise à ouvrir les possibilités d'extensions admises (par le règlement écrit et graphique), cf. *extraits ci-contre* de manière à admettre le projet d'extension de l'église.



Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site et assurer l'intégration paysagère :

**Emprise au sol limitée du bâti**

Le cumul d'emprise au sol des constructions créées ne peut pas excéder 10 % de la superficie du secteur Am (soit environ 280 m<sup>2</sup> maximum).

**Hauteur maximale limitée des constructions**

La hauteur maximale doit respectée celle du bâtiment principal existant (mesuré à l'égout).

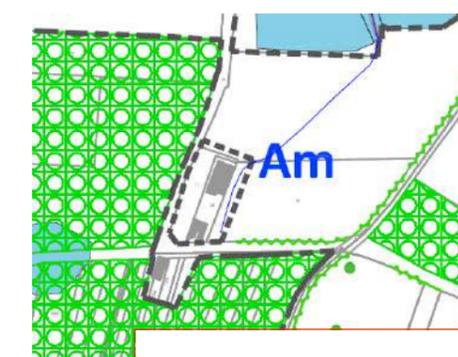
**Implantation des constructions**

L'extension de l'église étant considéré comme une destination d'équipements d'intérêt collectif, les règles d'implantation définies au règlement ne s'appliquent pas. Le périmètre du secteur Am suffit pour restreindre les conditions d'implantation des constructions.

SITE du Monastère	Surface constructible au projet de PLU (secteur Am)	Surface constructible au PLU précédent (secteur Nr)	Augmentation de surface constructible par rapport au PLU antérieur
Enveloppe constructible	2808 m <sup>2</sup>	2617 m <sup>2</sup>	+191 m <sup>2</sup>



Secteur Nr au PLU précédent



Secteur Am au projet de PLU

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4.** Dispositions applicables aux zones agricoles**Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)****Le STECAL du site de La Couarde (At)**

Le règlement du P.L.U. définit le site de La Couarde localisé en zone agricole (au Sud de la commune) comme un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 – 2°) du code de l'urbanisme.

En cohérence avec le PADD, il s'agit ici de soutenir, tout en l'encadrant, le projet de valorisation agro-touristique (en cours) mené par le propriétaire du site. *Voir page suivante*

Le site (environ 3 hectares) est actuellement occupé par des bâtiments agricoles (voir photos ci-dessous), certains étant délabrés, et par des habitations, de qualité patrimoniale (en pierres).



Le règlement précise des dispositions pour limiter les possibilités de construction sur le site :

***Emprise au sol limitée du bâti***

L'emprise au sol cumulée de l'ensemble des bâtiments (constructions existantes et nouvelles) ne doit pas excéder 30% de la superficie du secteur At.

Les aires de stationnement admises doivent être en structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

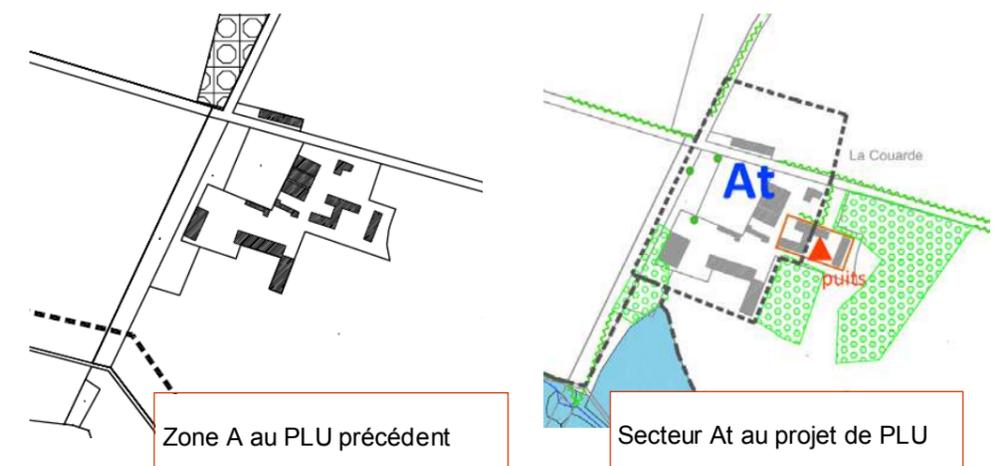
***Hauteur maximale limitée des constructions***

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 6,5 m à l'égout ou à l'acrotère de manière à assurer leur intégration dans le paysage.

***Implantations des constructions***

Les constructions admises par le règlement peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

SITE de la Couarde	Surface 'constructible' au projet de PLU (secteur At)	Surface 'constructible' au PLU précédent	Augmentation de surface 'constructible' par rapport au PLU antérieur
Enveloppe 'constructible'	2,9 ha	/	<b>+ 2,9 ha</b>



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles****Focus 7 - Présentation des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (...)**

Le projet qui souhaite être développé sur La Couarde s'inscrit en lien avec la présence d'une exploitation encore présente sur le site.

A terme, le projet porte sur :

- le maintien d'une exploitation agricole (SCEA La Couarde) sur le site (verger, culture),
- l'exposition et la valorisation de matériels agricoles de collection ou traditionnels (musée),
- un atelier de rénovation de matériels agricoles
- organisation de manifestations en lien avec l'exploitation agricole (fête de la moisson, fête du labour, ...).
- possibilité de dispenser de la formation aux jeunes (travail manuel).

Cette organisation serait prise par les bénévoles de l'association d'intérêt général créée pour l'occasion (en cours de définition) puis dans un second temps par des postes salariés. En plus de l'effectif lié à l'exploitation, 6 emplois sont escomptés sur le site.

Si quelques constructions sont programmées, le projet veille toutefois à conserver et réhabiliter les bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale (voir plan ci-contre) ainsi qu'à reprendre, à mettre en valeur voire en déplaçant certains bâtiments agricoles de bonne tenue. Les autres bâtiments agricoles délabrés, ne présentant aucun caractère, seraient en revanche démolis. Les sujets arborés les plus intéressants seront conservés.



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles

## Focus 8 – Maintien des qualités patrimoniales en campagne, l'identification de changements de destination

La traduction dans le règlement écrit de la prise en compte du patrimoine et de l'identification des changements de destination

Les éléments de patrimoine et de paysage à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage par un encadré rouge correspondant aux bâtiments d'intérêt architectural, patrimonial et/ou paysager et par l'identification d'éléments de "petit-patrimoine" tels que puits, fours, fontaines, lavoirs, croix, calvaires... Cette identification concerne potentiellement l'ensemble des quatre grandes zones du territoire, y compris les constructions des différents hameaux et lieux-dits intégrés dans la zone agricole.

Le Chapitre 2.2.2 du titre 2 du règlement est consacré à la préservation et mise en valeur du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine' sur tout le territoire communal et concerne tous les bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Des dispositions spécifiques sont précisées pour assurer la préservation de ces éléments (notamment l'application du permis de démolir).

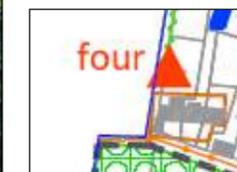
Le plan de zonage identifie également les possibilités de changement de destination de constructions existantes présentant du caractère (anciennes granges en pierre, longères, ...) pour de l'habitation ou un projet d'hébergement touristique, au titre de l'article L. 151-11-2° du code de l'urbanisme, dès lors que le changement de destination a pour objet la sauvegarde et la mise en valeur d'un patrimoine architectural de qualité et répond à un ensemble de critères (présentés en annexe du règlement).

Enfin, il est à noter que des dispositions spécifiques ont été précisées pour les secteurs à forte valeur patrimoniale ou paysagère (châteaux ou manoirs), afin d'encadrer strictement leurs possibilités d'évolution. Comme évoqué par l'orientation 1.2 du PADD, ces secteurs resteront préservés de toute construction nouvelle contemporaine (le règlement, qui prévoit un classement en zone naturelle de ces sites, y exclut l'implantation de nouvelles annexes). Outre l'habitation, des possibilités de valorisation à des fins de loisirs ou touristiques (hébergement, restauration, salle de réception ou de loisirs, ...) sont admises, par le biais du changement de destination. Le développement de ce genre d'activités permettra, outre le développement de la valorisation touristique du territoire, de contribuer le cas échéant aux éventuelles nécessités de remise en état de tout ou partie de bâtiments.

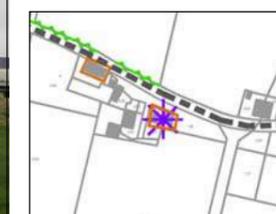
Sites ou éléments de paysage ou de patrimoine bâti ou culturel à préserver ou à valoriser

(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

-  Bâtiment d'intérêt patrimonial ou architectural à préserver
-  Éléments de "petit patrimoine" à préserver (puits, calvaires, croix ...)



- \* Bâtiment situé en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination

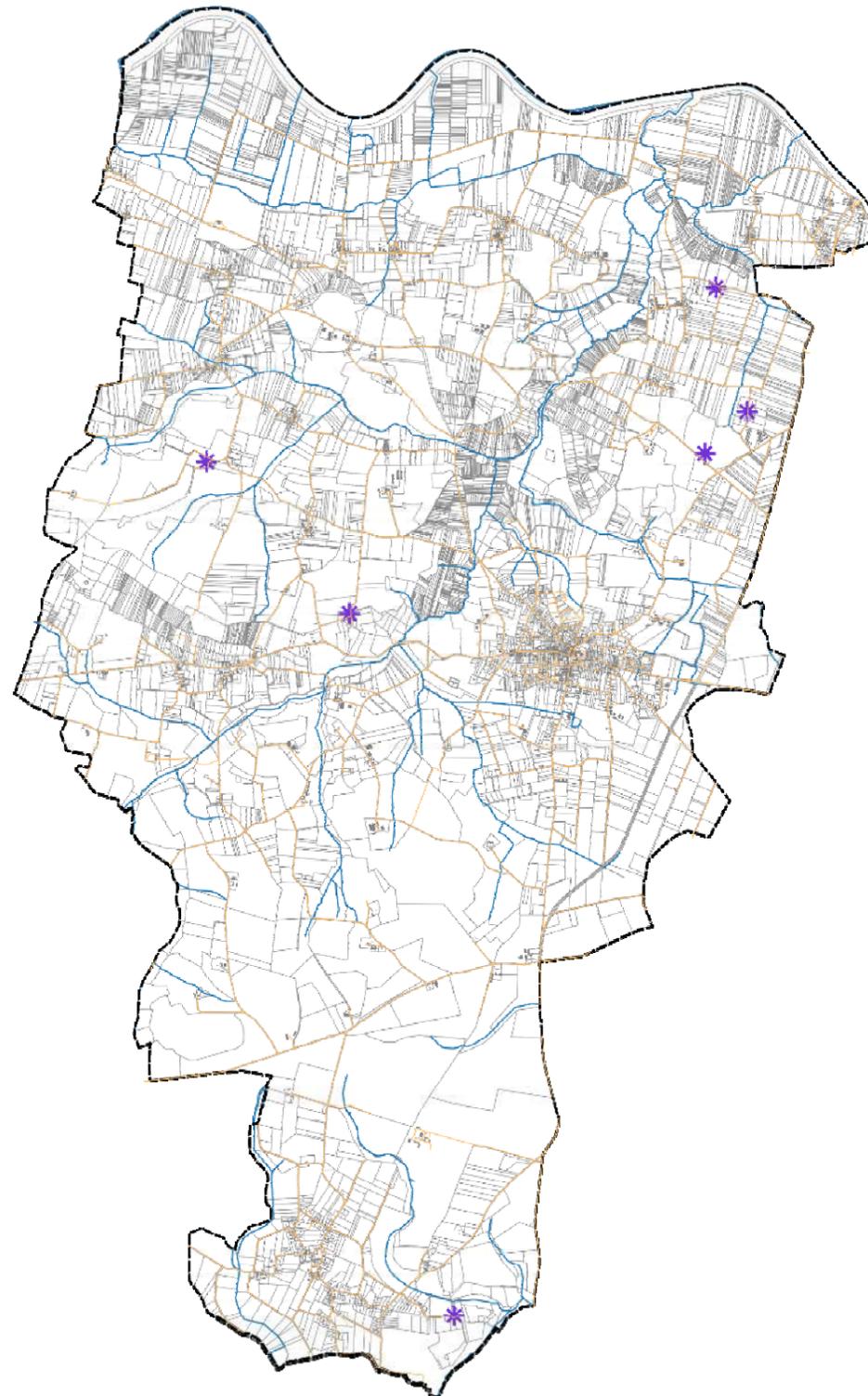


Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles



**LÉGENDE**

- \* Bâtiments situés en zone agricole ou naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination (art. L.151-11 2° CU)



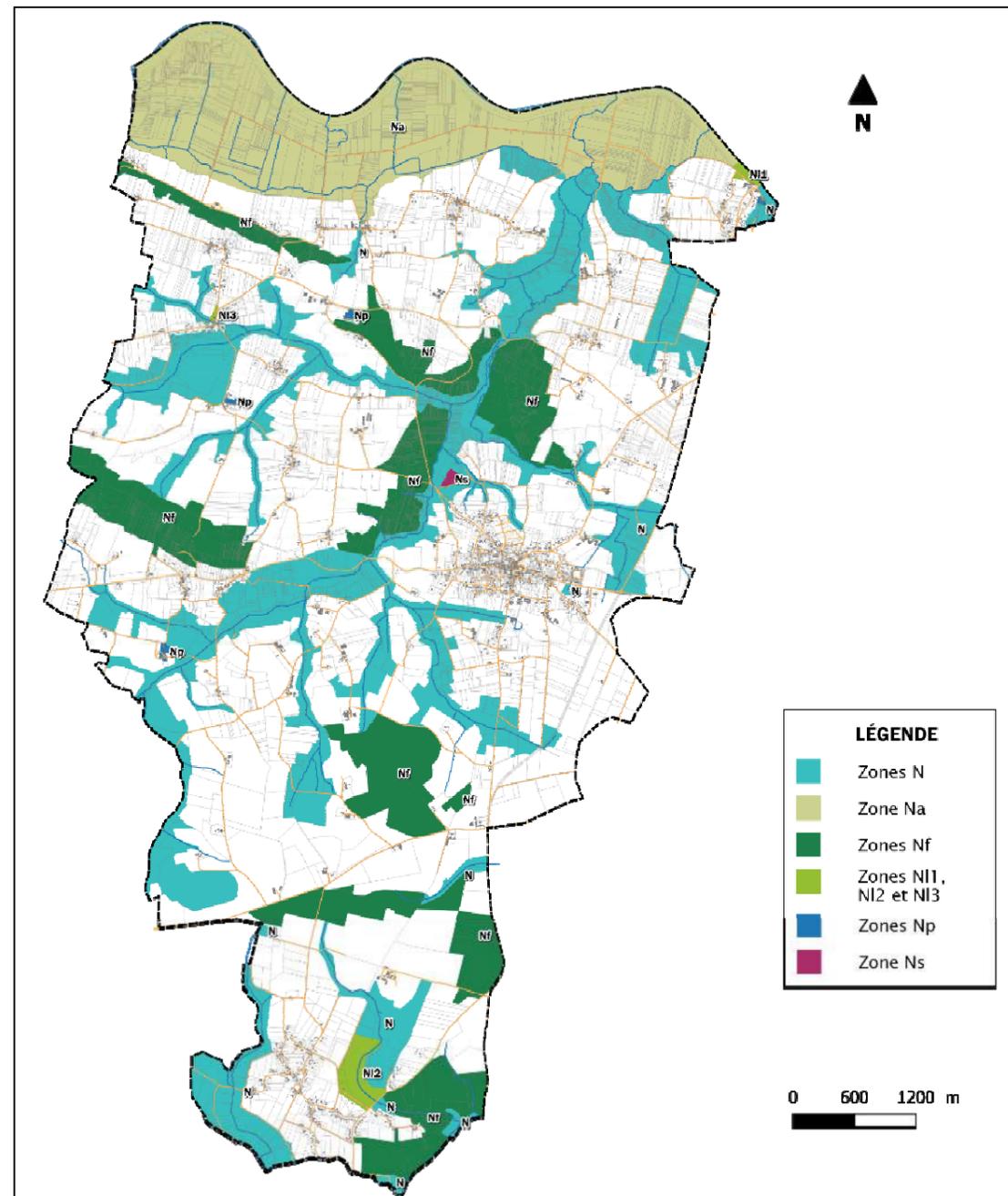
## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

**2.5.** Dispositions applicables aux zones naturelles**Les zones à dominante naturelle**

garantes de la biodiversité, des qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinées aussi à préserver les ressources et à prévenir des risques



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles

<b>SECTEURS N à dominante naturelle</b>			
garants de la biodiversité, les qualités paysagères ou patrimoniales de certains sites, mais destinée aussi à préserver les ressources			
SECTEURS	Vocation, Localisation, Caractéristiques principales	OBJECTIFS de la délimitation du secteur (cf. PADD)	Références du PADD, auxquelles correspondent ces secteurs
<b>N</b>	Réservoirs de biodiversité (site Natura 2000, étang de Kernevy) et corridors écologiques principaux (principales vallées et vallons humides et principaux secteurs humides) Secteurs inondables de la vallée de la Vilaine	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein des ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces Préserver et entretenir les continuités hydrauliques, préserver les cours d'eau, les secteurs humides de la commune et de manière générale les milieux récepteurs d'eau pluviale  Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressants  Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau	Axe 1 du PADD (1.3.)  Axe 1 du PADD (1.1)  Axe 1 du PADD (1.3.)  Axe 1 du PADD (1.3.)
<b>Na</b>	Marais de Vilaine, exploités et entretenus par l'agriculture	Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité  Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein des ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces	Axe 1 du PADD (1.3.)  Axe 1 du PADD (1.1)
<b>Nf</b>	Espaces forestiers liés à l'exploitation sylvicole	Préserver les lignes de crêtes boisées, préserver les massifs boisés et notamment le domaine de la Corodais ; entretenir et savoir renouveler le patrimoine boisé Préserver et entretenir les boisements et les haies les plus intéressants	Axe 1 du PADD (1.1 et 1.3.)
<b>Np</b>	Site d'intérêt patrimonial : châteaux ou manoirs de Cran, Le Plessis, Cadouzan, et La Bernardière.	Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimonial  Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine de la commune : permettre la valorisation des secteurs à forte valeur patrimoniale	Axe 1 du PADD (1.2)  Axe 4 du PADD (4.3)
<b>Nl</b>	<b>Espaces naturels anthropisés</b> , destinés aux activités et installations récréatives, touristiques ou de loisirs sur les secteurs de Cran (Nl1), de l'étang de Kernevy (Nl2) et de Sainte-Anne (Nl3), dans un intérêt collectif	Favoriser les actions de mise en valeur du patrimoine culturel, paysager, naturel ou bâti de la commune Conforter le site de loisirs de Kernevy Permettre et favoriser la mise en valeur du site de Cran : permettre une extension du port de plaisance et permettre l'aménagement d'un espace de stationnement adapté aux véhicules de loisirs	Axe 4 du PADD (4.3)
<b>Ns</b>	Site accueillant les <b>ouvrages de traitement des eaux usées</b> (Nord du bourg)	Anticiper d'éventuels besoins d'évolution des ouvrages existants	Axe 3 du PADD (3.1)

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles****Focus 9 - Prise en compte de la trame verte****Les boisements sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement**

Les règles relatives aux différents espaces boisés, s'appliquent selon leur présence et selon la typologie ou classification des secteurs répertoriés sur le territoire communal présentée dans les dispositions générales du règlement.

Le règlement distingue deux types de boisements visés par des dispositions réglementaires spécifiques pour chacun de ces types de classification.

- Les **Espaces Boisés Classés** inscrits au PLU précédent sont globalement maintenus à l'exception des cas suivants :



Espaces boisés classés

1. Les boisements sans intérêt écologique ou paysager, notamment les peupleraies,
2. Les bois de fonds de vallons ou de zones humides. De manière à ne pas figer l'évolution de ces bois et à permettre la restauration des milieux humides, notamment par une (ré)ouverture des milieux boisés ou enfrichés, une protection plus souple est ainsi proposée (au titre de l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme)
3. Les bois faisant l'objet d'un plan simple de gestion (Bois de La Salle et Bois de La Baronnie). Ces bois sont intégrés au sein d'une zone Nf.

Près de 530 hectares sont ainsi maintenus en EBC (contre 700 au PLU précédent). Leur contour a été actualisé au regard de la réalité de terrain boisé.

- Les autres **espaces boisés inventoriés sont préservés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme** (ancien article L.123-1-5-III-2° du même code) pour lesquels les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. La suppression des éléments ainsi inventoriés peut être admise à condition d'être compensée par de nouvelles plantations (équivalentes) dans les conditions précisées par le règlement. Près de 230 hectares de bois sont ainsi préservés de cette manière.



Espace boisé d'intérêt paysager à préserver (art.L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme)

En outre, les principaux massifs forestiers, notamment ceux soumis aux plans simples de gestion, sont intégrés dans une zone naturelle forestière Nf (dominante forestière à préserver) ;

**Les haies et arbres d'intérêt sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement**

- Arbre isolé d'intérêt paysager à préserver (art.L.151-19 ou L. 151-23 du code de l'urbanisme)

~~~~~ Haies ou alignements d'arbres à préserver (art. L.151-19 ou L.151-23 du code de l'urbanisme)

Dans le cadre de l'étude sur la Trame Verte et Bleue, un inventaire complet des haies et arbres d'intérêt remarquable a été réalisé.

En compatibilité avec le SAGE Vilaine, le PLU préserve l'ensemble des haies existantes ainsi que les arbres remarquables identifiés : ces éléments sont identifiés au plan de zonage et sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Plus de 150 km de haies et une soixantaine d'arbres sont ainsi préservés.

A l'instar des bois, la modification de ces éléments de paysage est soumise à déclaration préalable. Leur suppression peut être admise selon les cas énoncés au règlement écrit à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire équivalent à celui supprimé, composé d'essences locales.

Afin de ne pas compromettre le maintien dans le temps et de manière à éviter qu'ils ne portent préjudice à la construction, le règlement recommande le respect d'un recul pour l'implantation des bâtiments par rapport à l'ensemble des éléments inventoriés ou classés (bois, haies, arbres). Ce recul, variable, sera apprécié au regard de la qualité et valeur de la construction et au regard de la qualité des essences végétales.

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.5.** Dispositions applicables aux zones naturelles

## Focus 10 - Prise en compte de la trame bleue

Les zones humides et les cours d'eau sur le plan de zonage et la traduction écrite au règlement

-  Cours d'eau inventoriés (source : EPTB Vilaine, mars 2016)
-  Zones humides inventoriées

Des règles sont fixées dans les dispositions générales du règlement et s'appliquent à l'ensemble des zones humides et cours d'eau inventoriés sur le règlement graphique (plans de zonage).

Ces règles sont établies en cohérence avec les dispositions prévues par le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau) Vilaine applicables sur le territoire dolaysien.

Pour tous les cours d'eau, un recul inconstructible de 10 mètres minimum est exigé (à l'exception cependant des extensions des constructions préexistantes d'intérêt collectif, comme par exemple la salle des sports). Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'entretien, au curage et à la restauration des cours d'eau sont admis.

De manière générale, ces dispositions, adoptées selon le référentiel ERC (éviter, réduire, compenser les incidences sur les zones humides), soulignent :

- l'obligation de préserver ces espaces d'intérêt écologique et/ou paysager d'intérêt pour la biodiversité, pour la régulation et le traitement des eaux superficielles, etc..., en cohérence avec les dispositions du PADD,
- à titre dérogatoire, des possibilités d'y réaliser des travaux d'intérêt général, en l'absence d'autres alternatives, à condition de veiller à réduire les impacts et en dernier ressort, si impact il y a, à les compenser.

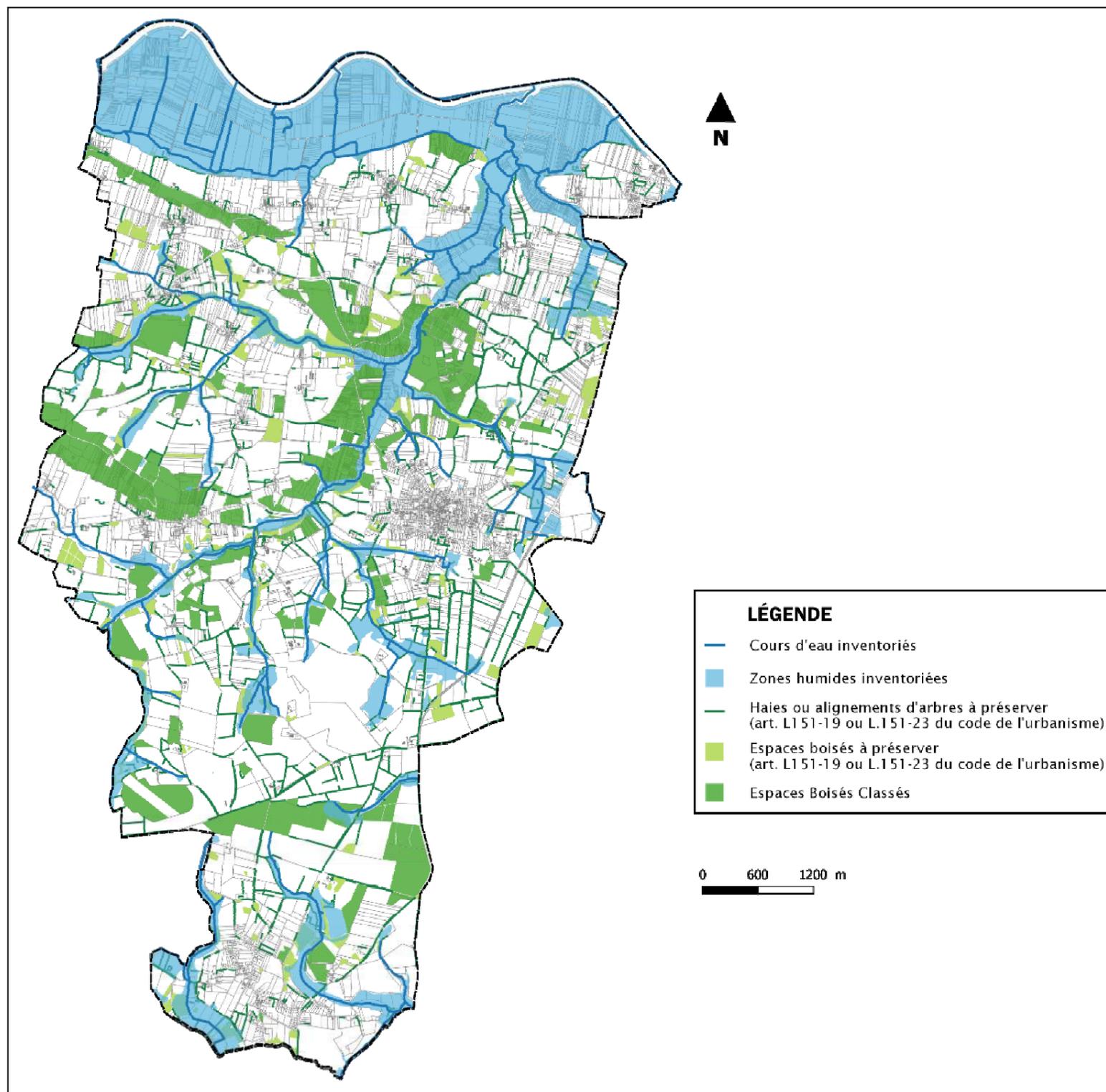
Titre 2

Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles

Carte des éléments préservés des trames verte et bleue



## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD**2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles****Focus 11 - Prise en compte des risques**

**La prise en compte des risques** (cf. annexe n°11 du dossier de PLU et chapitre 1 du titre II du règlement écrit)

Le risque d'inondation

La partie Nord du territoire (vallée de la Vilaine) est exposée au risque d'inondation, matérialisée par la limite des plus hautes eaux connues (issue de la crue de 1995). Les secteurs, classés pour l'essentiel en zone N (également en An), font l'objet d'un tramage sur les documents graphiques. Seules deux constructions sont concernées : le Moulin du Roho et une partie du restaurant de Cran.



Secteur inondable (selon limites des plus hautes eaux connues - crue de 1995)

Des dispositions, issues notamment du PGRI Loire-Bretagne, sont précisées dans le règlement pour prendre en compte ce risque. La création de logement nouveau y est notamment interdite. Les opérations de réhabilitation, rénovation et renouvellement urbain y restent envisageables mais sous réserve de conduire à une notable réduction de la vulnérabilité au risque (premier plancher habitable au-dessus de la cote de référence de l'aléa ou à défaut, prévoir un niveau refuge).

En outre, les clôtures éventuellement réalisées en secteurs N et visés par le risque inondation doivent être ajourées et présenter une transparence hydraulique de manière à ne pas constituer un obstacle au passage des eaux et ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Le risque sismique

La commune de Saint-Dolay est intégrée à la zone de sismicité de niveau 2, à savoir zone **d'aléa faible**. Le décret n° 2010-1254 du 22 Novembre 2010 relatif à la prévention du risque sismique et le décret n° 2010-1255 du 22 Novembre 2010 relatif à la délimitation des zones de sismicité du territoire français modifient les règles parasismiques depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011.

L'arrêté du 22 octobre 2010 fixe la classification et les règles de construction parasismique.

Une information relative au risque séisme est disponible sur le site internet [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr).

Le risque lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles

Certaines parties du territoire sont concernées par un risque de "retrait – gonflement des argiles" d'aléa faible à moyen. Ce risque peut engendrer des précautions ou des mesures constructives particulières à prendre (adaptation des fondations, chaînage des structures...).

Il est ainsi recommandé à tout candidat à la construction de consulter l'annexe n° 11 du P.L.U. ou le site du BRGM – Bureau de Recherches en Géologie Minière - ([www.argiles.fr](http://www.argiles.fr)) ou de se rapprocher de services spécialisés pour obtenir davantage de renseignements.

Le risque lié à la présence d'anciennes décharges ou de sols pollués

La liste de sites ayant accueilli des activités susceptibles de générer une pollution des sols est consultable sur le site Internet : <http://basias.brgm.fr/>.

L'ancienne décharge recensée au Nord de la station d'épuration du bourg est intégrée au sein de la zone Nf

La prise en compte du risque lié au transport de matières dangereuses (TMD)

La sécurité autour des canalisations de TMD a fait l'objet d'une réforme générale en 2006.

La prise en compte du risque lié à l'exposition au plomb

L'ensemble du territoire est classé en zone à risque saturnin.

## Titre 2

## Chapitre 2

Traduction réglementaire  
des objectifs du PADD

## 2.6. Présentation du tableau des surfaces

| TYPE DE ZONE<br>AU P.L.U.             | ZONAGE | SURFACES AU P.L.U.<br>(en ha)<br>AVANT REVISION | SURFACES AU P.L.U.<br>(en ha)<br>APRES REVISION |
|---------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zone Urbaine<br>« U »<br>(142,7 ha)   | Ua     | 10,7                                            | 10,4                                            |
|                                       | Ub     | 211,9                                           | 119,1                                           |
|                                       | Uℓ     | /                                               | 8,8                                             |
|                                       | Ui     | 5,1                                             | 4,4                                             |
| Zone A Urbaniser<br>« AU »<br>(16 ha) | 1AUa   | 21,5 (1AUa)                                     | 2,8                                             |
|                                       | 1AUz   | 3,6 (1AUb)                                      | 5,1                                             |
|                                       | 1AUi   | 5,9 (2AUi)                                      | 1,6                                             |
|                                       | 2AU    | 3,1 (2AU)<br>3,5 (2AUa)                         | 6,5                                             |

| TYPE DE ZONE<br>AU P.L.U.              | ZONAGE | SURFACES AU P.L.U.<br>(en ha)<br>AVANT REVISION | SURFACES AU P.L.U.<br>(en ha)<br>APRES REVISION |
|----------------------------------------|--------|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Zone Agricole<br>« A »<br>(2717,9 ha)  | A      | 2923,1 (A)                                      | 2479,6                                          |
|                                        | Ab     | /                                               | 26,6                                            |
|                                        | Ah     | /                                               | 17,4                                            |
|                                        | Am     | /                                               | 0,3                                             |
|                                        | An     | /                                               | 189,8                                           |
|                                        | Ai     | /                                               | 1,3                                             |
|                                        | At     | /                                               | 2,9                                             |
| Zone Naturelle<br>« N »<br>(1985,4 ha) | N      | 1646,3 (N)                                      | 901,5                                           |
|                                        | Na     |                                                 | 531,3                                           |
|                                        | Nf     | /                                               | 523,8                                           |
|                                        | Nℓ     | 9,6 (Nℓ)                                        | 22,5                                            |
|                                        | Ns     |                                                 | 2,1                                             |
|                                        | Np     | 23,8 (Nr)                                       | 4,2                                             |
| TOTAL                                  |        | 4868                                            | 4862                                            |

