

## TITRE 2

### Justification du parti d'aménagement et de la stratégie réglementaire



# CHAPITRE 1

**Les choix retenus pour établir le  
Projet d'Aménagement et de Développement Durables,  
au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement**

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

- 1.1.** Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité dolaysienne : cadrage général du projet de territoire

## 1.1.1. Rappel des enjeux du développement de Saint-Dolay soulevés par le diagnostic

Quatre grands enjeux sont définis au regard du diagnostic du territoire :

**1er enjeu :** Favoriser un développement en accord avec son environnement et garantir de la pérennité de l'identité dolaysienne



Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Dolay répond aux enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de soulever les quatre grands axes développés par le P.A.D.D. :

**1. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien : les paysages, le patrimoine, l'environnement**

**2nd enjeu :** Affirmer la vitalité communale, en affirmant et renforçant la place centrale du bourg, au travers d'une gestion économe, durable et qualitative du développement de l'habitat



**2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay, par un développement équilibré de l'habitat**

**3ème enjeu:** Pérenniser la qualité de vie entourant le développement de l'habitat à travers :



**3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**

- le maintien d'une offre en équipements ou services d'intérêt collectif, adaptée au confort de vie des habitants
- la qualité des déplacements, propice à la fréquentation des cœurs de vie

**4ème enjeu :** Soutenir la vitalité économique du territoire par le maintien d'une diversité d'acteurs économiques



**4. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire**



Ces enjeux sont précisés et développés en introduction de la présentation de chacun des axes stratégiques du PADD, définis au regard de chacun de ces enjeux.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

- 1.1.** Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité dolaysienne : cadrage général du projet de territoire (...)

**1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

*Le premier et le troisième axe mettent l'accent sur le fait que le développement ne peut être une fin en soi, s'il ne s'inscrit pas dans une logique de qualité, qualité des conditions de vie apportée aux habitants existants ou futurs, qualité du cadre de vie à travers la préservation de son environnement (dans ses grandes composantes naturelles, physiques, culturelles)*

**Axe 1 Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien : les paysages, le patrimoine, l'environnement**

- 1.1. Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole
- 1.2. Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire
- 1.3. Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques
- 1.4. Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain

**Axe 3 Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité**

- 3.1. Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif
- 3.2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité
- 3.3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

*Le second axe stratégique fondateur du PADD souligne la nécessité de soutenir le développement communal, par un renforcement de la place central du bourg, à travers la politique d'habitat*

**Axe 2 Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat**

- 2.1. Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité
- 2.2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable
- 2.3. Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

*Le quatrième et dernier axe stratégique vise au renforcement du dynamisme économique local*

**Axe 4 Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire**

- 4.1. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles
- 4.2. Favoriser l'accueil d'entreprises, soutenir les commerces et activités de proximité
- 4.3. Encadrer et soutenir les initiatives de valorisation touristique

**Ces quatre grandes orientations générales constituent un préalable indispensable au maintien de la vitalité et de l'identité dolaysienne.**

**Chacune des orientations du PADD est présentée ci-après, avec un encadré à gauche mentionnant le contenu du PADD et à droite les commentaires explicatifs des orientations.**

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

- 1.1.** Respecter un équilibre entre développement, vitalité du territoire et gestion économe de l'espace et préservation de l'identité dolaysienne : cadrage général du projet de territoire

(...)

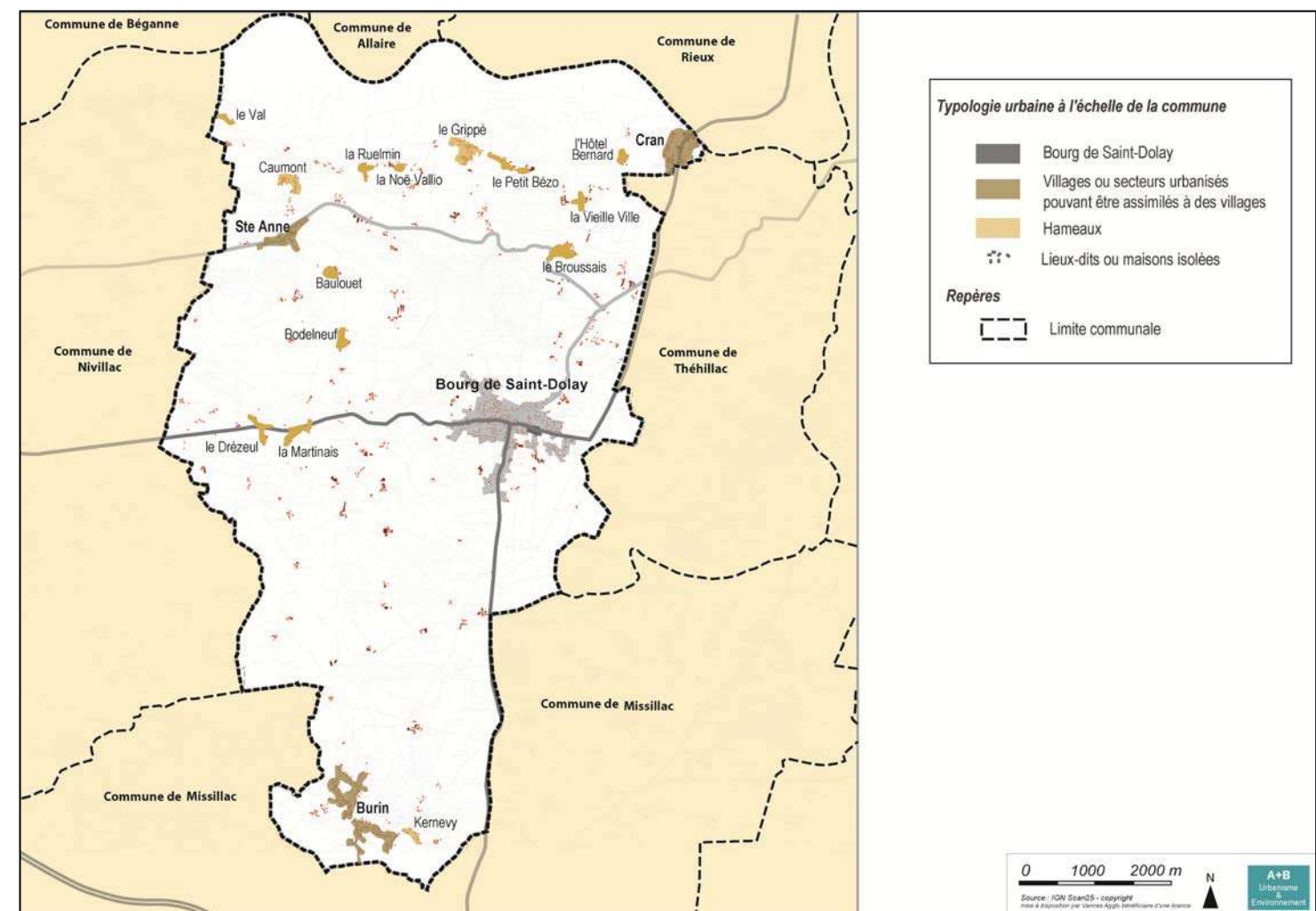
## 1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

## Rappel concernant la définition de la trame urbaine :

L'étude du diagnostic urbain a conduit à distinguer la typologie suivante pour l'armature urbaine de la commune :

- le bourg en tant qu'agglomération principale, un tissu urbain continu, à forte consistance urbaine organisé autour d'un cœur ancien,
- en dehors du bourg, aux extrémités Nord et Sud, 2 secteurs de taille et de consistance urbaine et de capacité d'accueil significatives, regroupement d'habitations compactes et organisées autour d'un ou de plusieurs noyaux anciens, de plus de 50 maisons, pouvant être assimilés à des villages, à savoir le secteur de Burin et de Cran,
- le village de Sainte-Anne, développé le long de la RD 176, organisé autour de la chapelle,
- de nombreux hameaux, et lieux-dits éparses.

Cette terminologie est reprise dans le PADD.



## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

#### 1.2. AXE STRATEGIQUE 1 : Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien

##### RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 1

La commune est marquée d'une part par une grande diversité des activités du secteur primaire sur son territoire : élevage, polyculture, sylviculture (dont boisements soumis à des Plans Simples de Gestion), et d'autre part par des grands ensembles naturels : l'espace remarquable lié à la présence de la vallée de La Vilaine, ses marais et ses affluents, les zones humides dont l'étang de Kernevy, les boisements, etc... Les vallonnements liés aux différents cours d'eau, parfois très encaissés, participent à la définition et à la qualité des sites et des paysages dolaysiens, tant au niveau du bourg que des écarts.

**La qualité de ce cadre de vie est ainsi étroitement liée à celle des paysages, à la richesse et la diversité du patrimoine bâti et végétal, à la prise en compte de cet environnement naturel et agricole.**

Depuis 2004, environ 2,4 hectares par an de terrains ont été urbanisés pour satisfaire la construction de logements en extension d'enveloppes urbaines bâties existantes. Ce développement s'est accompagné aussi de l'extension d'activités économiques (de manière très faible cependant : environ 0,03 ha par an en moyenne).

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) doit répondre aujourd'hui à un enjeu fort, lié aux caractéristiques du territoire dolaysien : **maintenir et réussir une sage cohabitation entre développement et préservation de son patrimoine naturel, paysager, patrimonial et agricole qui façonne son identité** et également maintenir l'identité rurale de la commune.

La poursuite et la réussite du développement passent en particulier par une prise en compte de la sensibilité et de la richesse des milieux, d'autant plus qu'ils sont à la fois sources de richesses naturelles mais aussi milieux récepteurs exposés aux activités anthropiques (développement urbain et rejets en eaux usées, en eaux de ruissellement, fréquentations touristiques, activités agricoles, etc...).

La prise en compte de l'environnement s'impose donc à la fois comme un enjeu à la fois écologique mais aussi économique pour la collectivité, à travers la capacité de celle-ci à le respecter (exemple de la maîtrise de l'imperméabilisation et des eaux pluviales) qu'à pouvoir le cas échéant le valoriser (à des fins récréatives voire touristiques).



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

au regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.2. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(...)

### 1.2.1. ORIENTATION 1.1 : Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

#### Préserver les espaces naturels et agricoles les plus remarquables et les plus sensibles

- . Protéger les espaces naturels et agricoles remarquables reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager, et notamment les marais de la Vilaine, les vallées du ruisseau du Roho et du ruisseau du Moulin Neuf (inscrits dans le réseau Natura 2000),
- . Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein de ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces,
- . 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 valoriser les sites d'intérêt paysager remarquables sur la commune : les châteaux ou manoirs et leurs parcs, le site de la chapelle Sainte-Anne, le secteur du Val, les abords de la Vilaine à Cran, la Butte du Tertre, le site du moulin du Roho

Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage

Réfléchir aux opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

Préserver, entretenir les sentiers de randonnée, les chemins ruraux de qualité

La commune de Saint-Dolay bénéficie d'un cadre de vie privilégié et singulier, qui est étroitement associé aux éléments "naturels" à forte valeur paysagère. Il s'agit dans cette orientation de préserver les éléments forts et structurants du paysage et du patrimoine.

Ce sont les entités naturelles remarquables (à fort intérêt écologique et paysager) :

- Celles liées à l'eau, à la trame « bleue » :
  - la vallée de la vilaine, avec ses marais, à l'empreinte paysagère très forte
  - les vallées du ruisseau du Roho et du Moulin Neuf, marquées par leur encaissement et leurs coteaux boisés, offrant des paysages de grande qualité, dont l'un des affluents arrose notamment le bourg et marque son cadre de vie,
  - l'étang de Kernevy,
  - les autres vallons liés à des cours d'eau secondaires affluents
  - les zones humides.
- Celles liées à la trame « verte » :
  - les vallées du Roho et du Moulin Neuf pour ses versants boisés, dont le Bois de la Corodais,
  - les grands boisements, suffisamment consistants pour être remarquables, notamment au sein des parcs de châteaux ou manoirs, leur conférant une grande qualité paysagère,
  - les lignes de crêtes boisées

Ce sont encore des éléments arborés, haies végétales marquant le cadre de vie

- les paysages bocagers à semi-bocagers du plateau agricole et les haies végétales structurant ci-et-là l'espace agricole,
- les petits boisements agrémentant de manière ponctuelle le territoire communal, les alignements d'arbres ou arbres isolés...

Ils créent des ambiances champêtres et renforcent le sentiment de quiétude en campagne. Certaines haies méritent plus particulièrement une attention : accompagnant des sentiers de randonnée ou des chemins ruraux, elles mettent en valeur les chemins et agrémentent la promenade.

Tous ces éléments sont constitutifs du patrimoine paysager de Saint-Dolay.



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

au regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.2. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(...)

### 1.2.1. ORIENTATION 1.1 : Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

#### Préserver les espaces naturels et agricoles les plus remarquables et les plus sensibles

- Protéger les espaces naturels et agricoles remarquables reconnus pour leur intérêt naturel, écologique et paysager, et notamment les marais de la Vilaine, les vallées du ruisseau du Roho et du ruisseau du Moulin Neuf (inscrits dans le réseau Natura 2000),
- Exclure toute possibilité de construction et d'installation au sein de ces secteurs, au regard des qualités naturelles et paysagères de ces espaces,
- 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 valoriser les sites d'intérêt paysager remarquables sur la commune : les châteaux ou manoirs et leurs parcs, le site de la chapelle Sainte-Anne, le secteur du Val, les abords de la Vilaine à Cran, la Butte du Tertre, le site du moulin du Roho

Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue sur des points de repère forts du paysage

Réfléchir aux opérations d'aménagement en favorisant leur greffe aux quartiers urbains ou aux paysages naturels ou agricoles qui les environnent

Préserver, entretenir les sentiers de randonnée, les chemins ruraux de qualité

Dans ces espaces, l'agriculture, comme la sylviculture, y tiennent une place centrale, puisque les pratiques agricoles sont un gage d'entretien et de maintien de champs cultivés, de marais et de prairies bocagères, et un gage de préservation de leur biodiversité.

La préservation avec possibilité de valorisation du patrimoine naturel, agricole et paysager de la commune constitue donc un axe prioritaire du P.A.D.D.

Celui-ci entend souligner et préserver cette richesse et variété des paysages, en y excluant toute forme de mitage de l'espace par des constructions dispersées pouvant être préjudiciables à ces valeurs paysagères, écologiques et agricoles.

La préservation de cônes de vue s'avère en ce sens essentielle pour conserver des repères visuels et paysagers forts, d'intérêt collectif car pouvant être partagés de tous. Ces cônes de vue favorisent les repérages dans l'espace, développent le sentiment d'appartenance ou d'éloignement à un espace, en particulier au bourg ou à un écart (relation visuelle avec le clocher de l'église, voire avec le château d'eau du Drezeul, représentant un autre repère fort dans le paysage, perception des fronts urbains...).

Les orientations ci-contre rappellent aussi la volonté d'accorder une attention particulière à la qualité paysagère des espaces aménagés dans le cadre d'opérations d'aménagement nouvelles (habitat, activités économiques), en prenant soin de soigner la greffe des quartiers et secteurs aménagés par rapport à leur environnement.

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.2. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(...)

### 1.2.2. ORIENTATION 1.2 : Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire (participant à la qualité paysagère et à l'identité de Saint-Dolay)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

#### Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine', témoins du caractère rural de Saint-Dolay, en particulier :

- . Préserver, entretenir et favoriser la mise en valeur des éléments de patrimoine bâti (en particulier les châteaux ou manoirs, la chapelle Sainte-Anne, la tour de la Fresnaie, mais également les éléments du patrimoine rural), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. éléments d'intérêt paysager et patrimonial),
- . Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles d'intérêt architectural et/ou patrimonial, dès lors que cela ne nuise pas à l'activité agricole,
- . Préserver les éléments du 'petit patrimoine' local (murs et murets en pierre, anciens moulins, fours ou puits en pierres, lavoirs, fontaines, croix, calvaires, pressoirs...), identifiés pour leur intérêt patrimonial et/ou architectural, sur les documents réglementaires du P.L.U. (cf. éléments d'intérêt paysager et patrimonial).

#### Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimonial (châteaux ou manoirs)

- . Préserver ces secteurs de construction nouvelle contemporaine
- . Encadrer les possibilités de démolition (instigation du permis de démolir),
- . Permettre la rénovation et le changement de destination à des fins d'accueil de loisirs ou touristiques, à condition de préserver leur intérêt architectural et patrimonial

La préservation du patrimoine, qui nourrit l'identité dolaysienne, intègre à la fois les éléments les plus remarquables, tels que les châteaux et manoirs, la chapelle Sainte-Anne, l'église de L'Immaculée Conception, le cœur ancien du bourg, la maison de La Beurnais, mais aussi l'ensemble du patrimoine rural et culturel allant des anciennes longères et granges héritées du patrimoine agricole, des anciens moulins, la chapelle Notre-Dame-de-la-Salette, etc... jusqu'au "petit patrimoine", particulièrement riche, diversifié et bien entretenu (croix, calvaires, fontaines, fours, puits, lavoirs, pressoirs, ...).

Il s'agit ainsi de :

- préserver et renforcer l'harmonie urbaine et le caractère du centre-bourg, maintenir le patrimoine rural encore présent sur des hameaux (parties anciennes) et lieux-dits et limiter les risques d'atteinte du patrimoine bâti, en inventoriant les éléments bâtis les plus intéressants, caractéristiques de la trame urbaine ancienne du bourg ou témoins du patrimoine rural et culturel pour éviter une dénaturation de ce patrimoine et une déstructuration progressive du paysage rural,
- préserver et le cas échéant mettre en valeur le patrimoine plus remarquable des châteaux ou manoirs (à savoir Cadouzan, Cran, Le Plessis, La Bernardière). Au regard de leur forte valeur patrimonial et paysagère, ces secteurs méritent une attention particulière dans leurs possibilités d'évolution. Outre l'instigation du permis de démolir, il s'agit d'encadrer strictement les possibilités d'extension, de création d'annexes ou de changement de destination.
- permettre à l'avenir les changements de destination de certains bâtiments de qualité architecturale et patrimoniale dès lors qu'ils ne compromettent pas le développement d'exploitations agricoles et qu'ils s'inscrivent dans une perspective d'entretien et de mise en valeur de ce patrimoine,
- limiter les risques d'atteinte du « petit patrimoine », en inventoriant les calvaires, croix, lavoirs, fontaines, puits et fours, etc... qui jalonnent le territoire, pour pérenniser leur maintien et préserver ainsi la mémoire des lieux.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

## 1.2. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(...)

### 1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- . Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité (notamment les marais de la Vilaine, les zones humides du Bézo, les marais de la Platière, les vallées du ruisseau du Roho et du ruisseau du Moulin Neuf),
- . 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 pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois-énergie');
- . Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel

### La préservation des éléments des trames "verte" et "bleue", réservoirs de biodiversité ou éléments participant aux continuités écologiques

Si la beauté et la diversité des espaces naturels et agricoles marquent de leur empreinte les paysages de la commune, le PADD met aussi en avant leur nécessaire protection pour leur forte valeur écologique, notamment dans la gestion hydraulique et leur rôle déterminant dans le maintien des continuités écologiques et de la biodiversité.

Ces grands espaces "naturels", dont beaucoup sont façonnés et liés aux valorisations anthropiques, représentent à travers leur diversité d'espèces et de milieux, de véritables réservoirs de biodiversité. Sur le territoire dolaysien, ces réservoirs de biodiversité se concentrent avant tout dans la partie Nord du territoire, dans la vallée de la Vilaine et ses marais, intégrant également les parties aval des vallées du Roho et du Moulin Neuf (zones humides du Bézo, marais de la Platière, ...). Les vallées du ruisseau du Roho et du Moulin Neuf s'accompagnent en particulier d'un cortège de prairies humides, ripisylves, versants boisés et coteaux rocheux propices à la biodiversité.

Les principaux boisements (Bois de La Corodais, de La Salle, bois de La Couarde, de La Baronie, du Val) sont une composante essentielle de la trame verte sur le territoire. D'autres boisements complémentaires et la trame de haies végétales encore conservées, viennent compléter la trame verte.

Les grands espaces ne doivent pas mettre au second plan, le rôle joué par de micro secteurs humides, de petits étangs ou des mares, parce que ce sont des espaces refuges abritant leur propre diversité d'espèces, mais aussi parce qu'ils sont localisés sur des axes de liaison entre des espaces "réservoirs".

En ce sens, les cours d'eau jouent également un rôle prépondérant, en tant qu'habitats et tant qu'espaces dynamiques d'échanges. Relevant de la trame "bleue", ils s'accompagnent aussi régulièrement d'une trame "verte" (ripisylves, éléments végétaux d'abords de cours d'eau), qui avec le réseau de haies et alignements d'arbres, maintenus en espaces agricoles, s'inscrivent dans le fonctionnement de continuités écologiques.

La préservation de ces espaces et éléments 'naturels', pour beaucoup entretenus par les activités agricoles, s'inscrit directement dans les objectifs de maintien des continuités écologiques illustrées par la cartographie du diagnostic.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

**1.2.** Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien  
Les paysages, le patrimoine, l'environnement (...)

**1.2.3. ORIENTATION 1.3 :** Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques (...)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- . Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité (notamment les marais de la Vilaine, les zones humides du Bézo, les marais de la Platière, les vallées du ruisseau du Roho et du ruisseau du Moulin Neuf),
- . 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 pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois-énergie');
- . Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel

**La préservation des espaces agricoles, des enjeux écologiques aux enjeux socio-économiques liés à la place centrale de l'agriculture sur le territoire dolaysien**

Les espaces agricoles doivent être préservés de manière générale, non seulement parce que leur pérennité est essentielle pour garantir celle des activités et productions agricoles, mais aussi parce que ces espaces s'inscrivent aussi dans des continuités écologiques.

Les marais de Vilaine dont la vallée du ruisseau du Roho représentent pour beaucoup un système agro-environnemental à forte valeur paysagère et écologique devant être durablement préservé, à la fois parce qu'il marque sensiblement le cadre de vie dolaysien (cf. orientation 1.1), également pour sa valeur agricole et environnementale et d'autant plus que les marais sont exposés aux risques d'inondation. Seules les activités et exploitations agricoles doivent pouvoir se maintenir sur ces espaces pour perdurer le système agri-environnemental en place et pour favoriser un entretien et une valorisation de ces espaces par des exploitations proches.

Outre les marais, le plateau agricole offre des paysages riches et variés, participant également à la qualité du cadre de vie rural. Le PADD et sa traduction réglementaire veillent notamment à préserver les haies héritées de la trame bocagère, afin de rappeler que peuvent subsister, même en secteurs très agricoles ou proches de secteurs urbanisés, des continuités écologiques.

Ces haies sont préservées au regard de différents critères, leur préservation pouvant répondre à plusieurs intérêts à la fois :

- intérêt paysager : en tant que linéaires de végétation accompagnant et renforçant l'intérêt de cheminements de randonnée,
- intérêt paysager, en tant que haies participant à la mise en valeur de bâtiments présentant une valeur patrimoniale ou bien de haies favorables à l'insertion dans le paysage de bâtiments ou espaces à usage d'activités,
- Intérêt fonctionnel hydraulique au regard de leur rôle pour maintenir les sols, éviter leur lessivage par les eaux de ruissellement, favoriser une régulation des eaux de ruissellement et limiter les apports de matériaux vers les milieux récepteurs (cours d'eau). Ce sont en premier lieu les haies situés le long des cours d'eau qui sont préservées en ce sens sur le territoire,

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

**1.2.** Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien  
Les paysages, le patrimoine, l'environnement (...)

**1.2.3. ORIENTATION 1.3 :** Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques (...)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel, notamment ceux présentant un intérêt écologique ou hydraulique.

Préserver et valoriser les continuités écologiques, liées aux trames "verte" et "bleue" :

- . Protéger les espaces naturels à forte valeur écologique faisant office de réservoirs de biodiversité (notamment les marais de la Vilaine, les zones humides du Bézo, les marais de la Platière, les vallées du ruisseau du Roho et du ruisseau du Moulin Neuf),
- . 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 pour leur intérêt écologique, paysager voire économique (filiale 'bois-énergie');
- . Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel

La préservation des espaces agricoles, des enjeux écologiques aux enjeux socio-économiques liés à la place centrale de l'agriculture sur le territoire dolaysien (...)

- Intérêt écologique : en tant que haies propices à la biodiversité, espace refuge pour abriter des espèces animales ou végétales (haies bocagères résiduelles, haies le long des cours d'eau, ripisylves...) et assurant des liaisons avec des espaces de biodiversité plus intéressants (réservoirs de biodiversité) tels que les boisements et les cours d'eau structurants (vallée de la Vilaine, du ruisseau du Roho, du Moulin Neuf, de Sainte-Anne, ...).

Les espaces concernés par les activités agricoles participent ainsi, à leur manière, à des continuités écologiques.



## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

**1.2.** Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien  
Les paysages, le patrimoine, l'environnement (...)

**1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques** (...)

...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

Améliorer en particulier la gestion et le traitement des eaux pluviales (en lien avec le projet de SDAP)

Limiter les pollutions des sols et des sous-sols, de la ressource en eau, en assurant une bonne gestion des eaux pluviales et des eaux usées (cf. zonages d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales).

**Préserver la qualité des sols et sous-sols**

La préservation de la qualité des sols et sous-sols est aussi indispensable à la conservation de la qualité de l'eau et de manière plus générale des écosystèmes.

Cette orientation est notamment relayée par les dispositions relatives à la gestion de l'eau, mais elle vise aussi au respect de la qualité des sols par les activités économiques, en application du code de l'environnement.

**Assurer la préservation et une gestion adaptée de la ressource en eau**

La préservation et l'entretien de la ressource en eau - continuités hydrauliques, cours d'eau, zones humides, eaux superficielles et souterraines - demeure un objectif essentiel à l'égard à la sensibilité des milieux récepteurs, aux risques de dégradation de la qualité de l'eau. Cette préservation de la ressource en eau implique :

- la préservation des zones humides et/ou la mise en place de mesures pour favoriser leur restauration ou pour compenser leur altération si celle-ci résulte de projets ne pouvant trouver d'autres alternatives que de porter atteinte à des zones humides ;
- une maîtrise de la qualité des eaux rejetées par les futures opérations d'aménagement (eaux usées, eaux pluviales) ;
- la préservation de la qualité des milieux récepteurs, des zones humides et des cours d'eau, la limitation et la rétention des eaux de ruissellement venant de l'agglomération en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial réalisé parallèlement à la révision du PLU ;
- la gestion quantitative des eaux de ruissellement au cours des principales opérations d'aménagement projetées en cohérence avec les dispositions du zonage d'assainissement pluvial.
- une incitation faite à tout propriétaire, à limiter les eaux de ruissellement à la source, à savoir par une responsabilisation des particuliers pour éviter une imperméabilisation excessive de leur terrain ou à défaut participer à une régulation d'eaux de ruissellement ;

Cette orientation est relayée par le zonage d'assainissement pluvial (cf. annexe n°8 du dossier de PLU) et par les OAP (cf. pièce n°3) intégrant notamment des dispositions pour gérer et réguler les eaux pluviales.

- .. la conservation et/ou la plantation de haies végétales d'essences locales, en particulier sur les abords de cours d'eau (ripisylves), participant à la régulation des eaux de ruissellement et à la stabilité des sols.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.2.** Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien  
Les paysages, le patrimoine, l'environnement (...)**1.2.3. ORIENTATION 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques** (...)

...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" en vue de diminuer les émissions de gaz à effet de serre et maintenir la qualité de l'air.

Favoriser la valorisation des énergies renouvelables, dans le respect de l'environnement et du patrimoine communal ;

Encourager des opérations d'aménagement et des constructions favorables aux économies d'énergie et adoptant une démarche respectueuse de l'environnement.

Prendre en compte les risques, et notamment les risques d'inondation de plaine liés à la présence de la Vilaine

**Favoriser le recours aux énergies renouvelables**

Le recours aux énergies renouvelables doit être favorisé, que ce soit à travers :

- un soutien à la mise en place d'éoliennes dans le respect de l'environnement,
- le recours à des matériaux renouvelables,
- la mise en place de panneaux photovoltaïques, de préférence sur des bâtiments (pour éviter d'empiéter sur des espaces naturels ou agricoles),
- la valorisation éventuelle de la filière "bois" à des fins énergétiques (sous réserve de s'inscrire dans une volonté de respecter et de savoir renouveler le patrimoine boisé de la commune - en terme de surfaces, linéaires, volumes),
- de manière générale, le recours à tout autre dispositif ou technique favorisant les économies d'énergie et évitant la consommation d'énergies fossiles.

**Inciter au recours aux déplacements « doux »**

L'incitation au recours aux déplacements « doux » (cf. orientation 2.3.), répond à la fois à plusieurs objectifs :

- maintien d'une certaine qualité de vie, notamment au sein de l'agglomération,
- limitation des émissions polluantes liées aux véhicules pour maintenir la qualité de l'air et participer à atténuer les effets des gaz à effet de serre (réchauffement climatique),
- préservation de la santé publique, que ce soit par la préservation de la qualité de l'air, par le bien-être qu'apporte à la santé l'exercice physique (déplacements piétonniers, recours aux vélos, roller...).

Le PADD décline la prise en compte des risques à travers les différents types de risques concernant le territoire dolaysien :

**Prendre en compte les risques**

Le risque d'inondation est référencé par la limite des plus hautes eaux connues (crue de 1995). Ce risque est surtout pris en compte par :

- la définition de secteurs constructibles en dehors des zones ainsi exposées
- l'instauration de dispositions réglementaires (dont prise en compte des mesures du PGRI) visant à conditionner les possibilités de création et d'extension de constructions localisées au sein des zones à risques,
- l'instauration de dispositions visant à maîtriser la gestion des eaux pluviales des futures zones d'urbanisation au sein du bourg (situé en amont de la vallée de la Vilaine).



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

au regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.2. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien Les paysages, le patrimoine, l'environnement

(...)

### 1.2.4. ORIENTATION 1.4 : Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

#### Gérer l'espace de façon économe de manière à :

- . favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles,
- . préserver les continuités écologiques

#### Réduire le prélèvement d'espace agricole (et naturel) destiné au développement urbain

- . Limiter d'environ 50 % la consommation d'espace à vocation d'habitat en :
  - privilégiant le renouvellement urbain et la densification urbaine
  - concentrant les extensions urbaines uniquement en continuité directe du bourg
  - prenant en compte les objectifs de préservation des espaces agricoles productifs et les orientations émises au chapitre 4 - 1

#### Maîtriser le développement urbain par la réduction de la consommation de l'espace

Le P.A.D.D. met l'accent sur une nécessaire préservation des espaces agricoles et une gestion économe de l'espace afin d'adapter au mieux et au plus près le prélèvement d'espaces naturels ou agricoles aux besoins de renouvellement démographique donc urbain, aux besoins d'équipements publics et de développement des activités économiques.

Au regard de la construction de logements, principal facteur de modification du paysage et de consommation d'espace, génératrice de contraintes pour les activités agricoles (règles de réciprocité à respecter, contraintes pour l'épandage, contraintes éventuelles de voisinage...), **le P.A.D.D. privilégie l'apport de logements nouveaux dans l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Dolay et de manière secondaire, dans l'enveloppe des villages de Burin, Cran et de Sainte-Anne, ainsi que de manière exceptionnelle, au sein de l'enveloppe urbaine de quelques gros hameaux.**

Soucieux de :

- préserver les terrains agricoles et les conditions de production et de fonctionnement des activités agricoles (rejoignant ici l'orientation 4.2 : favoriser le maintien et la pérennisation des activités agricoles),
- préserver les continuités écologiques et de limiter l'atteinte aux espaces d'intérêt écologique ou paysager (cf. orientation 1.3),

le PADD, relayé par les OAP, limite les possibilités d'extensions urbaines du bourg en fonction des besoins en logements définis à 10 ans. Il exclut toute autre extension de villages, hameaux ou de lieux-dits.

Ainsi, en privilégiant la densification urbaine et en limitant les extensions urbaines, **le PADD fixe un objectif ambitieux de modération d'environ 50%** de la consommation d'espace agricole à vocation d'habitat, par rapport à l'estimation des surfaces prélevées depuis l'application du précédent PLU.

En outre, le PADD limite strictement le développement de surfaces à vocations d'activités économiques ou d'équipements. Il veille cependant à maintenir des capacités (limitées) de développement de la zone de la Fouée ainsi que du Port de Cran. Pour rappel, la gestion de la zone de la Fouée est de compétence intercommunale (Arc Sud Bretagne).

#### Consommation d'espace liée à la création de logements

Entre 2004 et 2016  
(extensions habitat)

2,4 ha / an



Entre 2019 et 2029  
(zones AU : habitat)

1,2 ha / an maximum

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.3. AXE STRATEGIQUE 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay**RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 2

La commune est avant tout rurale et agricole avec un habitat particulièrement diffus, sur des villages et hameaux plus ou moins conséquents et des lieux-dits. Le bourg ne regroupe que 2/5 environ de la population totale.

Une vitalité communale fragile, notamment liée au positionnement géographique de Saint-Dolay

Bien que localisé en limite du département du Morbihan et des principaux pôles urbains régionaux (Vannes, Nantes, Rennes), le territoire de Saint-Dolay profite d'une certaine proximité avec les bassins d'emploi de Redon et de Saint-Nazaire pour présenter un attrait auprès de ménages, en témoigne l'accroissement démographique et les excédents migratoires relevés depuis le début des années 2000, conjugués à la construction de logements. Il profite également de la proximité de pôles urbains dynamiques comme Missillac, Pontchâteau, La Roche-Bernard/Nivillac)

Entre 1999 et 2010, la commune a accueilli en moyenne plus de 25 logements nouveaux par an, lui permettant de soutenir son accroissement démographique. Cette dynamique démographique, mesurée aussi par les excédents naturels de la population, soutient la vie des écoles, des commerces, la vie associative... celle qui anime le bourg et assure la vitalité communale.

Le rythme plus soutenu de la construction dans les années 2000 a eu tendance depuis à s'estomper (environ 14 logements nouveaux par an). Un début de reprise est entrevue sur l'année 2018 (22 permis accordés).

Cette atténuation de la construction traduit aussi la fragilité de la vitalité communale, qui reste liée aux fluctuations de la conjoncture économique. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement de l'habitat, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement de Saint-Dolay, doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

Une vitalité communale qui repose en premier lieu sur celle du bourg

La moitié du développement de l'habitat réalisé depuis l'application du précédent PLU approuvé en 2005 s'est opérée en campagne, sur les principaux villages et hameaux. Or, la vitalité de la commune passe avant tout par celle de son bourg. Il concentre l'essentiel des équipements d'intérêt collectif, commerces et services du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité de Saint-Dolay, imposent que soient poursuivis les objectifs de renforcement de la structure démographique et urbaine du bourg.

Cet enjeu doit prendre en compte :

- ◇ d'une part, les récentes évolutions réglementaires (Grenelles de l'environnement, loi ALUR) - invitant à renforcer les centralités urbaines et à réduire les prélèvements d'espace agricole ou naturel
- ◇ d'autre part, l'armature urbaine communale, s'appuyant en premier lieu sur le bourg, plutôt bien centré sur le territoire, mais aussi des secteurs agglomérés de taille relativement importante situés aux extrémités du territoire (Burin, Cran et Sainte-Anne), et pouvant être perçus comme des relais de centralité.

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

Un déficit de production de logements au regard des objectifs initiaux du SCoT (déclinés au sein d'une délibération communautaire)

Objectifs du SCoT (2014-2023) : 1180 lgts pour le secteur 'Vilaine' dont 300 sur Saint Dolay (soit environ 33/an)

Logements réalisés (2014-2018) : ~ 14 lgts/an

**Déficit observé (2014-2018) : ~ 76 lgts**

Objectifs du SCoT (2014-2023) : 920 lgts pour le secteur 'Vilaine' dont 234 sur Saint-Dolay (soit environ 26/an)

Objectifs globalisés du SCoT (2014-2033) : 2100 lgts pour le secteur 'Vilaine' dont 534 lgts sur Saint-Dolay, soit 28 lgts/an.

### 1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat

(...)

#### 1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Tabler sur la production d'environ 25 à 27 logements\* par an en compatibilité avec les dispositions du SCoT de la Communauté de communes Arc Sud Bretagne, permettant de :**

- . *perenniser la vitalité démographique et d'escompter un apport d'environ 470 à 520 habitants d'ici une dizaine d'années (à savoir, approcher voire dépasser les 2900 habitants à l'horizon 2029) ;*
- . *garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services ;*
- . *garantir en particulier la pérennité des équipements scolaires.*

#### **Tabler sur la production d'environ 25 à 27 logements par an en vue de pérenniser la vitalité démographique**

La dynamique démographique s'inscrit dans une logique de maîtrise des rythmes de développement de l'habitat, en cohérence avec l'évolution de l'emploi, des équipements et des services sur le secteur et en compatibilité avec le SCoT de la communauté de communes Arc Sud Bretagne.

La commune a pour ambition de retrouver la dynamique démographique aperçue dans les années 2000 tout en la maîtrisant, en limitant notamment le taux de croissance annuel moyen par rapport à celui observé durant les années 2000 (voir page suivante). En parallèle et afin de relancer le rythme de la construction, la commune souhaite tenir compte du déficit de production de logements accumulé depuis 2014 par rapport aux objectifs du SCoT et de sa déclinaison à l'échelle communale (voir encadré dans la marge gauche) en compensant une partie de ce déficit (de manière progressive).

L'objectif de production de logements à Saint-Dolay table ainsi sur **25 à 27 logements nouveaux par an** de manière à satisfaire la croissance et le renouvellement démographique, en tenant compte du déficit de production de logements observé ces dernières années, soit une programmation au PLU de 250 à 270 logements d'ici 10 ans.

La population communale pourrait au regard de cet objectif **atteindre les 2900 habitants d'ici une dizaine d'années** (2906 à l'horizon 2028), soit un accroissement d'environ 450 habitants entre 2015 et 2028 (soit **une moyenne de + 1,3 % par an jusqu'en 2028**). Cet objectif table sur une poursuite du desserrement des ménages, sur l'évasion de quelques logements vers le parc de résidences secondaires et sur une capacité (restant toutefois marginale) de reprise de logements vacants (voir page suivante).

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés en page précédente), le renouvellement démographique reste en ce sens déterminant : il vise au maintien des équipements publics, au soutien de la vie des commerces et services de proximité. La croissance du parc de logements doit contribuer à l'ancrage d'habitants sur Saint-Dolay susceptibles de soutenir la vie locale, celle des associations, des commerces, des services, des activités économiques, des animations sportives, récréatives, etc...

*\*Ce besoin estimé en logements, en compatibilité avec le SCOT, prend notamment en compte le desserrement des ménages, la part de logements pouvant être destinée à des résidences secondaires ou à contrario de résidences secondaires ou de logements vacants pouvant être reprises à titre de logements principaux.*



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirle Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay  
par un développement équilibré de l'habitat (...) (..)

## 1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (...)

**Choix retenu en matière de croissance démographique et des besoins en logements**

Les perspectives d'évolution démographique ont été adoptées de manière à définir un besoin en logements compatible avec les objectifs du SCoT, précisés pour la commune de Saint-Dolay.

La croissance démographique escomptée sur la commune avoisinerait les 450 habitants pour la période 2015 (date du dernier estimatif de population selon le recensement de l'INSEE) à 2028.

Cette estimation de la croissance démographique résulte des facteurs suivants :

- La prise en compte de l'effet du desserrement des ménages (baisse de la taille moyenne des ménages), sur l'évolution démographique du parc de logements existants (a)
- Le nombre de logements attendus pour les 10 prochaines années, défini en continuité des objectifs fixés par la délibération communautaire, à savoir une moyenne de 28 logements/an sur la période 2014-2033 (b) tout en tenant compte du déficit observé depuis 2014,
- Une hypothèse de taille moyenne des ménages pour les nouveaux logements (croissance démographique liée à l'arrivée de nouveaux ménages)
- La prise en compte du renouvellement du parc de logements existants (phénomène très marginal sur une commune comme Saint-Dolay). (c)

a) Nombre de logements nécessaires pour compenser les effets du desserrement des ménages (point d'équilibre) : environ 70 logements (sur 13 ans), **soit 5 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,2 en 2028)

*Evolution de la taille moyenne des ménages*

1999 : 2,5 personnes par ménage

2015 : 2,3 personnes par ménage soit une diminution de -0,4 %/an entre 1999 et 2015

*Hypothèse 2028 : 2,2 personnes par ménage soit une diminution de -0,5%/an entre 2015 et 2028 tenant compte de la poursuite du vieillissement de population (glissement générationnel) et du tassement des apports migratoires (et notamment de familles) observé depuis 2012.*

b) Nombre de logements correspondant à une croissance démographique de l'ordre de 1,35 % / an de la population (soit + 450 habitants entre 2015 et 2028) : 200 logements, (sur 13 ans), **soit 15 à 16 logements par an** (sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,2 en 2028).

*Pour indication, croissance démographique et du nombre de logements relevée ces dernières années :*

. entre 1999 et 2010 : + 1,4 % / an pour environ 25 logements de plus / an

. entre 2010 et 2015 : + 1,2 % / an pour environ 14 logements de plus / an

*Source : données INSEE 1999, 2010, 2015*

c) Sur la marge, prise en compte du renouvellement du parc de logements, du potentiel de reprise de logements vacants et de transformation de résidences secondaires en résidences principales (augmentation non négligeable du nombre de résidences secondaires depuis 1999), augmentant en l'occurrence le besoin en logements d'environ 20 à 25 logements sur 13 ans (tout au plus), soit moins de **2 logement par an**.

En définitive, le besoin en logements est donc estimé à (a+b+c) **entre 22 et 23 logements minimum par an**. Toutefois, de manière à tenir compte du déficit de production de logements observé depuis 2014 dans le cadre du SCoT, la commune a souhaité établir une 'fourchette' allant de 25 à 27 logements, permettant la production de 30 à 50 logements supplémentaires, et ainsi couvrir environ la moitié du déficit observé (70 logements environ).

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.3.** Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay  
par un développement équilibré de l'habitat

(…)

**1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (…)**...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

**Echelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine pour :**

- . *l'adapter à un équilibre de fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et maîtriser les coûts du développement pour la collectivité,*
- . *favoriser la mixité sociale de la commune,*
- . *atténuer les impacts du développement urbain sur l'agriculture, sur les paysages et l'environnement.*

**Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération du bourg pour :**

- . *renforcer sa consistance urbaine, tout en préservant son écrin paysager et naturel,*
- . *rééquilibrer son poids démographique par rapport à la population résidente en campagne sur les écarts,*
- . *affirmer sa place centrale au sein de la commune,*
- . *conforter et renforcer la vitalité du bourg, notamment de ses équipements et commerces, tout en préservant l'image et l'identité de la commune.*

**Échelonner la croissance du parc de logements pour réguler dans le temps la croissance démographique**

La programmation des besoins en logements doit être échelonnée dans le temps afin de soutenir, de réguler et de maîtriser la croissance démographique, au regard des capacités des équipements d'intérêt collectif (notamment des écoles, des équipements périscolaires ou sportifs, des capacités de traitement des eaux usées...), de manière à maintenir un niveau régulier des effectifs scolaires et afin d'accompagner le vieillissement de la population par une offre adaptée en logements pour des séniors ou des personnes âgées.

Cette maîtrise dans le temps de l'apport en logements et en ménages est aussi nécessaire pour faciliter l'intégration à la vie locale des habitants nouveaux. La régulation du développement urbain s'impose aussi pour réduire les impacts pouvant être ressentis sur les espaces agricoles, les paysages et l'environnement.

**(Ré)Affirmer la place centrale du bourg en y concentrant l'essentiel de l'urbanisation**

Au regard des enjeux de développement du territoire (rappelés en début du présent chapitre 1.3) et du contexte réglementaire en vigueur (loi SRU, loi Grenelles, loi ALUR, ...), le P.A.D.D. affirme la volonté de renforcer la place centrale et la vitalité du bourg, condition indispensable au maintien de la vie des équipements, services et commerces. Cette orientation, pourtant déjà mentionnée dans le précédent PLU, n'a pas eu les effets escomptés puisque plus de la moitié des nouvelles constructions se sont développées en dehors du bourg, sur les principaux villages et hameaux, affaiblissant d'autant plus la centralité du bourg (le bourg ne représente qu'environ 2/5 de la population totale).

Cette orientation s'inscrit pleinement dans les orientations du SCoT qui demande à ce que le bourg soit le lieu privilégié du développement urbain.

Dans cette optique, le Projet du territoire amorce un changement profond puisqu'il souhaite concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur l'agglomération du bourg (plus de 3/4 des logements à créer) et limiter strictement les possibilités en dehors du bourg. Seuls les 3 villages et les principaux hameaux pourront accueillir quelques nouveaux logements. Les autres hameaux et lieux-dits resteront préservés de toute construction nouvelle (hors logement de fonction), évitant ainsi tout risque d'accentuation du mitage de l'espace agricole ou naturel (préservant par là même, l'image et l'identité de la commune).

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

### 1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat

(...)

#### 1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (...)

...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg, qui puissent participer à la vitalité du territoire :

. en confortement des villages de Cran, Sainte-Anne et Burin,

(...)

#### Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg

Sur les villages, entités urbaines significatives, le P.A.D.D. admet des compléments d'accueil de constructions, au sein de leur enveloppe urbaine.

Le **secteur de Burin** (comprenant Les Livardières, L'Hôtel Roho, L'Hôtel Julot, l'Hôtel Thuault, La Beurnais, Le Rual, Le Béchy, Le Bout du Béchy, L'Hôtel Thobie, et L'Hôtel Moyon), assimilable à un village (*voir partie diagnostic titre 1*) constitue le principal espace aggloméré hors bourg, de taille relativement importante (plus de 400 habitants), offrant quelques possibilités de constructions au sein de son enveloppe. Ce secteur, attractif, profite de la proximité du bourg de Missillac disposant de nombreux commerces et services ainsi que de l'échangeur sur la RN 165 (axe Nantes - Vannes). La présence de l'étang de Kernevy et ses espaces récréatifs riverains permet d'offrir un espace commun fédérateur pour tous ces habitants.

Le **secteur de Cran** (comprenant aussi Les Réaux) s'apparente désormais à un véritable secteur aggloméré au regard du nombre de logements (*voir également partie diagnostic titre 1*). Il bénéficie de la proximité de la Vilaine, avec son port de plaisance et ses zones de pêche, et dispose par ailleurs d'un commerce (restaurant).

Le **secteur de Sainte-Anne**, avec sa chapelle classée et ses espaces communs adjacents, constitue le troisième secteur de 'village' disposant d'un véritable noyau urbain originel.

Dans la continuité des dispositions du PLU précédent, ces trois secteurs présentent encore des capacités de construction au sein de leur enveloppe. Localisés en retrait du bourg mais bien desservis (dont ramassage scolaire) et disposant d'espaces communs à conforter, ils permettent de proposer une offre différenciée de celle du bourg.

Leur consistance urbaine offre une capacité à intégrer des logements nouveaux que n'ont pas des hameaux de plus petite taille, pouvant engendrer un renforcement de la perception de mitage de l'espace agricole ou naturel.

Ils ne sont pas concernés par la présence de sites d'exploitation agricole et situés à l'écart de zones exposés à des risques.

Le projet prévoit ainsi de maintenir des possibilités de construction neuve au sein de l'enveloppe urbaine de ces secteurs (en excluant toute possibilité d'extension urbaine), permettant de proposer une offre alternative à celle du bourg, sans que cela ne remette en cause les orientations relatives à la préservation des espaces agricoles ou naturels, à la préservation du cadre de vie paysager.



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

### 1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat (...)

#### 1.3.1. ORIENTATION 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour en renforcer sa centralité et sa vitalité (...)

...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg, qui puissent participer à la vitalité du territoire :

- . en confortement des villages de Cran, Sainte-Anne et Burin,
- . de manière limitée au sein de certains hameaux, en tant que secteurs de taille et de capacités d'accueil limitées
- . par des changements de destination de bâtiments d'intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve de ne pas porter atteinte aux activités agricoles

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg

Outre ces 3 villages, le PADD admet aussi, dans la continuité du PLU précédent, quelques compléments de construction, de manière exceptionnelle, sur certains hameaux les plus importants répondant à une liste de critères précis rappelés ci-dessous. Ces secteurs, de taille plus modeste que les villages, permettent également de proposer une offre en logements et en terrains constructibles différenciée de celle du bourg ou des villages, tout en favorisant le renforcement de la consistance urbaine de ces hameaux.

De surcroît, en dehors du bourg, des villages et de quelques hameaux, le P.A.D.D. admet des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial, dans la mesure notamment où ces changements de destination ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'une exploitation agricole.

*Dans le respect de la loi ALUR (article L.151-13 du Code de l'Urbanisme), les quelques hameaux pouvant recevoir des logements nouveaux, sont déterminés en fonction des principaux critères suivants :*

- leur consistance urbaine (hameaux les plus importants), excluant l'amplification du mitage de l'espace agricole ou naturel et offrant une capacité à intégrer des logements nouveaux,
- l'absence de bâtiments d'exploitations agricoles au sein ou à proximité du hameau,
- la présence de capacités d'accueil (présentant un intérêt pour l'accueil de logements nouveaux),
- les capacités de desserte en voirie (sécurisé) et réseaux et notamment par les réseaux de ramassage scolaire,
- la proximité avec un bourg ou un village et les capacités du hameau à participer à la vie locale (critère non déterminant).

*Ces capacités d'accueil de logements sont relevées en respectant les principes de réciprocité entourant les sites d'exploitation agricole, afin d'éviter de créer des logements nouveaux dans les périmètres proches de ces exploitations, en cohérence avec la charte "agriculture et urbanisme" en place dans le département.*



## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

### 1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat

(...)

#### 1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain', à savoir par :**

- . des possibilités de densification urbaine et de complément d'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine du bourg,
  - . des possibilités de complément limité du parc de logements au sein de l'enveloppe des villages et de certains hameaux
  - . des possibilités de requalification de sites (par exemple anciens sites d'activités, anciens poulaillers, hangars, ...),
  - . des possibilités de reprise de bâtiments (y compris de logements vacants) pour rénover, réhabiliter ou créer des logements
- dans une optique d'économie foncière et de limitation de prélèvement d'espace agricole ou d'espace de qualité naturelle.

**NOTA.**

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites. Elles sont en tout état de cause conditionnées le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

**Privilégier le développement de l'habitat par renouvellement urbain pour limiter le prélèvement d'espaces agricoles**

Le projet incite à créer les nouveaux logements par renouvellement urbain, à savoir par urbanisation d'entités végétales situées au cœur d'espaces déjà agglomérés ("dents creuses", divisions parcellaires) et par reprise de logements vacants ou par requalification de sites (par exemple le site des anciens poulaillers rue des Clos, ...).

Un potentiel théorique de production d'environ **85 logements est escompté à 10 ans sur des espaces situés en sein des enveloppes urbaines** du bourg, des villages et principaux hameaux; auxquelles s'ajoutent les possibilités de création de logements par le biais de changements de destination sur le restant de la commune, globalement répartis de la manière suivante :

- au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Dolay ~ 50 logements
- au sein des villages de Burin, Cran et Sainte-Anne ~ 25 logements
- au sein des principaux hameaux ~ 10 logements
- par changements de destination ~ 5 logements escomptés à 10 ans soit un potentiel représentant plus d'1/3 des besoins définis par le PADD.

Sur ces 90 logements escomptés à dix ans par renouvellement urbain, **une production d'une quarantaine de logements est couverte (garantie) par des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, visant les principaux terrains et sites propices à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble, situés avant tout sur le bourg. Néanmoins, sur cette quarantaine de logements escomptée par le biais des OAP, seule la moitié tout au plus peut raisonnablement être attendue d'ici les 10 prochaines années, au regard notamment des coûts et de la complexité des opérations d'aménagement escomptées.

Les potentialités de densification urbaine et de renouvellement urbain devront être conçues de telle manière qu'elles respectent la qualité patrimoniale et paysagère des sites. Elles sont en tout état de cause conditionnées par le respect des dispositions du règlement et le cas échéant par leur compatibilité avec les O.A.P. pouvant être définies sur certains secteurs.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.3.** Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay  
par un développement équilibré de l'habitat (...) **1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable** (...) 

...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension maîtrisée et équilibrée du bourg

**Satisfaire l'offre complémentaire en logements  
par des extensions maîtrisées de l'agglomération**

Seule l'agglomération du bourg peut admettre des possibilités d'extensions urbaines (au PLU précédent, les villages pouvaient également y prétendre), à condition d'être maîtrisées, encadrées par les OAP, et réalisées dans le respect de l'orientation « échelonner dans le temps cette croissance démographique et urbaine ».

Les possibilités d'extension urbaine de l'agglomération prennent donc en compte le potentiel attendu de création de logements par renouvellement urbain à dix ans (cf. point précédent) de manière à dégager une capacité de production d'environ **200 logements à dix ans**.

Les extensions urbaines sont définies au Nord, au Sud-Ouest, au Sud et au Sud-Est du bourg, de manière équilibrée autour du centre-bourg. Ce choix tient compte de :

- . en premier lieu, l'intégration au PLU du programme de la ZAC des Châtaigniers, validé en Conseil Municipal le 24/01/2011
- . en second lieu, la volonté de privilégier des terrains en continuité directe du bourg, proches des cœurs de vie du bourg afin de favoriser l'accueil de ménages bénéficiant de conditions d'accessibilité aisées aux cœurs de vie du bourg, notamment aux écoles, aux secteurs d'équipements collectifs, de commerces et services, permettant de limiter les déplacements routiers et les émissions polluantes et susceptibles de contribuer au réchauffement climatique,
- . la sensibilité paysagère ou naturelle des espaces à préserver et à conserver (pour leur intérêt collectif), qui ceinturent une partie du bourg (présence de vallons traversant le pôle d'équipements sportifs ou en limite Nord –Est de la ZAC),
- . la volonté de ne pas entraver ou gêner le fonctionnement voire le développement des sites d'exploitation agricole localisés à proximité du bourg (Caradeuc, La Garenne, Le Coët du Cas, Bellevue)
- . la volonté de limiter la consommation d'espace et de limiter les impacts sur des terrains à plus fort intérêt agricole ou proches de sites d'exploitation,
- . des contraintes topographiques,
- . la volonté de donner plus de consistance urbaine au tissu urbain du bourg, notamment sur le secteur localisé entre la rue des Clos et la rue de la Picardie,
- . des dispositions réglementaires en vigueur (loi SRU, Grenelles de l'environnement, loi d'orientation agricole, loi ALUR...),
- . le zonage d'assainissement des eaux usées et les capacités de raccordement des réseaux.

**Le potentiel global de logements théorique (renouvellement urbain + extensions urbaines du bourg) à dix ans est ainsi porté à 290 logements, permettant de couvrir les objectifs définis au PADD.**

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

**1.3.** Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat (...)

**1.3.2. ORIENTATION 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable** (...)

...ce que dit le PADD (extrait)

[...]

Adapter les densités et les formes urbaines en rapport avec leur environnement

- . Respecter une densité minimale moyenne de **16 logements / ha** pour les nouvelles opérations réalisées en extension du bourg

**Adapter les densités et les formes urbaines avec leur environnement**

Des densités urbaines à respecter

Afin de satisfaire une production de 25 à 27 logements par an tout en limitant le prélèvement d'espace d'intérêt agricole ou naturel, le projet :

- incite aux opérations de renouvellement urbain et de densification urbaine,
- exige qu'un minimum de densité urbaine (nombre de constructions ou de logements à l'hectare) soit respecté, aussi bien pour les principales opérations réalisées en renouvellement urbain ou celles réalisées en extension urbaine, ces densités devant être adaptées au contexte urbain de l'opération projetée.

La recherche de densité urbaine, adaptée à l'environnement, doit amener les aménageurs à créer des formes urbaines variées, pouvant intégrer des logements collectifs ou intermédiaires dans les programmes d'aménagement, pour pouvoir satisfaire à la fois des objectifs de densité plus élevée tout en laissant place à des formes urbaines d'habitat individuel plus classique.

Afin d'assurer la réalisation de ces objectifs, le PADD s'appuie sur les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies pour chacun des secteurs à enjeux urbains (cf. pièce n°3 du P.L.U.) afin de garantir le respect de ces densités minimales de **16 logements par hectare** en fonction de leur environnement.

Les limites à la densification urbaine imposées par le PADD

La recherche d'utilisation économe et rationnelle de l'espace, traduite par des exigences de densités urbaines, ne doit pour autant pas aller à l'encontre de la qualité des conditions de vie des habitants exposés à ces projets.

Dans le cas de divisions parcellaires ou de création de logements sur des espaces verts privés liés aujourd'hui à des habitations, pouvant se traduire par la valorisation d'arrière de parcelles déjà bâties ("second rideau"), l'accueil de logements n'est pas systématiquement souhaitable, dès lors que des opérations dites "en drapeau" nuisent au caractère urbanistique et à la qualité des conditions de vie et de voisinage sur le secteur concerné, dès lors qu'elles ne s'inscrivent pas dans une optique d'urbanisation cohérente et maîtrisée.

Cette volonté de qualité de vie transparait également dans le PADD avec l'orientation visant au maintien d'espaces de respiration urbaine (voir orientation n°3.1)

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

### 1.3. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay par un développement équilibré de l'habitat

(...)

#### 1.3.3. ORIENTATION 2.3 : Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Favoriser la diversité de la typologie de nouveaux logements : logements individuels, intermédiaires, semi-collectifs voire collectifs, logements en accession et en location.**

*Cette mixité de typologie de logements implique que soit développée une diversité de formes urbaines et d'habitat et de terrains à bâtir (tailles de parcelles variées).*

**Favoriser une production de logements à prix maîtrisés en cohérence avec les objectifs du SCoT**

**Favoriser la reprise et la réhabilitation de logements anciens ou de logements vacants, en particulier les travaux concourant à améliorer les performances énergétiques des constructions ;**

**Permettre la création de logements par changement de destination d'anciens bâtiments :**

*en zone agricole ou naturelle, le changement de destination est circonscrit à d'anciens bâtiments présentant un intérêt architectural ou patrimonial, sous réserve qu'il ne gêne pas les activités agricoles*

#### **La diversité de l'offre en logements pour accompagner le parcours résidentiel des ménages**

L'offre doit rester accessible à tout type de ménages, et doit notamment favoriser les possibilités d'implantation de jeunes ménages, de séniors ou de personnes âgées.

Les orientations générales du P.A.D.D. et les orientations d'aménagement et de programmation (orientations d'aménagement de secteurs destinés à l'urbanisation), demandent notamment que l'offre en logements intègre :

- une diversité de l'offre en terrains à bâtir :

Il s'agit d'offrir des parcelles constructibles de taille différente, mais qui reste limitée dans le respect de l'économie de l'espace, de prévoir des terrains adaptés à la réalisation de maisons individuelles R+1 voire R+2, mais aussi d'autres pouvant recevoir des logements intermédiaires (petites maisons en bande...) voire de petits immeubles collectifs sur des secteurs du centre-bourg ou en contiguïté avec le centre-bourg.

- une mixité au sein des opérations d'aménagement :

L'installation de ménages exige une offre diversifiée en logements, que ce soit en locatif ou en accession à la propriété, devant comprendre une part de logements à prix maîtrisés en compatibilité avec les objectifs du SCOT. La production de logements à prix maîtrisés sera avant tout proposée au sein de la ZAC des Châtaigniers (cf. voir OAP, pièce n°3 du dossier de PLU).

La diversité de l'offre en logements peut être privilégiée dans le cadre de la mise en place d'opérations d'initiative publique ou bien à travers une concertation et des négociations menées par la commune avec des investisseurs privés pour les inciter à promouvoir une certaine diversité et mixité dans l'offre en logements.

#### **Des possibilités de créer des logements en campagne à travers la mise en valeur d'anciens bâtiments de caractère**

De surcroît, le P.A.D.D. admet des possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial, qui sont essentiellement destinées à favoriser le maintien, l'entretien de ces bâtisses, souvent en pierres.

Le projet de P.L.U. intègre ces possibilités, à condition qu'elles ne gênent pas le fonctionnement ou le développement d'exploitations agricoles.

## Titre 2

### Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

#### 1.4. AXE STRATEGIQUE 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

##### RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 3

##### ENJEU RELATIF À LA QUALITÉ DU DÉVELOPPEMENT DE L'HABITAT ET AUX CONDITIONS DE DÉPLACEMENT ET D'ACCÈS AUX CŒURS DE VIE:

Assurer un développement qualitatif, adapté au confort de vie des habitants et propice à la fréquentation des cœurs de vie

La pérennité et la réussite du renforcement de la vitalité du bourg supposent du projet qu'il offre de la qualité à travers le développement préconisé de l'habitat et l'invitation à s'installer et à s'ancrer sur Saint-Dolay.

Plus qu'habiter à Saint-Dolay, le développement communal doit susciter l'envie d'apprécier le territoire et de participer à la vie locale. En cela, le projet doit offrir une qualité de cadre de vie aux habitants à travers la mise à disposition de cœurs de vie et des moyens mis en œuvre pour susciter l'envie de les fréquenter.

La qualité du développement de Saint-Dolay soulève donc des enjeux forts relatifs à l'intégration de la population nouvelle à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

#### 1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

##### 1.4.1. ORIENTATION 3.1 : Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements/espaces publics ou d'intérêt collectif existants**

- . des équipements scolaires et périscolaires,
- . des équipements culturels (médiathèque, salle polyvalente, salles communales),
- . du cimetière,
- . des équipements sportifs et de loisirs, notamment de la salle des sports
- . des ouvrages de traitement des eaux usées.

**Prévoir l'aménagement d'un city-park (en cours)**

**Favoriser la mise en place d'un pôle médical**

(...)

**Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants**

Favoriser de manière générale le maintien et le développement des équipements publics et d'intérêt collectif

Il convient de préciser que le PADD permet la mobilisation du foncier nécessaire pour anticiper d'éventuels besoins en équipements d'intérêt collectif et services publics.

Le développement de l'habitat, l'accueil de nouveaux ménages, impliquent en effet que puissent être adaptées l'offre et les capacités en équipements publics (équipements scolaires et périscolaires, sportifs ou récréatifs, culturels, sociaux, de santé, mairie, station d'épuration, etc.). Cette mise en adéquation de l'offre en équipements ou en espaces d'intérêt collectif paraît indispensable pour maintenir le dynamisme de la commune, la convivialité et la cohésion urbaine du bourg et de surcroît sa vitalité. Le PADD soutient notamment la mise en place d'un pôle médical.

Les équipements ou espaces d'intérêt collectif constituent des lieux de vie et des cœurs de vie à l'échelle du bourg mais aussi à l'échelle communale, participant à l'animation de la vie locale.

La stratégie de confortement et de développement des espaces d'intérêt collectif sur le bourg prend notamment en compte :

- les conditions d'accessibilité à ces équipements et services à la population, de telle manière qu'ils soient facilement accessibles (par cheminements "doux" en particulier) des quartiers d'habitat.
- l'insertion de ces équipements dans leur environnement urbain, de telle sorte qu'ils ne présentent pas de nuisances ou d'inconvénients forts pour les habitations environnantes et de manière réciproque, de telle sorte que l'habitat environnant ne soit pas source de contrainte pour le bon fonctionnement d'activités sur ces sites d'intérêt collectif.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

**1.4.** Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (...) (..)

**1.4.1. ORIENTATION 3.1 :** Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif (...) (..)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension de différents équipements/espaces publics ou d'intérêt collectif existants

(...)

Préserver, valoriser voire recréer des espaces verts de quartier en tant qu'espaces de convivialité et espaces d'aération au sein du bourg

Ménager des capacités d'évolution des équipements d'intérêt collectif existants (...)

Conserver des espaces d'aération, des espaces de rencontre

Les illustrations graphiques du PADD soulignent aussi l'attention portée à la préservation d'îlots d'espaces verts ou d'aération sur le bourg, en particulier :

- des espaces verts de quartier (Clos de l'Épinette, Les Layes, Le Clos des Forges, parking de la mairie) constituant également des espaces communs fédérateurs : lieux de rencontre, espaces de jeux pour enfants.
- des bois localisés au sein ou sur les proches abords du bourg (secteur de Maumont, route de Missillac, La Garenne, route de Ste Anne...),
- des secteurs humides le long du vallon du Coët du Cas ou encore rue de la Fouée.

Ces espaces nourrissent la qualité du cadre de vie des habitants du bourg. Cette orientation témoigne de la volonté de la commune de préserver le paysage et l'image 'champêtre' du bourg, nécessaires aussi pour trouver un juste équilibre avec la densification urbaine préconisée.

Au contact de chacun des 3 villages, le site de l'étang de Kernevy, le site de la chapelle Sainte-Anne et le port de Cran (bords de La Vilaine) constituent aussi des espaces de rencontre fédérateurs à conforter.

Une qualité de l'urbanisme au service de la qualité de vie des habitants

La qualité de l'urbanisme au service de la qualité de vie des habitants, c'est aussi l'une des aspirations émises par le P.A.D.D et par les orientations d'aménagement et de programmation : les futures opérations d'aménagement doivent veiller à assurer leur greffe par rapport à leur environnement, elles doivent développer un projet paysager en lien avec l'environnement du site (cf. O.A.P.– Partie I).

Les orientations d'aménagement relatives aux secteurs à enjeux urbains et le cas échéant le règlement relaient cette préoccupation en s'attachant notamment à proposer un minimum d'espaces communs ou verts au sein de ces secteurs, à la fois pour apporter de la respiration au quartier et à ses habitants, leur proposer des espaces de vie extérieurs agréables.

Les futurs aménageurs sont invités à concevoir les futures opérations dans cette optique, en compatibilité avec les orientations d'aménagement définies le cas échéant sur le secteur concerné.



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

## 1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

(…)

### 1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Maintenir une bonne cohabitation entre les différents modes de déplacements au sein de l'agglomération, tout en privilégiant les cycles et les piétons**

- . Prévoir le retraitement des entrées d'agglomération, pour y sécuriser les déplacements notamment piétonniers et cyclables
- . Sécuriser les points névralgiques de circulation
- . Assurer l'accessibilité au cœur de vie du centre-bourg, aux différents espaces et équipements d'intérêt collectif (écoles, équipements sportifs, etc.) en particulier depuis les quartiers Est du bourg
- . Connecter les cheminements 'doux' aux aires de stationnement et aux arrêts de transport collectif.
- . Prévoir la mise en place d'une aire de covoiturage
- . Desservir les futures opérations d'aménagement par le réseau de cheminements "doux"

**Assurer une bonne cohabitation entre différents modes de déplacements tout en favorisant les mobilités 'doux'**

Le développement de l'habitat, des équipements publics, le soutien des commerces et des services, le fonctionnement des activités économiques réclament une nécessaire adaptation des conditions de déplacement, en particulier en entrées de bourg et au sein de l'agglomération.

D'un côté, les déplacements routiers requièrent fluidité, de l'autre les cheminements "doux" (cycles, piétons) exigent convivialité et sérénité pour les rendre attractifs. L'un comme l'autre, ces modes de déplacement doivent être rendus économes, efficaces et sûrs.

Dans cette optique, les orientations du PADD, sans tout résoudre, veillent à améliorer et sécuriser les conditions de déplacement, à favoriser l'accessibilité aux centres de vie (centre-bourg, équipements scolaires et périscolaires, équipements sportifs, espaces récréatifs et de loisirs) et à favoriser les modes de déplacements plus économes, moins polluants, plus respectueux de l'environnement, tout en les adaptant au contexte local et aux contraintes topographiques des lieux.

Le projet prévoit notamment :

- le retraitement des entrées de bourg de Saint-Dolay. Des retraitements de voies publiques ont déjà été entreprises, en particulier sur la route de Missillac aux abords des équipements sportifs ou encore rue de Cambony. Ces actions doivent être poursuivies, notamment sur les entrées Est, rue du Coueslan et rue de la Boissière. Ces retraitements s'imposent pour sécuriser davantage les déplacements, en incitant les véhicules à plus de vigilance et de modération en entrée de bourg et en apportant plus de sécurité aux cheminements 'doux' et aux traversées piétonnes, tout en assurant les conditions de circulation de véhicules 'lourds' et agricoles. Le projet de retraitement de l'entrée Est (RD 34) s'inscrit aussi dans la logique du développement de la zone d'activités de La Fouée, devant permettre de renforcer la caractère urbain de cette entrée de bourg.
- le retraitement des abords de l'école privée afin d'améliorer les conditions d'accessibilité et de stationnement,
- le retraitement de certains carrefours (RD 114/RD 34, rue de la Fouée/rue du Coueslan, impasse du Noyer/rue du Calvaire, abords de l'école publique, …)

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

## au regard notamment des

## objectifs de protection de

## l'environnement

**1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité** (...)**1.4.2. ORIENTATION 3.2 : Améliorer les conditions de déplacement, en particulier les conditions d'accessibilité aux cœurs de vie du bourg (assurer la cohésion du développement)** (...)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

[...]

**Poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables**

- . Assurer et renforcer les liaisons entre les cheminements 'doux' du bourg et les circuits de promenade et de randonnée développés en campagne ;
- . Préserver et entretenir le réseau de circuits de randonnée et de promenade en campagne ;
- . Prendre en compte le projet de vélo-route sur la partie Nord de la commune (liaison Saint-Malo - Arzal)

**Favoriser les liaisons ''douces'' du bourg jusqu'en campagne**

Le PADD met l'accent sur les compléments à apporter au réseau de cheminements "doux" existants, devant en particulier être étendu aux futures opérations d'aménagement et s'intégrer dans une logique de continuités de déplacements et de connexion avec d'autres modes de déplacements (aires de stationnement proches des cœurs de vie, arrêts de transports collectifs, projet d'aire de co-voiturage...).

Le PADD traduit ainsi la volonté de limiter les flux de véhicules individuels au sein de l'agglomération et de favoriser des modes de déplacement plus économes, moins polluants, plus adaptés aux problématiques de déplacement et à la volonté de préserver la qualité du cadre de vie de Saint-Dolay.

L'accent est donc mis sur le renforcement escompté du réseau de liaisons piétonnes et cyclables afin d'assurer :

- l'accessibilité au centre-bourg et aux autres principaux cœurs de vie, en particulier depuis les quartiers d'habitat existants (notamment les quartiers Est : Les Courtils, Le Clos de l'Épinette, la Fouée) ou à créer (ZAC des Châtaigniers, secteur rue des Clos, ...) et depuis les principales aires de stationnement aménagées sur l'agglomération (notamment parking de l'église, parking de la mairie, ...). Certaines liaisons doivent être affirmées à l'avenir pour faciliter les relations interquartiers, en évitant au maximum le passage par les routes départementales, dont le caractère routier encore prédominant et le trafic non négligeable de véhicules 'lourds' entravent le développement des pratiques de mobilité 'douce'. Ce renforcement passe notamment par la réflexion menée sur les projets de renouvellement urbain ou d'extension urbaine, notamment sur le secteur rue du Crézelo (liaison restaurant scolaire - centre de loisirs, voir OAP n°1), rue des Clos (devant favoriser les liaisons douces Est-Ouest mais aussi Nord-Sud en direction des équipements sportifs, voir OAP n°6) ou encore sur le secteur rue des Courtils (liaison rue des Prateaux - centre-bourg, voir OAP n°4).
- la relation entre le bourg et le réseau de sentiers de promenade développé en campagne, notamment vers la partie Nord de la commune, (le bourg étant le point de départ de plusieurs circuits de randonnée),
- la connexion avec les modes de transport collectif (point d'arrêt des liaisons départementales et des liaisons de ramassage scolaire).

En outre, la poursuite des actions de requalification de voiries existantes, en traversée d'agglomération, doit participer à l'amélioration de la qualité et à la sécurisation des continuités de cheminements "doux".

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

## 1.4. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité (...)

### 1.4.3. ORIENTATION 3.3 : Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Assurer dans des conditions satisfaisantes la desserte par les communications numériques de l'ensemble des constructions à usage d'habitat**

- . Poursuivre le déploiement du réseau d'accès à l'Internet très haut débit, en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Conseil Départemental du Morbihan et le projet Bretagne Très Haut Débit,
- . Privilégier le développement de la fibre optique pour les secteurs d'habitat du bourg : prévoir en conséquence la mise en place des fourreaux pour les nouveaux secteurs d'habitat.

**Prévoir une desserte prioritaire et performante des espaces d'activités économiques par les communications numériques**

- . Favoriser la desserte en très haut débit de la zone d'activités de la Fouée
- . Assurer la desserte par les communications numériques de l'ensemble des sites et constructions abritant des activités économiques (artisanat, services, commerces).

**Assurer la desserte qualitative des secteurs accueillant des équipements d'intérêt collectif (notamment des équipements culturels, administratifs, scolaires et sportifs) par les communications numériques**

**Renforcer les communications numériques pour enrichir les facteurs d'attractivité du territoire**

Le déploiement des communications numériques s'avère nécessaire pour ancrer le territoire de Saint-Dolay dans le monde économique, social moderne et pour maintenir son attractivité auprès des ménages, auprès d'entrepreneurs et des acteurs du développement.

C'est pourquoi le développement de l'habitat, la vitalité et le bon fonctionnement des équipements et activités destinés aux publics, et le développement économique imposent aujourd'hui une desserte optimale par les communications numériques, comme le souhaite le PADD.

Ces actions relèvent cependant d'acteurs et opérateurs extérieurs à la commune, mais le PLU demande a minima que soient prévues les installations (fourreaux) nécessaires au passage des futurs réseaux permettant d'améliorer la desserte par les communications numériques.

## Titre 2

### Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

au regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

#### 1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

##### RAPPEL SYNTHETIQUE DES PRINCIPAUX ENJEUX POUR L'AXE 4

##### ENJEU LIÉ AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE :

Soutenir la vitalité communale en favorisant le dynamisme de ses acteurs économiques

Commune rurale, Saint-Dolay abrite, outre ses exploitants agricoles, une diversité d'acteurs économiques, qu'ils soient liés à l'artisanat, aux commerces ou aux services.

- ◇ Les agriculteurs représentent des acteurs prédominants de la vie économique en campagne, œuvrant pour le maintien de la qualité du cadre de vie de Saint-Dolay.
- ◇ Les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant le cas échéant une offre en services à la population dolaysienne.
- ◇ Les services et les commerces peuvent contribuer directement à l'animation et à la vie d'un bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité d'un territoire.

Cette diversité d'acteurs économiques aide à soutenir la vitalité du territoire, qui s'avère un enjeu relativement fort pour assurer le maintien et la création d'emplois de proximité et renforcer l'attractivité de Saint-Dolay.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

au regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (...)

### 1.5.1. ORIENTATION 4.1 : Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles**

**Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles** (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole et dans le respect de la Charte agricole du Morbihan.

**Préserver et valoriser les espaces agricoles en tant qu'outil productif des activités économiques agricoles :**

- . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et en maîtrisant le développement urbain,
- . Exclure au sein de ces espaces tout mitage de l'espace par de nouvelles habitations qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.
- . Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg et des secteurs de Burin, de Cran et de Sainte-Anne identifiés en tant que villages

**Favoriser les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole.**

**L'économie et le patrimoine agricoles** : l'agriculture représente un intérêt fort pour les emplois directs et indirects qu'elle maintient voire crée et pour les productions qu'elle génère. Elle est aussi garante de l'entretien du paysage et d'un patrimoine culturel et naturel du territoire, notamment des marais de Vilaine. **A travers ses activités ayant un impact direct sur le paysage, l'agriculture participe à l'identité et à la renommée de la commune.**

**L'espace agricole** : sa préservation passe, à travers le PLU, par une bonne maîtrise et gestion du développement urbain, notamment de l'habitat et des activités économiques, de manière à ne prévoir qu'un prélèvement parcimonieux et justifié d'espaces agricoles, au regard des besoins effectifs pour compléter l'offre en logements et en espace d'activités économiques.

C'est pourquoi, le soutien aux activités agricoles passe par les trois grandes orientations suivantes.

**Préserver un environnement autour des sites des exploitations agricoles favorables à leur développement**

A l'instar des activités artisanales, les entreprises agricoles nécessitent un environnement qui leur soit favorable pour pouvoir se développer : cela passe par l'absence d'habitations tierces (hors logement de fonction agricole) de manière à maintenir des capacités d'extension ou d'implantation de bâtiments d'exploitation agricole respectant les distances minimales définies en application des principes de réciprocité énoncés à l'article L.111-3 du code rural.

Par précaution, le PADD préserve ainsi l'environnement des exploitations agricoles de possibilités d'accueil de tiers non agricoles, cette règle s'appliquant aussi aux possibilités de changement de destination d'anciens bâtiments agricoles (cf. traduction réglementaire du projet). Afin de bien encadrer et d'identifier ces possibilités, celles-ci sont étoilées sur les plans de zonage (dès lors qu'elles sont intégrées dans un contexte agricole ou naturel, et hors zones constructibles). Cet inventaire présente l'intérêt de s'assurer de l'absence de possibilité de création de logements nouveaux à moins de 100 m de bâtiments d'exploitation agricole constitutifs d'un siège d'exploitation et de l'absence de bâtiments ainsi identifiés qui miteraient l'espace agricole ou naturel, risquant de créer dans un premier cas une contrainte forte pour des plans d'épandage, dans le second cas, un risque de perturbation d'un équilibre écologique ou de préjudice pour la biodiversité.



## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

Le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (...)****1.5.1. ORIENTATION 4.1 : Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles (...)**

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

**Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations agricoles**

**Préserver les conditions de développement des exploitations agricoles** (notamment d'implantation de nouveaux bâtiments agricoles) par l'interdiction de construction de nouvelles habitations pour des tiers non agricoles à proximité des principaux bâtiments de l'exploitation agricole, en application des principes de réciprocité imposés par la loi d'orientation agricole et dans le respect de la Charte agricole du Morbihan.

**Préserver et valoriser les espaces agricoles en tant qu'outil productif des activités économiques agricoles :**

- . Apporter une lisibilité aux conditions de développement des exploitations agricoles en préservant durablement des espaces dédiés aux activités agricoles et en maîtrisant le développement urbain,
- . Exclure au sein de ces espaces tout mitage de l'espace par de nouvelles habitations qui ne seraient ni liées, ni nécessaires aux activités agricoles.
- . Limiter sensiblement les possibilités d'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitation en dehors du bourg et des secteurs de Burin, de Cran et de Sainte-Anne identifiés en tant que villages

**Favoriser les actions de diversification des activités agricoles, qui permettent de soutenir le développement des exploitations concernées, à condition que ces actions de diversification restent accessoires par rapport à l'activité agricole.**

**Préserver durablement l'espace productif économique agricole**

La maîtrise du développement de constructions et du prélèvement d'espaces agricoles s'avère déterminante pour préserver durablement le potentiel agronomique et productif agricole : les terres agricoles, que ce soit sur le plateau (caractère plus intensif des pratiques agricoles), les espaces de marais de prairies liés et entretenus par l'activité agricole (espaces de forte valeur écologique) ou encore les espaces de transition, aux abords des marais de Vilaine. Le projet vise aussi à préserver autant que possible les espaces naturels destinés à l'agriculture et en conséquence à exclure les constructions d'habitation de tiers non agricoles sur ces secteurs.

Cette orientation vise à limiter la pression "urbaine" sur ces espaces, par l'accueil toujours plus accru de tiers en campagne, risquant de fragiliser un peu plus les activités agricoles et les possibilités de voir s'installer un siège d'exploitation agricole en vue de favoriser la valorisation et l'entretien de ces espaces par l'agriculture.

Le PADD privilégie ainsi le développement urbain sur des secteurs déjà agglomérés (le bourg, le secteur de Burin, de Cran, de Sainte-Anne ainsi que de manière exceptionnelle sur quelques gros hameaux) ou liés à l'agglomération (les seules extensions programmées sont situées en continuité directe du bourg) afin de maîtriser les effets du développement urbain et d'apporter une lisibilité à long terme sur les capacités de développement des activités agricoles. Le PADD définit ainsi dans son orientation 1.4. un objectif de modération de **50%** de la consommation d'espace agricole par l'habitat par rapport aux surfaces consommées par le passé en extension de l'enveloppe urbaine (depuis la dernière révision du PLU).

Il est aussi souligné ici que les extensions définies en continuité du bourg (déjà prévues dans le précédent PLU) pour satisfaire les besoins complémentaires en logements concernent des terrains déjà ceinturés de quartiers d'habitat, ayant perdu de leur intérêt pour l'agriculture. Aucune autre extension n'est prévue en dehors de celles du bourg. Toute extension linéaire est désormais proscrite (elle était admise au PLU précédent sur plusieurs secteurs en campagne tels que Sainte-Anne, Cran, Le Petit Bézo, ...

**Soutenir les actions de diversification des activités agricoles, permettant de fortifier les exploitations**

Le PADD soutient les initiatives de diversification des activités agricoles, visant à conforter voire à fortifier les exploitations. Cela peut aller de la vente directe de produits à la ferme, au développement de circuits courts, jusqu'aux actions tournées vers le tourisme, ce qui semble opportun sur un territoire pouvant notamment profiter de la vallée de la Vilaine...

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

au regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (...)

### 1.5.2. ORIENTATION 4.2 : Favoriser l'accueil d'entreprises, soutenir les commerces et les activités de proximité

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

Soutenir le maintien et l'implantation d'activités commerciales et de services au sein du bourg

- . Conserver et le cas échéant renforcer le tissu de commerces et services de proximité du centre-bourg,
- . Optimiser les conditions de fréquentation des commerces et des services du bourg (cf. orientations relatives à l'amélioration des conditions de déplacements et au développement de l'habitat privilégié sur le bourg).

(...)

#### Les commerces et services du centre-bourg, gage du maintien de la vitalité communale

Le maintien des commerces et des services de proximité au sein du centre-bourg représente :

- . un enjeu crucial de vitalité et d'attractivité communale : ces activités participent directement à l'animation et à la convivialité de la vie du bourg,
- . un critère déterminant pour créer des conditions d'accueil attractives de ménages, en priorité sur le bourg.

Leur présence peut influencer sur :

- la réussite d'opérations d'aménagement escomptées sur le bourg,
- l'intérêt de reprise et de réhabilitation d'anciens logements.

Le champ d'intervention de la commune dans la vie commerciale reste toutefois limitée ; la vitalité des commerces relève en premier lieu de l'initiative privée. Cependant, le PADD précise plusieurs orientations (cf. ci-contre) ayant pour objectifs de :

- soutenir le dynamisme des commerces et services de proximité du centre-bourg, notamment à travers le retraitement escompté de la traversée d'agglomération, en sécurisant les déplacements doux, et de manière plus générale, à travers les autres actions visant à améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité au centre-bourg,
- se donner des marges de manœuvre pour favoriser l'accueil et le développement de commerces et/ou de services complémentaires du bourg, comme par exemple à travers les objectifs de revalorisation du site situé entre la rue du Crézelo et la rue des jardins escomptant l'accueil d'un pôle médical (cf. OAP n°1),
- favoriser le renouvellement démographique et urbain de manière à accueillir des ménages susceptibles de participer à la vie communale et à fréquenter les commerces et services de proximité du centre-bourg. La concentration du développement urbain sur le bourg (que ce soit par renouvellement urbain ou par extension urbaine) participe aussi à cet objectif.



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

## 1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (...)

### 1.5.2. ORIENTATION 4.2 : Favoriser l'accueil d'entreprises, soutenir les commerces et les activités de proximité (...)

Cette orientation générale est déclinée dans le PADD comme suit :

[...]

#### Favoriser le renforcement du tissu économique local et accroître l'offre d'emplois de proximité

- . Favoriser l'implantation (ou le transfert) d'entreprises sur la zone d'activités intercommunale de la Fouée, adaptée à l'accueil et au développement des activités artisanales ou tertiaires, permettre son extension
- . Optimiser les conditions de bon fonctionnement de développement des activités économiques :
  - maintenir un espace tampon entre la zone de la Fouée et les espaces d'habitat riverains, afin de garantir des possibilités d'accueil et de développement d'entreprises sans les exposer à des risques de conflit de voisinage ;
  - Encourager et prévoir la desserte des espaces d'activités économiques par les communications numériques.

#### Offrir des conditions favorables au fonctionnement et au développement des activités

Le renforcement du tissu économique tel qu'inscrit en orientation au PADD respecte une logique de développement à l'échelle communale mais aussi intercommunale (la compétence économique relevant de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne) et aux orientations en matière d'économie inscrites au SCoT.

Le maintien et l'accueil d'entreprises et d'emplois de proximité s'imposent en accompagnement du développement de l'habitat local non seulement pour maintenir la vitalité du bassin d'emplois local mais aussi pour limiter dans la mesure du possible les déplacements quotidiens domicile-travail.

L'économie locale doit donc être soutenue afin que la commune maintienne sa vitalité et favorise le maintien d'emplois de proximité. Elle repose principalement sur le tissu d'entreprises à dominante artisanale et tertiaire : il s'agit tout d'abord de soutenir et de maintenir des capacités de développement des activités existantes, qu'elles soient localisées :

- de manière dispersée sur le bourg, sur des villages, hameaux ou lieux-dits, en restant compatibles avec l'habitat environnant.
- au sein de la zone d'activités de la Fouée, localisée le long de la RD 34,

La commune souhaite offrir les conditions favorables au développement des activités artisanales ou tertiaires accueillies sur son territoire, ce qui impose de :

- disposer d'une offre foncière suffisante pour satisfaire l'accueil d'entreprises nouvelles ou pour permettre la relocalisation ou le développement d'activités existantes situées sur des sites inadaptés. Les capacités offertes par la ZA de la Fouée semblent insuffisantes à moyen terme pour y répondre. En accord avec la communauté de communes, une légère extension de zone est donc envisagée dans le cadre du futur PLU,
- maintenir là où cela est possible, des espaces tampons entre ces sites d'activités et l'habitat environnant, pour éviter que les risques de "conflit de voisinage" viennent fragiliser le développement des entreprises et remettre en cause la quiétude des habitants,
- favoriser en priorité la desserte par des communications numériques performantes de ces secteurs d'activités économiques (notamment pour la ZA de la Fouée), critère déterminant pour maintenir leur attractivité et donner les moyens aux entreprises de poursuivre leur développement.

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.5. AXE STRATEGIQUE 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire (...)****1.5.3. ORIENTATION 4.3 : Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique**

... ce que dit le PADD (extrait)

***Favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique**, en privilégiant notamment la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural (aménagement de chambres d'hôte, de gîtes ruraux...) à condition de respecter l'environnement, les activités agricoles et avec le souci d'une bonne intégration dans le paysage.*

***Favoriser les actions de mise en valeur touristique du patrimoine culturel, paysager, naturel ou bâti de la commune**, dès lors qu'elles sont réalisées dans le respect de l'environnement et des activités agricoles et notamment :*

- favoriser la mise en valeur du site de la Maison de La Beurnais et de son pressoir*
- permettre la valorisation des secteurs à forte valeur patrimoniale (châteaux ou manoirs)*
- conforter le site de loisirs de l'étang de Kernevy*

***Permettre l'intégration au territoire de projets d'activités récréatives, de loisirs ou de tourisme**, sous réserve d'études justifiant de l'opportunité, de la faisabilité de ces projets et à condition de respecter l'environnement (absence d'impact ou impact limité et compensé sur l'environnement) de manière à rester en cohérence avec les orientations définies précédemment (cf. axe 1 du P.A.D.D.) et notamment :*

- permettre la mise en place d'un site de valorisation agro-touristique sur le site de La Couarde*
- permettre et favoriser la mise en valeur du site de Cran : permettre une extension du port de plaisance et l'aménagement d'un espace de stationnement adapté aux véhicules de loisirs*

***Préserver et entretenir le réseau de chemins de randonnées de promenade, prendre en compte le projet de vélo-route** (cf. chapitre n° 3.2.).*

**Valoriser l'économie touristique**

La valorisation touristique du territoire s'appuie sur un tourisme vert et culturel reposant essentiellement sur l'offre en structures d'accueil, en espaces récréatifs et de loisirs (circuits pédestres et VTT, étang de Kernevy, parcours de santé...), sans oublier les activités nautiques liées à la présence du port de plaisance de Cran.

Ces activités doivent autant que ce peut être soutenues pour dynamiser et diversifier l'économie locale et créer des synergies avec les commerces et services. Il s'agit notamment de favoriser le développement d'une offre diversifiée en structures d'hébergement touristique, en privilégiant la valorisation de bâtiments d'intérêt patrimonial ou architectural.

Le projet soutient aussi les activités touristiques valorisant des sites d'intérêt patrimonial et/ou paysager, à condition qu'ils respectent leur environnement et la qualité patrimoniale des sites. Cette orientation vise des sites offrant un potentiel fort intéressant, en particulier sur les sites de châteaux ou de manoirs sur lesquels sont notamment admises des possibilités de changement de destination afin de favoriser leur valorisation ou encore le site de la Maison de 'La Beurnais' (Burin). Certains projets (en cours de réflexion) sont davantage orientés sur la mise en valeur du patrimoine culturel lié aux traditions agricoles et rurales locales (projet de musée agro-touristique sur le site de La Couarde, projet de mise en valeur du pressoir et du verger de la maison de 'La Beurnais').

Fort d'un réseau de circuits de randonnée déjà bien affirmé, les cheminements de randonnée doivent continuer à être entretenus et complétés, afin d'étendre et d'assurer le bouclage de ces circuits, profitant notamment de la grande qualité paysagère et patrimoniale de certains sites. Le PADD tient compte aussi du projet de vélo-route (liaison Saint-Malo - Arzal) qui s'appuiera sur le réseau de cheminements déjà existants.

Les objectifs de valorisation touristique privilégient des projets qualitatifs, favorisant la valorisation du patrimoine bâti existant et la diversification de l'offre en hébergement touristique, à condition d'être sans gênes pour des exploitations agricoles et en étant bien intégrés à leur environnement et au paysage. Il s'agit de préserver l'attractivité communale, en particulier autour de la vallée de la Vilaine, site emblématique du territoire, en excluant tout mitage de ces espaces par des constructions ou des installations de loisirs ou tourisme (privatives ou publiques). Les quelques installations ou aménagements légers pouvant être admis au sein des secteurs naturels se limitent à des aménagements concourant à la promenade et à la découverte des milieux naturels (sentiers, postes d'observations, ...) sous réserve de préserver la biodiversité, d'éviter les risques de dégradation des espaces naturels et agricoles.

## Titre 2

## Chapitre 1

## Les choix retenus

## pour établir

le Projet d'Aménagement et  
de Développement Durables

## au regard notamment des

objectifs de protection de  
l'environnement**1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables****1.6.1. Trois scénarii pour débattre et redéfinir un scénario préférentiel de développement pour la commune**

Dans le cadre de l'étude menée pour déterminer les secteurs susceptibles de couvrir les besoins de développement définis par le P.A.D.D., la réflexion a permis d'aborder différentes alternatives de développement à l'échelle communale.

Trois modèles de développement, volontairement schématiques, ont permis à la commune de visualiser des organisations du territoire fondamentalement différentes :

**1) Scénario tendanciel** : c'est le modèle actuel hérité du Plan Local d'Urbanisme de 2005 : avec une répartition d'environ 50% de logements en campagne et 50% dans le bourg. Ce modèle au fil de l'eau présente l'inconvénient d'une consommation d'espace agricole ou naturel peu maîtrisée et une forte diffusion de la construction nouvelle.

L'équilibre du territoire n'est pas amélioré, la centralité du bourg et des commerces/services risque de s'affaiblir, les exploitations agricoles sont fragilisées par la venue de nombreux tiers en campagne. La consommation des principales ressources du territoire est forte et peut se traduire, à terme, par une dégradation du cadre de vie, un risque de banalisation du paysage (déjà entraperçue sur des secteurs pavillonnaires comme Burin ou Cran), de perte d'identité rurale et de déstructuration de la trame verte et bleue.

Le maintien de la constructibilité dans de nombreux villages et hameaux implique de nombreux déplacements pour relier les lieux d'habitat et les lieux de fonctionnalité du bourg de St Dolay ou des autres pôles urbains (écoles, collèges, équipements sportifs ou récréatifs, commerces,...). Ce scénario induit une augmentation des migrations domicile-travail avec accentuation du tout automobile. Il demanderait une offre performante de transports collectifs devant engager les collectivités et les autorités organisatrices de transports.

Enfin, ce scénario est difficilement compatible avec les nouvelles réglementations nationales (loi SRU, loi ALUR notamment) et avec le SCoT.

**2) Scénario « aggro-centré »** : ce scénario vise à maîtriser fortement la consommation d'espace en confortant l'agglomération et en maintenant le seul secteur de Burin (proche de Missillac) avec densification des enveloppes urbaines permettant de limiter l'étalement urbain : avec une répartition d'environ 95% de logements sur le bourg et 5% en campagne. Il s'agit donc d'inverser la tendance actuelle.

Ce scénario vise à favoriser le renouvellement urbain au sein de l'agglomération et à favoriser un développement urbain respectueux des sites et des paysages et des milieux naturels.

Ce modèle présente l'intérêt de renforcer le bourg de Saint-Dolay et ainsi de favoriser le maintien voire l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité. Il permet également de limiter les déplacements routiers et de favoriser le développement des liaisons douces (courtes distances entre lieux d'habitat et cœurs de vie). Ce modèle contribue au renforcement de la qualité de vie urbaine et rurale communale. Il renforce ainsi l'accueil de jeunes ménages et de personnes âgées à la recherche de proximité des cœurs de vie (écoles, commerces, services). La densification, pouvant parfois paraître brutale pour des habitants ayant l'habitude d'un cadre de vie rural aéré, nécessite d'être bien réfléchi, anticipée et adaptée au tissu urbain actuel.

En revanche, ce scénario risque d'appauvrir la vitalité en campagne et d'accroître et de concentrer le trafic sur les routes, notamment départementales, reliant le bourg aux pôles urbains riverains disposant d'une offre plus importante en commerces et équipements (Missillac, La Roche-Bernard).

**3) Scénario tendanciel 'maîtrisé'** : il s'agit de maîtriser la tendance actuelle en limitant les apports de logements en campagne en respect de la réglementation nationale en vigueur et du SCoT : avec une répartition d'environ 15 à 20% de logements en campagne et 80 à 85% sur le bourg. Ce modèle permet de recentrer le développement sur le bourg tout en maintenant des possibilités de construction au sein des principaux villages et hameaux (sans extension), de manière équilibrée sur le territoire.

Ce scénario permet de maintenir une certaine vitalité en campagne tout en maîtrisant la consommation d'espace et les impacts sur le fonctionnement des exploitations agricoles.

**C'est ce troisième scénario qui a été retenu par la commune pour le présent PLU. Il permet en effet de renforcer la consistance urbaine du bourg, les liens entre habitat et cœurs de vie, de limiter la dispersion de l'habitat en campagne, de maîtriser et gérer le développement et l'espace avec économie et harmonie'.**



## Titre 2

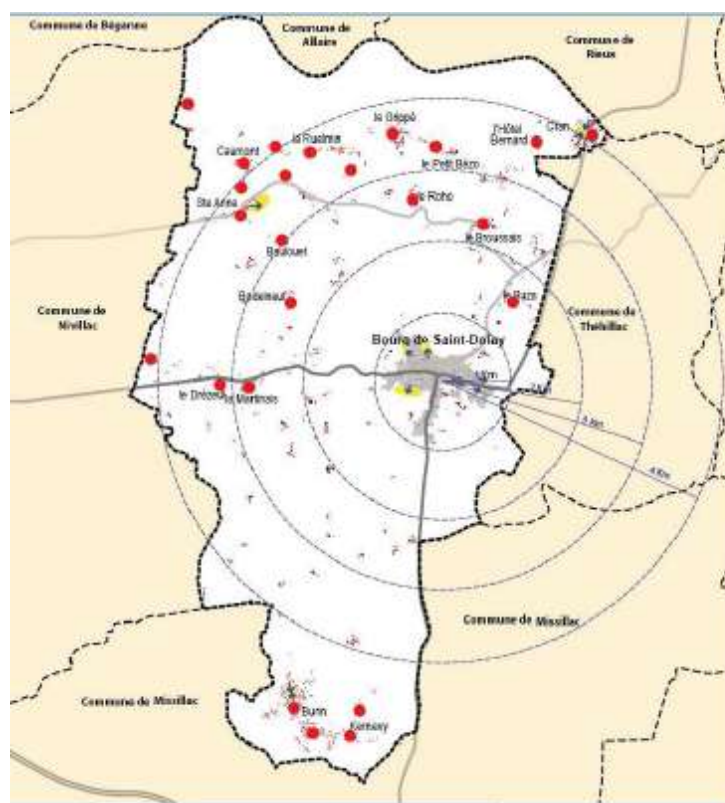
### Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

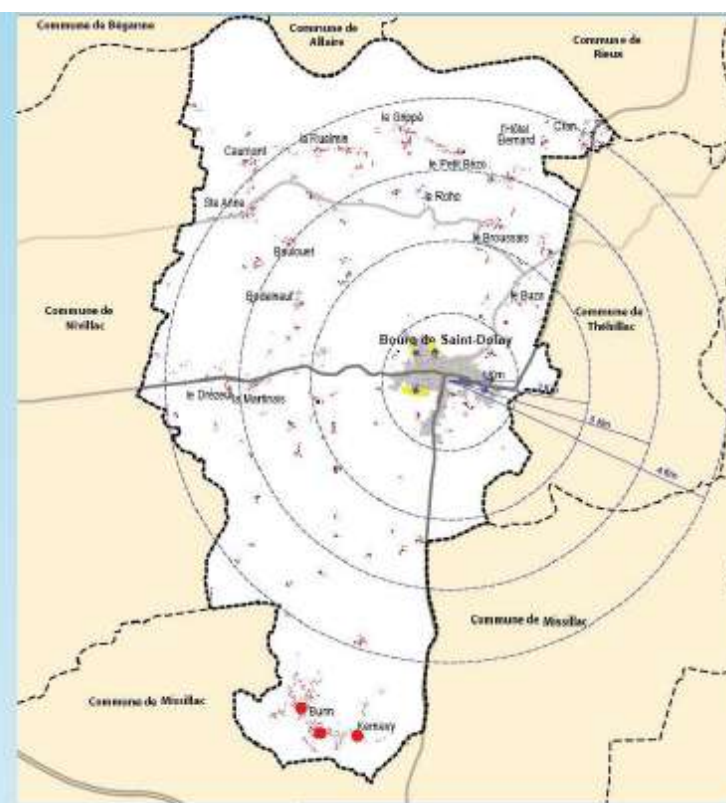
#### 1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (...)

Illustrations schématiques des 3 scénarii étudiés :

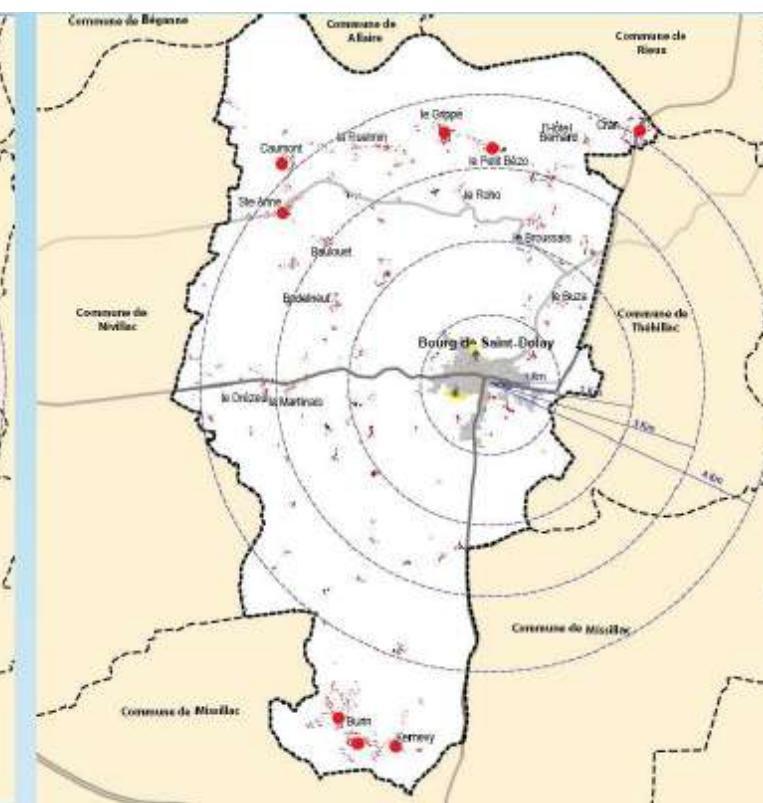
1-Scénario tendanciel



2-Scénario 'aggloméré'



3-Scénario tendanciel 'maîtrisé'



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement**1.6** Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (...)**1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg**Prendre en compte la production de logements escomptée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions urbaines doivent nécessairement prendre en compte :

- les capacités et potentiels de création de logements de manière spontanée au sein de l'enveloppe urbaine de l'agglomération, c'est-à-dire par divisions foncières, reprise de logements vacants ou comblements de dents creuses (sur la base d'une analyse fine du tissu aggloméré et du rythme de création de logements observé ces dernières années au sein de l'agglomération) : ce **potentiel est estimé à environ 34 logements** sur les 10 prochaines années),
- Les capacités et potentiel de création de logements sur différents secteurs à enjeux identifiés au sein du tissu urbain aggloméré et qui feront l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation : **une quinzaine de logements**.

Prendre en compte la production de logements escomptée en campagne

Les choix devant prévaloir pour définir les possibilités d'extensions prennent également en compte les capacités et potentiels de création de logements au sein des villages, des principaux hameaux ou par le biais de changements de destination d'anciens bâtiments agricoles : **environ 40 logements y sont escomptés à dix ans** (sur la base d'une analyse fine du potentiel au sein des villages de Burin, Cran, Ste Anne et des hameaux du Grippé, de La Martinais, de Caumont et de Kernevy) et des changements de destination pouvant être réalisés dans les dix prochaines années au regard des réalisations faites les années passées).

Prendre en compte la production de logements générée par la Zone d'Aménagement Concerté des Châtaigniers

La ZAC a été créée par délibération du Conseil Municipal en 2011 et a fait l'objet d'un dossier de réalisation en 2013, approuvé par le Conseil Municipal. Au regard de ces décisions, la poursuite de l'aménagement et de la commercialisation de la ZAC est une priorité pour la commune. Environ 76 logements minimum sont encore attendus (tranches 2 et suivantes).

Des extensions urbaines complémentaires devant en priorité satisfaire l'intérêt général du développement communal

Les autres extensions urbaines nécessaires doivent donc permettre de satisfaire la production complémentaire en logements, à savoir **85 à 105 logements à dix ans**, tout en respectant une densité minimale moyenne de 16 logements par hectare.

Le choix des extensions urbaines doit également respecter les grandes orientations du PADD. Partant de là, différents sites ont été examinés pour savoir lesquels seraient les plus à même de répondre aux critères justifiant en priorité du choix des sites à privilégier. Il s'avère que cette analyse s'est essentiellement portée sur des secteurs déjà destinés à l'urbanisation selon le PLU précédent, car classés en secteurs 1AUa ou 2AU.

Les choix possibles en extension ont également été conditionnés par certaines contraintes réglementaires, naturelles et/ou paysagères, en particulier : compatibilité avec le SCoT, présence de sites d'exploitations aux 4 coins du bourg, présence d'un vallon humide au niveau du pôle d'équipements sportifs/récréatifs ainsi qu'en limite Nord du bourg (le long de la ZAC), présence de la station d'épuration au Nord du bourg, contraintes topographiques, présence de secteurs d'activités en entrée Est et Sud du bourg..

Chacun des sites d'extension urbaine étudié a fait l'objet d'un examen, à partir de fiches d'analyse basée sur différents critères dans le cadre d'un tableau comparatif des secteurs (*cf. tableau en pages suivantes*).

**Principaux critères d'analyse de sites localisés en extensions urbaines :**

- localisation au regard du centre-bourg et des cœurs de vie,
- capacités d'accessibilité, de desserte,
- capacité à favoriser les déplacements, notamment les liaisons "douces" vers le centre-bourg et d'autres cœurs de vie (équipements publics...).
- éviter de toucher à des espaces à enjeux agricoles soulevés par le diagnostic agricole,
- éviter de porter atteinte à une qualité paysagère ou naturelle de site,
- éviter l'altération de zones humides ou de boisements,
- éviter de porter préjudice au voisinage,
- capacité à mobiliser le foncier, dureté foncière,
- capacité à renforcer la consistance urbaine du bourg,
- capacité à se raccorder aux réseaux...



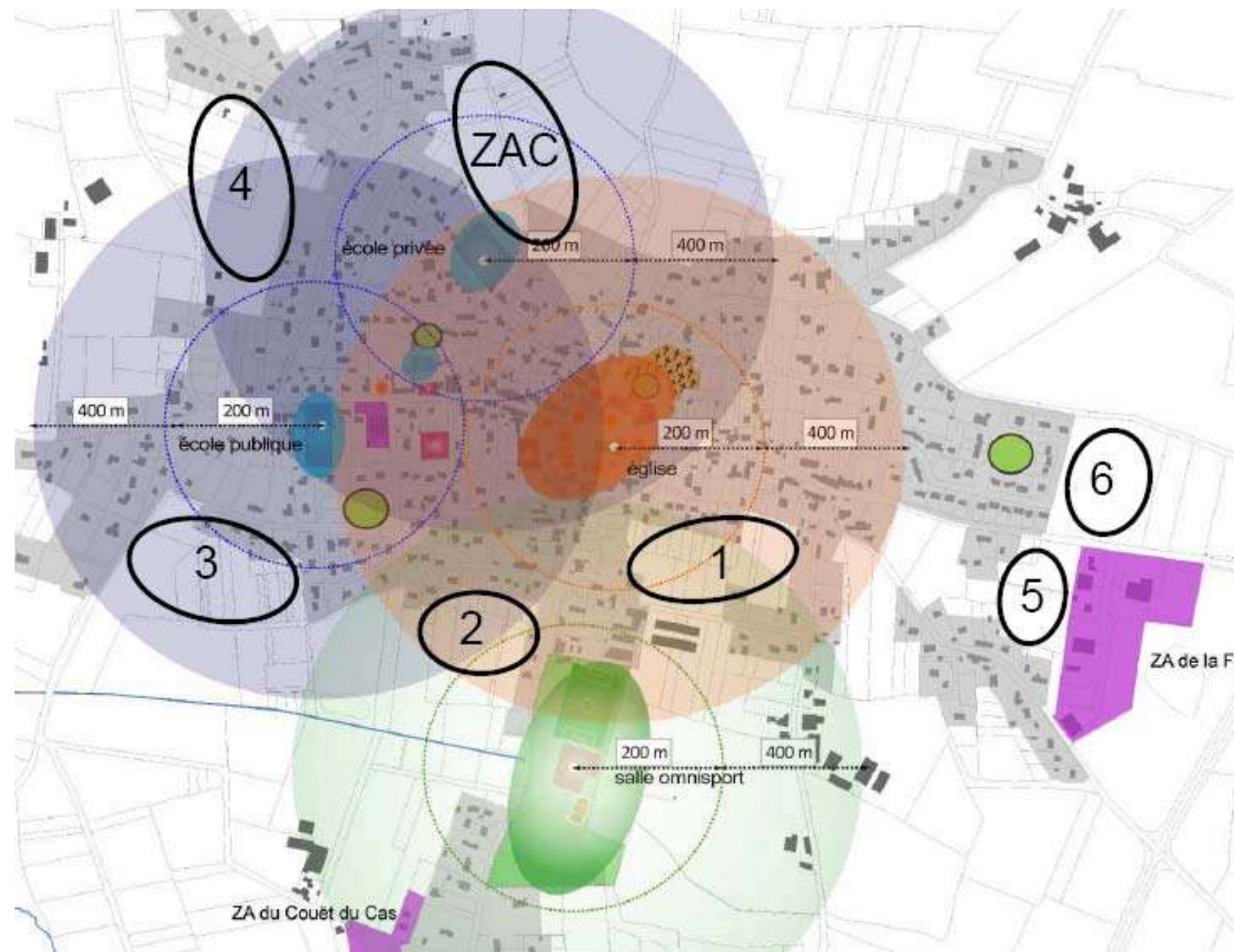
## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

**1.6.** Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (...)

Carte des possibilités d'extensions urbaines étudiées dans le cadre de la révision du PLU  
(intégrant les secteurs AU programmés par le PLU de 2005 et encore non urbanisés en 2019) :



## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirLe Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (...)

## 1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg (suite)

Numéro et nom du site	1 – Rue des Clos	2 – Les Layes	3 – Maumont	4 – Les Grands Champs/Ste Anne
<b>Superficie</b>	2,6 ha environ	1,8 ha environ	3,2 ha environ	4,4 ha
<b>Intégration dans l'enveloppe urbaine</b>	Extension assimilable à un complément d'urbanisation situé entre la rue des Clos et la rue de la Picardie	Extension urbaine au Sud du centre-bourg	Extension urbaine au Sud-Ouest du bourg	Extension urbaine au Nord-Ouest du bourg
<b>Occupation des sols</b>	Prés, friches, jardins privatifs	Prés; jardins privatifs	Terrains cultivés, vergers	Terrains cultivés, friches, jardins privatifs
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Impact limité (proximité d'habitations) Absence de bâtiments d'exploitation (les poulaillers situés au Sud de la rue des Clos ne sont plus en activité)	Impact limité (proximité d'habitations) Absence de bâtiments d'exploitation	Perte de terrains labourables Impact restant limité (proximité d'habitations) Absence de bâtiments d'exploitation	Perte de terrains labourables Impact limité (proximité d'habitations) <b>Proximité de l'exploitation de Bellevue</b> (moins de 100 m)
<b>Intérêt écologique ou paysager</b>	Intérêt écologique faible Secteur ouvert, quelques éléments arborés Vues sur le clocher proche	Intérêt écologique faible à moyen (proximité d'un vallon humide) Quelques éléments arborés au sein des jardins privatifs Vues sur le clocher	Intérêt écologique faible à moyen (proximité d'un vallon humide) Présence d'un petit bosquet en bordure de la rue de Maumont Vues sur le vallon boisé au Sud	Intérêt écologique faible à moyen Présence d'éléments arborés en bordure de la route de Ste Anne, Secteur situé en bordure d'un petit bois au Nord Vues sur le clocher
<b>Présence de zones humides</b>	Absence de zones humides	Absence de zones humides	Absence de zones humides	Absence de zones humides (selon inventaire communal)
<b>Topographie</b>	Absence de relief marqué	<b>Dénivelé non négligeable</b> (~6 m) d'orientation Nord-Sud	<b>Dénivelé non négligeable</b> (~14 m) d'orientation Nord-Est - Sud-Ouest	<b>Dénivelé non négligeable</b> (~12 m) d'orientation Sud-Est - Nord-Ouest
<b>Protections particulières</b>	/	/	/	Présence d'une ligne électrique
<b>Risques et nuisances</b>	Aucun risque particulier	Aucun risque particulier	Aucun risque particulier	Aucun risque particulier
<b>Rapport du site avec le voisinage</b>	Interface avec les habitations de la rue de la Picardie (jardins)	Interface avec les habitations de la rue des Layes	Proximité d'habitations au Nord-Est et à l'Est	Interface avec les habitations de la rue de Cambony
<b>Accessibilité au centre-bourg, aux écoles et aux équipements sportifs</b>	<b>Site très proche du centre-bourg et des équipements sportifs</b> (~160 m) et assez proche des écoles (~ 530 m)	<b>Site très proche des équipements sportifs</b> (~100 m), proche du centre-bourg (250 m) et des écoles (400 m)	<b>Site proche de l'école publique</b> (~220m) et <b>des équipements sportifs</b> (~450 m), et du centre-bourg (480 m)	<b>Site proche de l'école publique (220 m)</b> , assez proche du centre-bourg (560 m), <b>éloigné des équipements sportifs (+ de 700 m)</b>
<b>Accessibilité du site</b>	Accès possible par la rue des Clos au Sud (rue de faible gabarit cependant) ou par la rue de la Picardie au Nord	Accès possible par la rue des Layes au Nord et par la rue de La Noë à l'Est	Accès possible par la rue des Bruyères au Nord, par la rue de Maumont à l'Ouest et par la rue des Layes au Sud-Est	Accès possible par la rue de Ste Anne à l'Ouest, voire par la rue de Cambony au Nord-Est (nécessite un emplacement réservé)
<b>Zonage PLU en vigueur</b>	Ub au Nord / A au Sud	1AUa au Nord et N au Sud	1AUa	1AUa
<b>Capacité de mobilisation du foncier</b>	terrains privés, nombreux propriétaires	terrains privés + 1 terrain communal	Terrains privés, morcellement du foncier	Terrains privés
<b>Raccordement au réseau d'assainissement</b>	Gravitaire possible (rue des Clos, rue de la Garenne)	Raccordement sur le PR de la Noë (passage d'un réseau de refoulement en partie Est du site)	Raccordement sur le PR de Maumont au Sud -Ouest du secteur	<b>Nécessité une extension du réseau</b> route de Sainte-Anne voire rue de Cambony
<b>Potentiel de logements (16 logements/ha)</b>	~ 40	~ 30	~ 50	~ 70

## Titre 2

## Chapitre 1

Les choix retenus  
pour établirle Projet d'Aménagement et  
de Développement Durablesau regard notamment des  
objectifs de protection de  
l'environnement

## 1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (...)

## 1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg (suite)

Numéro et nom du site	5 – La Fouée	6 – La Souche
<b>Superficie</b>	1,9 ha environ	2,4 ha environ
<b>Intégration dans l'enveloppe urbaine</b>	Extension urbaine à l'Est du bourg, assimilable à un complément d'urbanisation, entre le secteur de la Fouée et la ZA Secteur assez enclavé	Extension urbaine linéaire en entrée Est du bourg, au Nord de la ZA de la Fouée <b>Positionnement en entrée du bourg</b>
<b>Occupation des sols</b>	Prés, jardins privés	Terrain cultivé
<b>Impact sur l'agriculture</b>	Impact limité (proximité d'habitations) Enclavement des terrains	Impact moyen (grande parcelle agricole) Perte de terres labourables
<b>Intérêt écologique ou paysager</b>	Intérêt écologique faible à moyen Présence de quelques éléments arborés, proximité d'un secteur humide et boisé (à l'Ouest)	Intérêt écologique faible à moyen Présence de haies bocagères en limites de site
<b>Présence de zones humides</b>	Absence de zones humides	Absence de zones humides (selon inventaire communal)
<b>Topographie</b>	Relief peu marqué (~4 m) d'orientation Sud-Ouest - Nord-Est	<b>Dénivelé non négligeable (~7 m)</b> d'orientation Sud-Ouest – Nord-Est
<b>Protections particulières</b>	<b>Reculs liés à la RD 34</b>	/
<b>Risques et nuisances</b>	<b>Passage de la RD 34 en limite Nord (nuisances sonores)</b> <b>Proximité de la ZA de la Fouée</b>	<b>Passage de la RD 34 au Sud du secteur (nuisances sonores)</b> <b>Proximité de la ZA de la Fouée</b>
<b>Rapport du site avec le voisinage</b>	Proximité d'habitations au Sud et au Nord-Ouest	Proximité d'habitations à l'Ouest (lotissement de l'Épinette)
<b>Accessibilité au centre-bourg, aux écoles et aux équipements sportifs</b>	Site assez proche du centre-bourg et des équipements sportifs (560 m), <b>éloigné des écoles (900 m)</b>	<b>Site assez éloigné du centre-bourg (~640 m)</b> <b>éloigné des équipements sportifs (750 m)</b> <b>et des écoles (900 m)</b>
<b>Accessibilité du site</b>	Accès possible par la rue de la Fouée au Sud voire par la RD 34 sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie	Accès possible par la rue de l'Épinette à l'Ouest, voire par la RD 34 sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie
<b>Zonage PLU en vigueur</b>	1AUa / Ub	2AU
<b>Capacité de mobilisation du foncier</b>	Terrains privés	Terrain privé
<b>Raccordement au réseau d'assainissement</b>	Raccordement possible en gravitaire sur la RD 34	Nécessite une extension du réseau depuis le PR des Épinettes
<b>Potentiel de logements (16 logements/ha)</b>	~ 30	~ 40



## Titre 2

### Chapitre 1

#### Les choix retenus pour établir

#### le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

#### au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement

#### 1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables (...)

##### 1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg (...)

###### Les conclusions d'analyse définissant les principaux secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat à privilégier

L'analyse des différents critères a permis permettant d'établir les sites à privilégier pour le développement de l'urbanisation en extension urbaine et au regard du choix final du scénario de développement envisagé par la commune (cf. chapitre précédent 1.6.1).

Ce sont les sites localisés à plus forte proximité du centre-bourg afin de soutenir la dynamique commerciale du centre-bourg et limiter les temps de parcours (favoriser les mobilités douces) qui ont été retenus en priorité par rapport à d'autres sites plus éloignés.

**Outre l'extension de la ZAC, trois autres extensions urbaines sont finalement retenues pour le développement de l'habitat** : celle de la rue des Clos, à deux pas du centre-bourg, pouvant d'ailleurs s'apparenter à un complément d'urbanisation plutôt qu'à une véritable extension urbaine ; celle des Laves, à l'interface du centre-bourg et des équipements sportifs ; et enfin celle de Maumont, proche de l'école publique et du centre-bourg, dont l'urbanisation viendrait compléter et finaliser la frange Sud-Ouest du bourg

**L'extension de la Fouée est retenue mais pour permettre l'extension de la ZA de la Fouée**, au regard des nécessités d'assurer un potentiel de développement économique (en cohérence avec les orientations du PADD). L'extension de cette ZA, initialement programmée vers l'Est au PLU précédent (secteur 2AU), n'a pas été retenue au regard des impacts trop importants sur les milieux naturels (présence d'une zone humide), sur les paysages (forte exposition visuelle) et sur les milieux agricoles (terres agricoles de plus fort intérêt). En outre, la topographie plus marquée du secteur aurait impliqué des coûts d'aménagement plus importants.

Ces choix s'inscrivent dans une stratégie d'aménagement cohérent et équilibré de l'agglomération de Saint-Dolay, relevant de l'intérêt général.

Il est à noter qu'**aucune extension urbaine à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** n'a été étudiée dans le cadre de la révision du PLU étant donné l'absence de besoins pressentis par la collectivité pour les 10 prochaines années. Le projet de secteur U<sup>l</sup> est suffisant à l'heure actuelle.

