



Commune de **Saint-Dolay**

Plan **L**ocal d' **U**rbanisme



1a. Rapport de présentation

Dossier d'approbation du PLU

Avant-Propos

D'une superficie d'environ 48 km², Saint-Dolay est une commune au sud Morbihan, à la frontière des départements de Loire-Atlantique et de l'Ille-et-Vilaine. Elle est localisée à 70 km au nord-ouest de Nantes, à 50 km de Vannes et de Saint-Nazaire, ainsi qu'à 16 km au Sud de Redon. Cette commune rurale, limitrophe des communes de Théhillac, de Missillac et de Nivillac, est longée au nord par la Vilaine.

Située à l'Est du territoire intercommunal d'Arc Sud Bretagne et en limite Sud du département du Morbihan et de la région Bretagne, la commune rassemblait 2445 habitants en 2015 (selon l'INSEE). Elle est caractérisée par un habitat dispersé sur l'ensemble du territoire.

Située à mi-parcours entre Nantes et Vannes, Saint-Dolay dépend du canton de Muzillac depuis 2015 et est rattachée à la communauté de communes Arc Sud Bretagne, regroupant 12 communes.

L'actuelle commune de Saint-Dolay, autrefois appelée Saint-Elvoy, fut de tout temps occupée par diverses civilisations. Les premières traces écrites de la commune remontent au VIII^{ème} siècle avec l'arrivée des Bretons en Armorique. Saint-Dolay était alors rattachée à l'abbaye de Redon et faisait partie du Comté Nantais. Elle était composée de dix frairies : le Bourg, Cran, Burin, Lermot, Lormois, Boducelet, Bézot, Bodelneuf, l'Esquilio et Trédoré. La Chapelle Sainte-Anne, dont on peut encore admirer l'architecture, appartenait à la frairie de Lermot. C'est en 1790 que Saint-Dolay fut annexé au canton de La Roche-Bernard et que le bourg devint, malgré sa position géographique, commune du Morbihan.

La commune de Saint-Dolay est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2005 et dont la dernière modification date de 2012.

Compte tenu des modifications réglementaires résultant notamment de la loi S.R.U., de la loi Grenelle 1 et 2, de la loi Urbanisme et Habitat (U.H.), de la loi d'orientation agricole, de la loi ALUR et LAAF., du SCoT Arc Sud Bretagne approuvé en 2013..., la commune de Saint-Dolay a décidé, par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mai 2015, de prescrire la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Le P.L.U. de Saint-Dolay est soumis à évaluation environnementale au titre de l'article L.104-2 du Code de l'Urbanisme. A ce titre, le rapport de présentation décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document d'urbanisme. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser ces incidences négatives. Il expose les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de la protection de l'environnement, parmi les partis d'aménagement envisagés, le projet a été retenu. Le P.L.U. est également soumis à évaluation des incidences Natura 2000 au titre de l'article R.414-19 du Code de l'Environnement. Le rapport de présentation intègre cette évaluation des incidences Natura 2000 conformément à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Réalisation des études



Bureau d'études A+B Urbanisme et Environnement :

Sylvain JOUAN, Assistance complète à Maîtrise d'Ouvrage pour l'animation des réunions auprès de la collectivité et le montage global du dossier de PLU, pour la présentation du projet et du zonage au rapport de présentation, pour la direction de la numérisation du PLU, la compatibilité du PLU avec les plans et schémas,

Assisté de :

Laurence ALLAIN, pour l'assistance de manière générale à la rédaction du rapport de présentation, la réalisation du diagnostic agricole (dont entretiens individuels avec les exploitants),

Julie AVENEL, pour la rédaction de l'état initial de l'environnement, pour l'évaluation environnementale du projet de PLU intégrant l'étude d'incidences Natura 2000, la définition de continuités écologiques, l'intégration au PLU de l'inventaire des zones humides, des bois et des haies, la définition des indicateurs de suivi.

Marjorie TOUVRON, pour l'actualisation des cartographies, la numérisation du PLU et une participation générale à la rédaction et au montage du dossier.

SOMMAIRE

| | | | |
|---|-----------|--|--|
| Préambule : Un positionnement géographique favorable à son développement | 9 | | |
| 1. Une commune à l'interface du bassin de Saint-Nazaire et de l'aire urbaine de Nantes, proche de centres urbains dynamiques | 11 | | |
| 2. Une participation active à la coopération intercommunale | 13 | | |
| 2.1. Saint-Dolay au sein de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne | 13 | | |
| 2.2. La commune de Saint-Dolay au sein du SCoT Arc Sud Bretagne | 14 | | |
| <u>TITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</u> | 15 | | |
| <u>CHAPITRE 1</u> | | | |
| L'identité dolaysienne, garante de son attractivité : contraintes, atouts et qualités du territoire | 17 | | |
| 1.1. Une qualité des paysages et un patrimoine qui participent à l'attractivité et à l'identité communales | 20 | | |
| 1.1.1. Organisation des sols à l'échelle communale : un territoire vaste, encore très agricole | 20 | | |
| 1.1.2. Des ambiances paysagères contrastées | 24 | | |
| 1.1.3. Des circuits de randonnée pédestre à la découverte du paysage dolaysien | 30 | | |
| 1.1.4. La richesse du patrimoine et du 'petit patrimoine' | 31 | | |
| 1.2. L'empreinte physique des espaces naturels et agricoles qui forgent le caractère et l'identité de Saint-Dolay | 38 | | |
| 1.2.1. L'influence du relief sur la perception du territoire | 38 | | |
| 1.2.2. Un contexte géologique inclus dans le Massif Armoricaïn | 39 | | |
| 1.2.3. L'influence du réseau hydrographique et des zones humides sur la qualité des espaces naturels | 40 | | |
| 1.2.4. Les sites Natura 2000 | 54 | | |
| 1.2.5. Un patrimoine boisé et bocager | 62 | | |
| 1.2.6. Une trame verte et bleue liée à la présence des marais, des zones humides, des boisements et du bocage | 66 | | |
| 1.3. Une qualité de ressources plutôt bien préservées | 75 | | |
| 1.3.1. Environnement climatique et économie d'énergie | 75 | | |
| 1.3.2. Une qualité de l'air globalement satisfaisante | 79 | | |
| 1.3.3. L'alimentation en eau potable et la protection des ressources en eau | 74 | | |
| 1.3.4. La gestion des eaux pluviales | 81 | | |
| 1.3.5. L'assainissement | 82 | | |
| 1.4. La prise en compte des risques, nuisances et pollutions | 83 | | |
| 1.4.1. Des risques naturels et technologiques limités | 85 | | |
| 1.4.2. La gestion des déchets | 90 | | |
| 1.5. Synthèse des aspects réglementaires | 91 | | |

SOMMAIRE

TITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (suite)**CHAPITRE 2****Traduction de l'attractivité de Saint-Dolay, à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques : un territoire pour quelle population ? 93****2.1. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999 95**

2.1.1. L'arrivée de nouveaux ménages soutient la dynamique démographique de Saint-Dolay 95

2.1.2. Une augmentation du nombre de ménages qui s'accélère depuis le début des années '2000', un phénomène de desserrement des ménages constant depuis 1975 96

2.1.3. Une population marquée par sa jeunesse, une hausse des naissances générant de nouvelles demandes d'offre scolaire 97

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages 98

2.2.1. Un nombre croissant de résidences principales 98

2.2.2. Une offre en constructions nouvelles indispensable pour soutenir la démographie 99

2.2.3. Si demeurer à Saint-Dolay et devenir propriétaire reste une donnée forte sur la commune, la demande en logements locatifs témoigne de l'intérêt que peut susciter ce type de logements à l'avenir 100

2.2.4. Vers une approche globale et intercommunale de l'habitat 101

2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace 102

2.3.1. Un développement urbain récent et diffus 102

2.3.2. La forte dispersion de l'habitat en campagne 105

2.3.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire dolaysien 107

2.3.4. Les enjeux d'économie d'espace face au développement urbain 112

2.3.5. Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur 120

2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis 123

Chapitre 3**Facteurs influençant le développement communal : analyse des déplacements, de l'offre en équipements et services à la population, de la vie économique 131****3.1. Les conditions générales de desserte et les équipements de la commune de Saint-Dolay 133**

3.1.1. Une desserte satisfaisante du territoire par le réseau routier 133

3.1.2. La desserte du territoire par les modes alternatifs 124

3.1.3. Conditions d'accessibilité des cœurs de vie, un enjeu primordial pour l'attractivité du bourg 125

3.1.4. L'offre en stationnement sur le bourg 141

3.1.5. La desserte par les communications numériques 142

3.2. Une vie économique soutenue par les artisans et influencée par la proximité de centres d'emplois 143

3.2.1. Un tissu économique dominé par l'agriculture et l'artisanat 143

3.2.2. Une augmentation continue des déplacements domicile-travail depuis 30 ans 144

3.3.. Une activité agricole encore bien présente dans l'économie locale 145

3.3.1. Une activité agricole fortement présente dans l'économie locale 145

3.3.2. Les principaux enjeux agricoles pour la communes de Saint-Dolay 152

SOMMAIRE

| | | | |
|---|------------|---|------------|
| TITRE 2 - JUSTIFICATION DU PARTI D'AMÉNAGEMENT ET DE LA STRATÉGIE RÉGLEMENTAIRE | 153 | | |
| CHAPITRE 1 : Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement | 155 | | |
| 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 | 156 | 1.6. Les raisons justifiant le choix opéré d'aménagement et de développement du territoire au regard de solutions de substitution raisonnables | 191 |
| 1.1.1. Rappel des enjeux du développement de Saint-Dolay soulevés par le diagnostic | 156 | 1.6.1. Trois scénarii pour débattre et redéfinir un scénario préférentiel de développement pour la commune | 191 |
| 1.1.2. Présentation des quatre axes stratégiques du Projet d'Aménagement et de Développement Durables | 157 | 1.6.2. Des possibilités d'extensions urbaines motivées par l'intérêt général et la volonté de soutenir la vitalité du bourg | 193 |
| 1.2. Axe stratégique 1 : Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien | 159 | CHAPITRE 2 | 199 |
| 1.2.1. Orientation 1.1 : Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole, garant de l'identité du territoire | 160 | Traduction réglementaire des objectifs du PADD | |
| 1.2.2. Orientation 1.2 : Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire | 162 | Préambule | 201 |
| 1.2.3. Orientation 1.3 : Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques | 163 | 2.1. Dispositions applicables aux zones à dominante d'habitat | 205 |
| 1.2.4. Orientation 1.4 : Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain | 168 | 2.2. Dispositions applicables aux zones à dominante d'activités | 212 |
| 1.3. Axe stratégique 2 : Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay | 169 | 2.3. Dispositions applicables aux zones à dominante d'équipements | 216 |
| 1.3.1. Orientation 2.1 : Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg, pour renforcer sa centralité et sa vitalité | 170 | 2.4. Dispositions applicables aux zones agricoles | 222 |
| 1.3.2. Orientation 2.2 : Assurer un mode de développement économe et durable | 175 | 2.5. Dispositions applicables aux zones naturelles | 239 |
| 1.3.3. Orientation 2.3 : Maintenir une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire | 178 | 2.6. Présentation du tableau des surfaces | 245 |
| 1.4. Axe stratégique 3 : Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité | 179 | | |
| 1.4.1. Orientation 3.1 : Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif | 180 | | |
| 1.4.2. Orientation 3.2 : Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité | 182 | | |
| 1.4.3. Orientation 3.3 : Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques | 184 | | |
| 1.5. Axe stratégique 4 : Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire | 186 | | |
| 1.5.1. Orientation 4.1 : Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles | 186 | | |
| 1.5.2. Orientation 4.2 : Favoriser l'accueil des entreprises, soutenir les commerces et les activités de proximité | 188 | | |
| 1.5.3. Orientation 4.3 : Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique | 190 | | |

SOMMAIRE

| | | | |
|--|------------|---|------------|
| <u>TITRE 3 - ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE</u> | 247 | | |
| <u>CHAPITRE 1</u> | | <u>CHAPITRE 4</u> | 285 |
| Articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte | 249 | Évaluation des incidences Natura 2000 | |
| 1.1. Compatibilité du PLU avec les plans et schémas supra-communaux | 251 | <u>CHAPITRE 5</u> | |
| 1.1.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT Arc Sud Bretagne | 251 | Indicateurs de suivi retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan | 291 |
| 1.1.3. Compatibilité du PLU avec le SDAGE et les SAGE | 253 | | |
| 1.1.4. Compatibilité du PLU avec le PGRI | 254 | <u>ANNEXES</u> | 295 |
| 1.2. Prise en compte d'autres documents supra-communaux | 255 | Annexe 1 : Formulaires Standards des Données des sites Natura 2000 | 297 |
| 1.2.1. Prise en compte du SRCE | 255 | Annexe 2 : Évaluation environnementale de l'étude de mise à jour du zonage d'assainissement des eaux usées | 311 |
| <u>CHAPITRE 2</u> | | | |
| Analyse des caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le plan | 257 | | |
| 2.1. Analyse des zones à urbaniser à vocation d'habitat | 260 | | |
| 2.2. Analyse de la zone à urbaniser à vocation d'activités économiques | 271 | | |
| 2.3. Analyse des emplacements réservés | 273 | | |
| <u>CHAPITRE 3</u> | | | |
| Incidences notables du plan sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, limiter ou compenser ces conséquences | 275 | | |
| 3.1. Incidences sur la consommation d'espace | 277 | | |
| 3.2. Incidences sur les milieux naturels, la biodiversité, les continuités écologiques | 278 | | |
| 3.3. Incidences sur le paysage et le patrimoine | 281 | | |
| 3.4. Incidences sur la ressource en eau | 282 | | |
| 3.5. Incidences sur les risques et nuisances | 283 | | |
| 3.6. Incidences sur l'énergie, les gaz à effet de serre | 284 | | |

**Résumé non technique &
Analyse des méthodes de l'Évaluation environnementale**
(en application de l'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme)
(cf. fascicule joint 1b)

PRÉAMBULE

Un positionnement géographique favorable à son développement

1. Une commune à l'interface du bassin de Saint-Nazaire et de l'aire urbaine de Nantes, proche de centres urbains dynamiques

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement



Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne

1. Une commune à l'interface du bassin de Saint-Nazaire et de l'aire urbaine de Nantes, proche de centres urbains dynamiques

Saint-Dolay, localisée en région Bretagne, au sud du département du Morbihan, est frontalière au département de la Loire-Atlantique et de l'Ille-et-Vilaine. Cette commune rurale, limitrophe des communes de Théhillac, de Missillac et de Nivillac, est longée au nord par l'estuaire de la Vilaine.

La commune de Saint-Dolay se positionne au cœur d'un maillage routier interrégional majeur. Elle bénéficie ainsi de la proximité de grands pôles urbains dynamiques en se situant :

- à 70 km de Nantes
- à 50 km de Vannes et de Saint-Nazaire
- à 16 km de Redon

Elle se trouve également non loin de pôles urbains intermédiaires tels que les communes de La Roche-Bernard, Saint-Gildas-du-Bois et Missillac.

La commune est desservie par un ensemble d'axes permettant de relier ces différents pôles :

- la RN 165 au sud reliant Nantes à Brest
- la RD 775 reliant Redon et Vannes
- la RD 773 à l'est, reliant Saint-Nazaire et Redon.

Toutefois, il convient de remarquer que Saint-Dolay se trouve à l'écart de ces grands axes. Cependant, la RD 773 reliant Saint-Nazaire et Redon, est distante de seulement 8 km du bourg.

La commune est par ailleurs située à l'interface de l'aire urbaine de Nantes et de celle de Saint-Nazaire.

2. Une participation active à la coopération intercommunale

2.1. Saint-Dolay au sein de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne

La commune de Saint-Dolay fait partie du canton de Muzillac depuis 2015 (15 communes, 31 569 habitants) et est rattachée à la communauté de communes Arc Sud Bretagne, regroupant 12 communes :

- Ambon
- Arzal
- Billiers
- Damgan
- La Roche-Bernard
- Le Guerno
- Marzan
- Muzillac
- Nivillac
- Noyal-Muzillac
- Péaule
- **Saint-Dolay**



Située à l'Est du territoire intercommunal, la commune de Saint-Dolay couvre une superficie de 48,26 km² et rassemblait 2481 habitants en 2018. Elle est caractérisée par un habitat dispersé sur l'ensemble du territoire.

La communauté de communes Arc Sud Bretagne assure les compétences suivantes pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire :

Aménagement de l'espace

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et schémas de secteur
Urbanisme
Déplacements
Habitat
Agriculture

Développement économique

Accueil et conseil aux entreprises
Parcs d'activités et locaux professionnels

Entreprises

Chantiers d'insertion

Emploi et formation

Accueil, conseil et orientation des demandeurs d'emploi
Aide au recrutements des

Enfance et jeunesse

Transport scolaire et restaurant
Aide aux collèves
Centre de loisirs Vacances à la carte
Accompagnement des communes

Solidarités

Accueil, conseil et accompagnement des séniors
Résidences pour personnes âgées
Maison de solidarité

Voiries

Entretien des voies d'intérêt communautaire
Fauchage et débroussaillage des voies communales
Accueil des gens du voyage

Culture et TIC

Programmation Jeune public
Aide à la réalisation d'événements associatifs
Développement de l'offre cinématographique
Cyber-espaces

Environnement

Collecte des déchets ménagers
Gestion des 4 déchetteries et des 2 plates-formes de déchets verts
Contrôle des assainissements non collectifs

Sport

Gestion des salles, terrain de rugby, piscine
Intervention dans les écoles
Soutien aux associations

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne

Préambule

Un positionnement géographique favorable à son développement

Au sein de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne

2. Une participation active à la coopération intercommunale (suite)

2.2. La commune de Saint-Dolay au sein du SCoT de Arc Sud Bretagne

La commune de Saint-Dolay fait partie du SCoT d'Arc Sud Bretagne, approuvé le 17 décembre 2013 par délibération du Conseil communautaire.

Le périmètre du SCoT est identique à celui de la communauté de communes qui regroupe 12 communes et environ 27 000 habitants en 2015 (source : INSEE). C'est la commission 'aménagement du territoire' qui est chargée de l'élaboration et du suivi du SCoT.

Le SCoT ainsi approuvé est un document de planification globale à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment habitat, urbanisme, déplacement et développement économique.

Les grandes orientations du SCoT figurent dans le Document d'Orientations Générales, document final du SCoT. Quatre axes stratégiques se dégagent du DOO :

1. Les villes de Muzillac et La Roche-Bernard / Nivillac : Affirmer 2 pôles urbains attractifs portant le dynamisme du territoire
2. La Vilaine : Revaloriser l'identité d'un pays estuarien
3. La mer : Conforter la vocation maritime d'un espace littoral par une meilleure articulation avec l'espace rural et une gestion durable des ressources
4. Le cœur de pays : Irriguer le territoire et assurer l'articulation avec les espaces voisins

1. Muzillac et La Roche-Bernard / Nivillac : Porter le dynamisme du territoire par des pôles urbains attractifs

Cet axe stratégique se décline en 2 objectifs :

- Revaloriser les qualités urbaines pour un développement tertiaire et touristique
- Augmenter les capacités urbaines (accroissement de la réceptivité)

2. La Vilaine : Revaloriser l'identité d'un pays estuarien

Cet axe stratégique se décline en 2 objectifs :

- En faire un espace de qualité paysagère identitaire pour l'ensemble du territoire
- Renforcer son rôle d'axe d'échanges littoral / cœur de pays (commerce, navigation, randonnée, marchandises, matériaux,...)

3. La mer : gérer durablement un espace de ressources fragiles

Cet axe stratégique se décline en 2 objectifs :

- Préserver et valoriser les richesses et ressources environnementales en rapport avec les usages liés au littoral et à l'arrière pays
- Valoriser ses atouts touristiques pour renforcer son rôle, assurer les relais des pôles touristiques majeurs du territoire

4. Le cœur de pays : Irriguer le territoire et assurer l'articulation avec les espaces voisins

Cet axe stratégique se décline en 2 objectifs :

- Conforter l'irrigation du territoire par l'émergence d'un pôle relais : Péaule
- Développer les liaisons et les coopérations avec les territoires limitrophes