

Résumé Non Technique

Genèse du projet

Résumé Non Technique

La Commune de Saint-Dolay est dotée d'un PLU, approuvé le 30 juin 2005, ayant depuis été modifié à plusieurs reprises :

- une révision simplifiée n°1 le 16 juillet 2009
- une révision simplifiée n°2 et 3 le 20 décembre 2012
- une modification n°1 le 20 décembre 2012

La révision du P.L.U. s'impose afin notamment de procéder :

- à sa mise en compatibilité avec les lois "Grenelle de l'environnement" (loi Grenelle 1 promulguée le 3 août 2009, loi Grenelle 2 promulguée le 12 juillet 2010),
- à sa mise en compatibilité avec la loi ALUR du 24 mars 2014 (loi pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové),
- à sa mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la Communauté de communes Arc Sud Bretagne , exécutoire depuis janvier 2014 et avec les nouvelles dispositions du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux 'Vilaine' approuvé par arrêté préfectoral le 2 juillet 2015.

La délibération du conseil municipal du 28 mai 2015 qui prescrit la révision du PLU, précise les objectifs suivants :

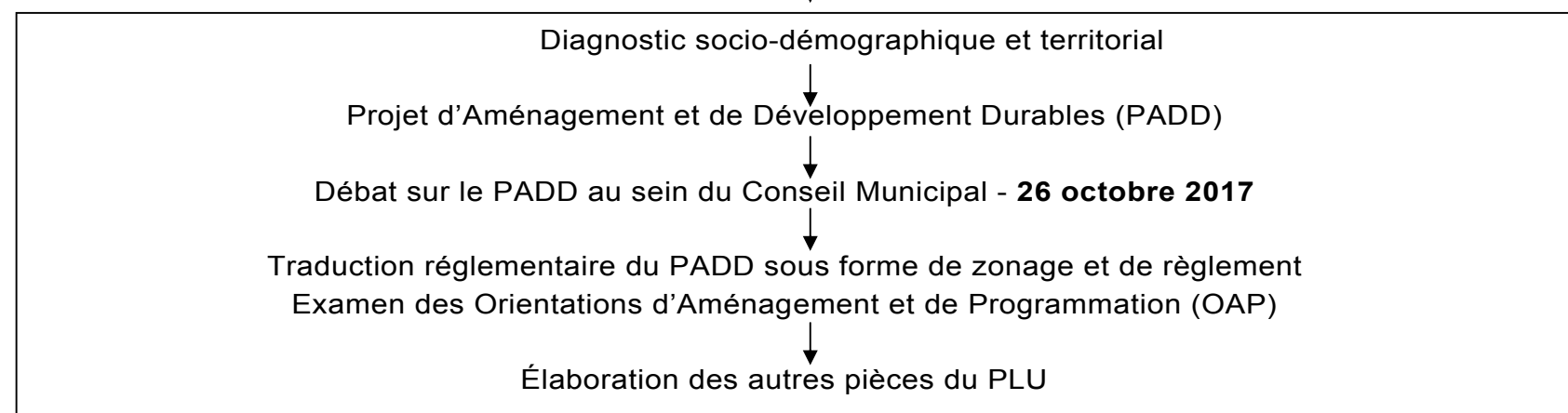
- Redéfinir un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en tenant compte des zones à urbaniser, à protéger et à reconsidérer
- Mise en place d'un plan de maîtrise de la consommation d'espace et de la préservation de la biodiversité
- Prendre en considération les orientations du SCOT de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne,
- Définir les trames vertes et bleues, ...

Genèse du projet

Résumé Non Technique

La procédure de révision du P.L.U. :

Délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - **28 mai 2015**



Etudes et concertation

Bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU par le Conseil Municipal - **28 mars 2019**

Consultation des personnes publiques associées sur le projet de PLU arrêté

Enquête publique

Examen et prise en compte des avis des personnes publiques associées et des conclusions du commissaire-enquêteur

Approbation du PLU au Conseil Municipal

PLU exécutoire après transmission au Préfet et prise des mesures de publicité

Présentation générale des pièces du dossier de PLU

Le dossier de PLU comporte onze pièces. Il se compose :

1. d'un **rapport de présentation** qui analyse la situation globale du territoire au travers d'un diagnostic territorial et d'un état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il intègre une évaluation environnementale et comprend également un résumé non technique.
2. d'un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) qui définit « les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ». Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
3. des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP) qui permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. « Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».
4. de **documents graphiques (plans de zonage)** qui délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.
5. d'un **règlement écrit** qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Il comporte également des pièces annexes qui comprennent un certain nombre d'informations et d'indications nécessaires à la mise en œuvre du PLU:

- les servitudes d'utilité publique,
- les annexes sanitaires (notice technique et plans des réseaux eaux usées, eaux pluviales et alimentation en eau potable),
- les zonages d'assainissement eaux usées et eaux pluviales,
- une notice sur la présentation de la Zone d'Aménagement Concerté des Châtaigniers
- l'inventaire des zones humides (rapport et plan),
- les bois et forêt du Code forestier,
- les principaux risques sur la commune,
- les plans du Droit de Préemption et des Espaces Naturels Sensibles.

Outre le PLU, le dossier soumis à enquête publique comporte également les pièces administratives complémentaires : délibérations de prescription du PLU, délibération d'arrêt du PLU et bilan de la concertation, avis des Personnes Publiques Associées, avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale, avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers), arrêté du Maire portant ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique et justificatifs de la publicité de l'affichage de l'avis)... et tout autre document administratif relatif au PLU permettant le bon déroulement de l'enquête publique.

Résumé Non Technique

Présentation synthétique du projet

L'élaboration du projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Elle se traduit par l'émergence de lignes directrices qui orientent le développement de la commune, prenant par ailleurs en compte :

- . les dispositions réglementaires concernant le développement durable et l'aménagement du territoire en particulier la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, la loi Urbanisme & Habitat, la loi d'orientation agricole, la loi sur l'eau, la loi Paysage, les "Grenelles de l'Environnement" (1 et 2), la loi ALUR et les dispositions réglementaires locales dont le Schéma de Cohérence Territoriale d'Arc Sud Bretagne.
- . les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon de 10 à 15 ans, mais s'inscrit dans une logique de conservation des potentialités de développement à plus long terme : il ménage ainsi le caractère durable de son développement.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Dolay répond aux quatre grands enjeux suivants soulevés par le diagnostic :

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

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

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

- 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

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Dolay découle directement de ces quatre grands enjeux soulevés par le diagnostic qui ont permis de développer les quatre grands axes suivants au P.A.D.D. :

1. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien : les paysages, le patrimoine, l'environnement
2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay, par un développement équilibré de l'habitat
3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité
4. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

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).

Résumé Non Technique

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 naturel 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.

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.

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.

Résumé Non Technique

<p>COMMUNE DE SAINT-DOLAY</p> <p>P.A.D.D. Synthèse des orientations générales</p>	ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-DOLAY TOUT EN PRÉSERVANT SON IDENTITÉ			
	PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE <u>DOLAYSIEN</u> : LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT			
	1/ Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole	2/ Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire	3/ Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques	4/ Modérer la consommation de l'espace agricole par le développement urbain
	AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE SAINT-DOLAY PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT			
	1/ Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg pour en renforcer sa centralité et sa vitalité	2/ Assurer un mode de développement urbain économe et durable (en cohérence avec le Grenelle de l'environnement et l'identité Dolaysienne)	3/ Favoriser une offre en logements diversifiée et adaptée au territoire	
	ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ			
	1/ Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif	2/ Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité	3/ Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques	
	SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE			
1/ Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles	2/ Favoriser l'accueil d'entreprises, soutenir les commerces et activités de proximité	3/ Encadrer et soutenir les initiatives de valorisation touristique		