



Commune de Saint-Dolay

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales

A+B

Urbanisme
&
Environnement

A+B Urbanisme & Environnement

Bel Air - Route du Temple - 44270 Saint-Même-le-Tenu
Tel: 02 40 78 56 65 / Fax: 02 40 02 29 85

Novembre 2019

Préambule

Le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.) est le résultat d'une initiative et d'une volonté politiques. Il 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 que sont le Schéma de Cohérence Territoriale Arc Sud Bretagne ou les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux 'Vilaine' et 'Estuaire de la Loire'.
- les principales attentes, observations et aspirations qui ont émergé de la concertation auprès des habitants et des acteurs locaux.

Ce projet est celui du développement de la commune, à l'horizon d'une dizaine d'années, 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.

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le projet d'aménagement et de développement durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

Le projet de territoire qui est défini sur la commune de Saint-Dolay répond aux enjeux soulevés par le diagnostic (cf. *rapport de présentation* du P.L.U.) et rappelés en préambule de chacun des quatre grands axes développés par le P.A.D.D.

ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT ÉCRITES, ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES ET ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) reposent sur des dispositions écrites, exposées ci-après.

Certaines de ces orientations, sont illustrées par une représentation graphique* à caractère strictement indicatif n'ayant pas valeur d'orientations générales.

Ces éléments cartographiques ont pour fonction d'aider à la compréhension et à l'illustration des principales orientations du P.A.D.D.

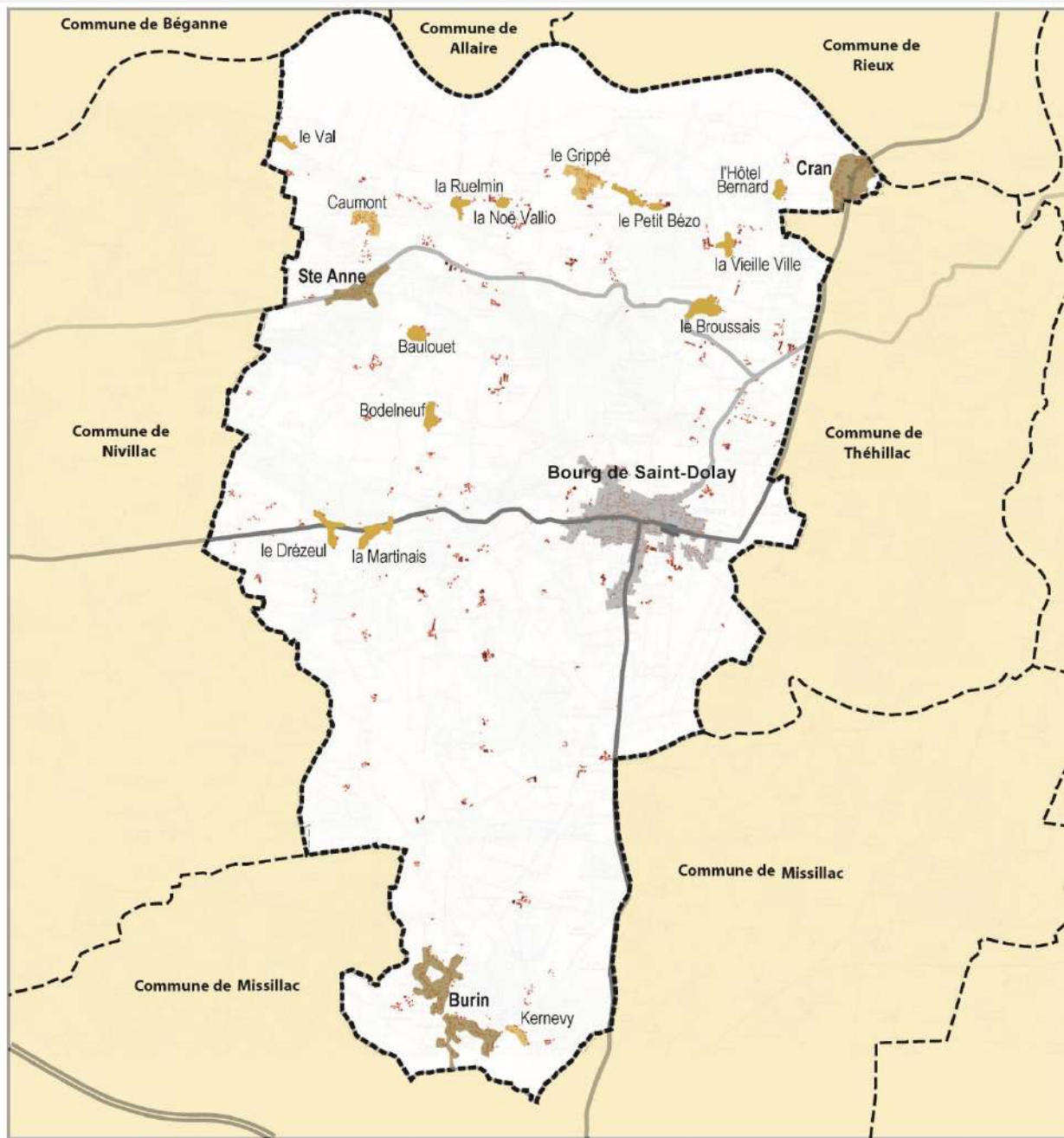
Certaines des orientations générales d'aménagement et de développement définies par le présent P.A.D.D., peuvent aussi être précisées par des orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.), référencées en pièce n° 3 du P.L.U.

Si le cas se présente, le symbole **cf. O.A.P.** accompagne l'orientation générale.

NOTA

* Les illustrations cartographiques sont présentées à l'échelle communale et le cas échéant à l'échelle de l'agglomération**.

** Pour la bonne compréhension du PADD, la carte exposée ci-après précise la définition du bourg, des villages et des hameaux.



Typologie urbaine à l'échelle de la commune

- Bourg de Saint-Dolay
- Villages ou secteurs urbanisés pouvant être assimilés à des villages
- Hameaux
- Lieux-dits ou maisons isolées

Repères

- Limite communale

0 1000 2000 m

Source : IGN Scan25 - copyright
mise à disposition par Vannes Agglo bénéficiaire d'une licence

N

A+B
Urbanisme
&
Environnement

ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DE SAINT-DOLAY TOUT EN PRÉSERVANT SON IDENTITÉ

PRÉSERVER LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE DOLAYSIEN : 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 |
|---|--|---|

PRÉSERVER LA QUALITÉ
DU CADRE DE VIE DOLAYSIEN

LES PAYSAGES, LE PATRIMOINE, L'ENVIRONNEMENT

Rappel de diagnostic et des enjeux liés au développement local : un développement en accord avec son environnement

La qualité du cadre de vie Dolaysien est étroitement liée à celle des paysages, à la richesse et la diversité de son patrimoine bâti et végétal, à la prise en compte de l'environnement naturel et agricole.

La commune dispose de richesses naturelles et paysagères importantes avec notamment la vallée de la Vilaine et ses marais au Nord du territoire, ses nombreux bois dont le domaine de la Corodais, le Marais du Roho ou encore l'étang de Kernevy. Les vallonnements liés aux différents cours d'eau venant cisailer le plateau agricole participent à la définition et à la qualité des sites et des paysages de Saint-Dolay, tant au niveau du bourg que des écarts.

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

1. Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole garant de l'identité du territoire

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,

notamment les relations visuelles d'un site (en particulier de sites à urbaniser) avec le clocher de l'église marquant la 'centralité' communale, ou encore les panoramas sur la vallée de la Vilaine au Nord du territoire

Réfléchir aux futures 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 de la commune, les chemins ruraux de qualité

2. Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire (participant à la qualité paysagère et à l'identité de Saint-Dolay)

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,
- 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.

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

3. Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

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 ;
- Valoriser les continuités écologiques par la mise en place de sentiers de découverte du patrimoine naturel.

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).

Inciter à une limitation des flux de véhicules et au recours aux déplacements "doux" (cf. § Déplacements - 3.2.) 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

4. Modérer la consommation de l'espace agricole liée au développement urbain

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**.

* *l'objectif de limitation de la consommation d'espace par extension urbaine sur des espaces agricoles ou naturels est défini pour les dix années à venir par rapport à l'estimation des surfaces prélevées ces dix dernières années pour répondre au développement urbain.*

AFFIRMER ET RENFORCER
LA VITALITÉ DU BOURG DE SAINT-DOLAY

PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE SAINT-DOLAY PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

Rappel des enjeux liés au développement de l'habitat : réaffirmer la centralité urbaine du bourg de Saint-Dolay

Situé entre Redon et Missillac, le territoire de Saint-Dolay jouit d'une certaine attractivité liée à la proximité des agglomérations de Saint-Nazaire (principale zone d'emploi des habitants) et de Vannes, et à un cadre de vie de grande qualité, en témoigne l'accroissement démographique observé depuis 1999 conjugué au dynamisme de la construction.

Entre 2005 et 2014, la commune a accueilli en moyenne près de 23 logements nouveaux par an, lui permettant de soutenir son accroissement démographique. Depuis 2009, la baisse de la demande liée à la crise économique a fait ralentir le rythme de la construction (16 logements/an en moyenne).

1^{er} enjeu : maintenir et pérenniser la vitalité communale

La nouvelle dynamique démographique perçue depuis 1999 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 tend aujourd'hui à s'estomper, Cette atténuation de la construction traduit aussi la fragilité de la vitalité communale. Elle met en exergue la nécessité de soutenir le développement du bourg, face à laquelle le projet d'aménagement et de développement de Saint-Dolay, doit apporter des orientations pour pérenniser la vitalité communale.

2nd enjeu : renforcer la place du bourg de Saint-Dolay au sein de la commune

La majeure partie du développement de l'habitat réalisé depuis l'application du PLU approuvé en 2005 s'est opérée en campagne, en diffus, sur de nombreux villages et hameaux (regroupant environ 3/5 de la population totale). Or, la vitalité de la commune passe par celle de son bourg. Il regroupe l'essentiel des commerces, services et équipements d'intérêt collectif du territoire. Le fonctionnement et la pérennité de cette vie sociale et économique qui nourrit l'identité Dolaysienne, imposent que soient poursuivis des 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 un territoire vaste (plus de 48 km²) et étiré.

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

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 :

- pérenniser la vitalité démographique et d'escompter un apport d'environ 470 à 520 habitants entre 2013 et 2028 (à savoir, approcher voire dépasser les 2 900 habitants en 2028) ;
- garantir le maintien, voire la création d'équipements de proximité, de commerces et de services ;
- garantir en particulier la pérennité des équipements scolaires.

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.

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 capacité 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

*

Le 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.

AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE SAINT-DOLAY PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

2. Assurer un mode de développement urbain économe et durable

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.

cf. O.A.P.

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

(cf. illustration cartographique page 17)

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

cf. O.A.P.

* Hameaux constructibles constituant des secteurs de taille et de capacités d'accueil limités situés en zone agricole ou naturelle

AFFIRMER ET RENFORCER LA VITALITÉ DU BOURG DE SAINT-DOLAY PAR UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DE L'HABITAT

3. Maintenir une offre de logements diversifiée et adaptée au territoire

Objectif : Favoriser une offre de logements diversifiée et adaptée notamment :

- aux personnes âgées,
 - aux jeunes ménages
- permettant :*
- d'assurer le parcours résidentiel,
 - de favoriser la mixité sociale.

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).

cf. O.A.P.

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

* **Logements intermédiaires** (dans le cadre du présent PADD) : forme de logement entre la maison individuelle et le logement collectif. Ils se caractérisent par l'absence de parties communes (hall, cage d'escalier, ...), la présence d'un accès individuel et d'un espace extérieur privatif pour chaque logement, ainsi que par une hauteur maximale de R+3

** **Logements à prix maîtrisés** : logements destinés à la location et/ou à l'accession à la propriété bénéficiant d'un dispositif de financement issu d'un conventionnement avec l'Etat ou un collectivité.

ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT
POUR EN PÉRENNISER LA QUALITÉ

Rappel des enjeux liés au développement local : la qualité de vie entourant le développement de l'habitat

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 la participation de la population à la vie locale et à la mise en adéquation des conditions d'accès aux cœurs de vie de la commune.

1. Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

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 (projet en cours)

Favoriser la mise en place d'un pôle médical

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

2. Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

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"

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 (cf. illustration graphique indicative page 29) ;
- . Prendre en compte le projet de vélo-route sur la partie Nord de la commune (liaison Saint-Malo – Arzal)

3. Optimiser la desserte du territoire par les communications numériques

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 (FFTH), en lien avec le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Conseil Départemental du Morbihan et le projet Bretagne Très Haut-Débit

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 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

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES
DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

**Rappel des enjeux liés au développement local :
la vitalité économique du territoire**

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 services et les commerces contribuent directement à l'animation et à la vie du bourg par la clientèle drainée. Leur présence est aussi la marque du dynamisme et de la vitalité du territoire.
- Les artisans participent directement à la richesse économique du territoire, assurant une offre en services à la population Dolaysienne.
- 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.

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

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

1. Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

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.

SOUTENIR LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE PROXIMITÉ ET LA VITALITÉ DU TERRITOIRE

2. Favoriser l'accueil d'entreprises, soutenir les commerces et les activités de proximité

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).

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.

3. Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

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) (cf. chapitre n° 1.2.).
- conforter le site de loisirs de l'étang de Kernevry

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 1er du P.A.D.D.) et notamment :

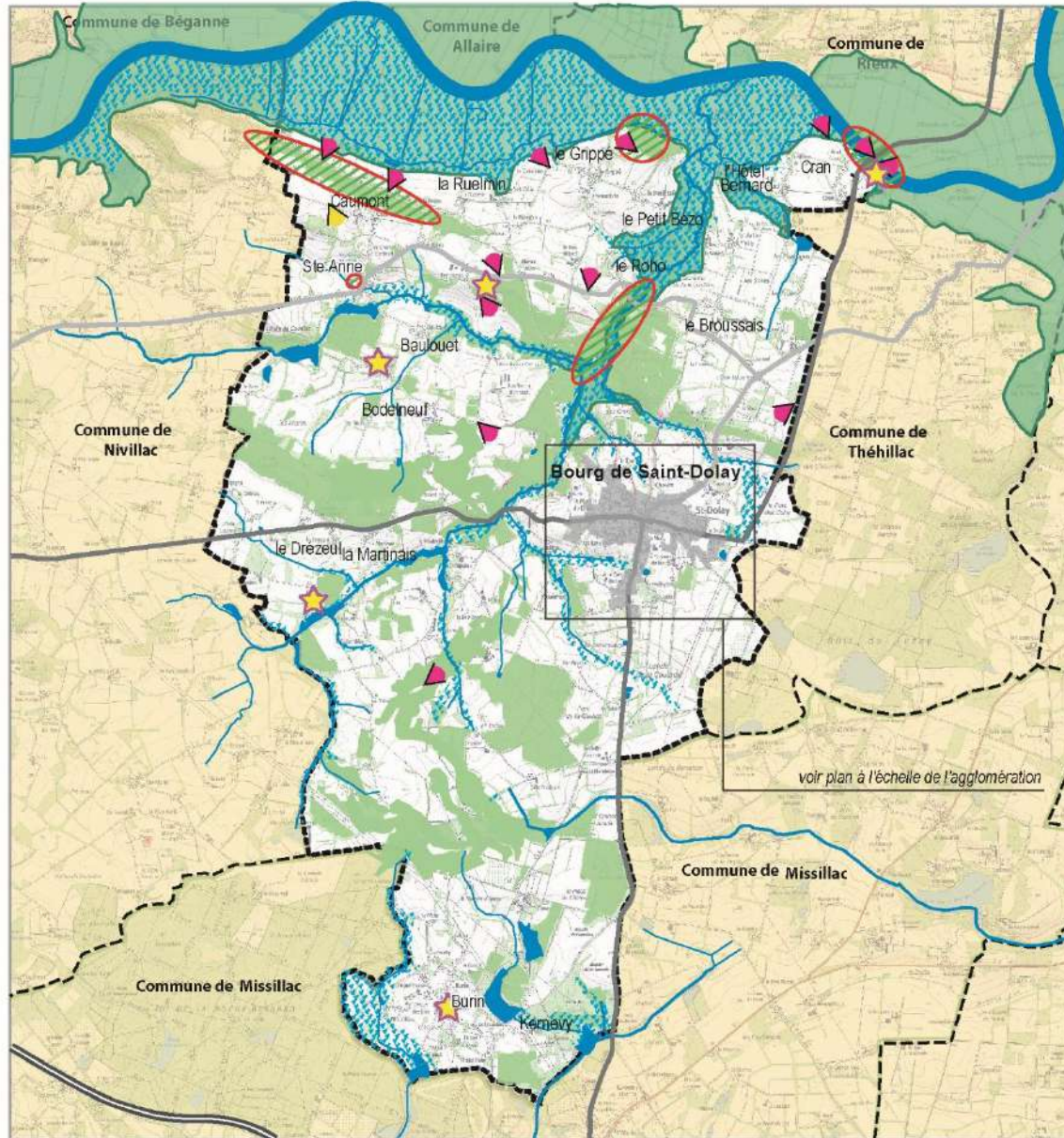
- permettre la mise en place d'un site de valorisation agro-touristique sur le site de La Couarde
- permettre et favoriser la mise en valeur du site de Cran :
 - permettre une extension du port de plaisance
 - permettre l'aménagement d'un espace de stationnement adapté aux véhicules de loisirs

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

COMMUNE DE
SAINT-DOLAY

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE COMMUNALE

P.A.D.D.



Légende

1. Préserver la qualité du cadre de vie dolaysien

Préserver la qualité des paysages liée à l'environnement naturel et agricole

- Préserver les espaces naturels et agricoles remarquables et sensibles
- Préserver et valoriser les sites d'intérêt paysager
Eléments boisés, talus, haies végétales, alignements d'arbres ou arbres remarquables à préserver
(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
- Cônes de vue/panoramas d'intérêt général à prendre en compte

Préserver et valoriser les qualités patrimoniales du territoire

Ensembles bâtis, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou architectural à préserver voire à valoriser
(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

'Petit patrimoine' à préserver

(cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

- Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimoniale

Préserver l'environnement, mettre en valeur les continuités écologiques

- Principaux espaces boisés à préserver
- Cours d'eau et leurs abords à préserver
- Zones humides à préserver

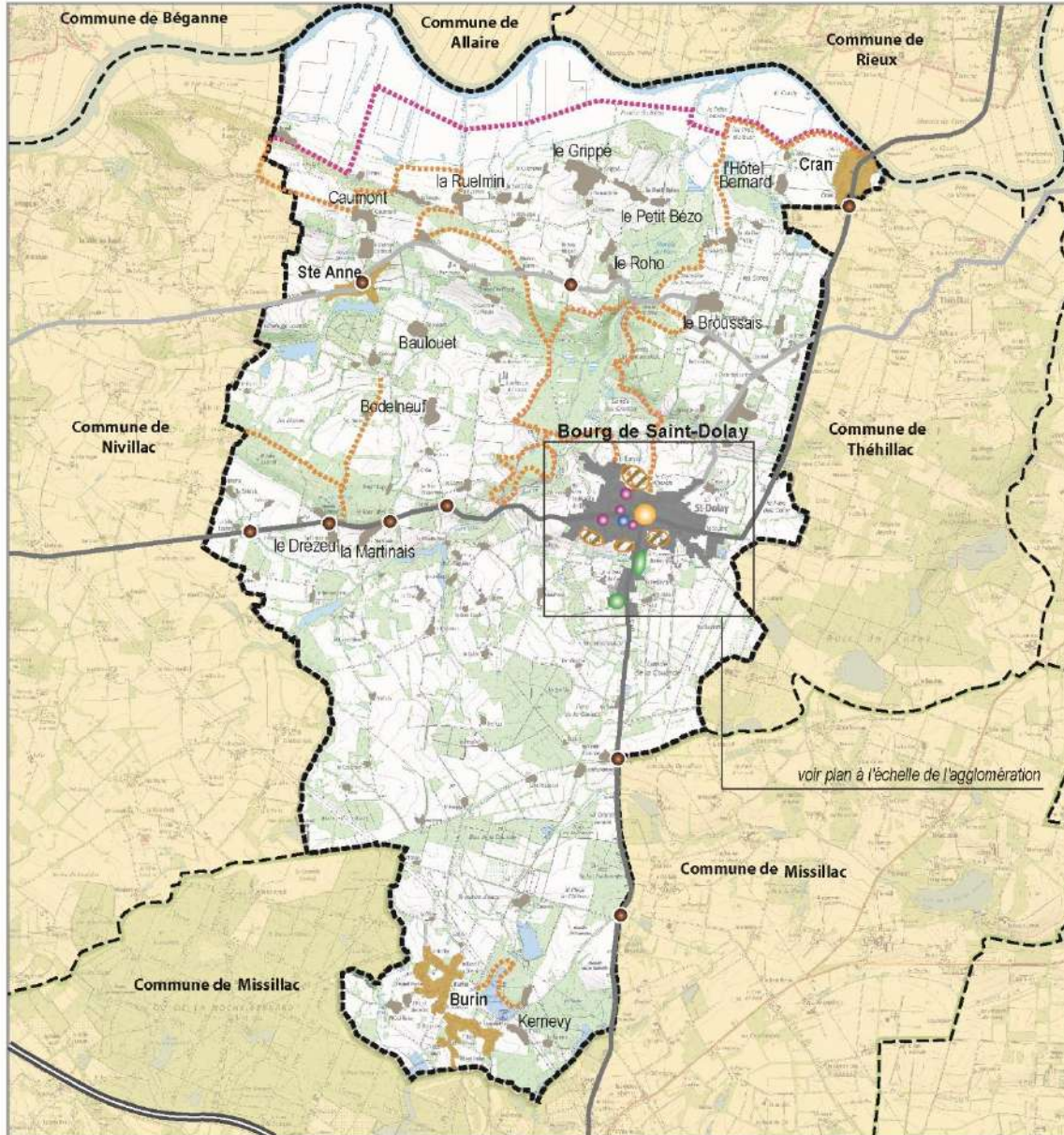
voir plan à l'échelle de l'agglomération

0 1000 2000 m

Source : IGN Scan25 - copysignM
mise à disposition par l'Agence Agglo' bénéficiaire d'une licence



A+B
Urbanisme
&
Environnement



Légende

2. Affirmer et renforcer la vitalité du bourg de Saint-Dolay

Concentrer l'essentiel de l'urbanisation sur le bourg

- Optimiser et privilégier la production de logements par 'renouvellement urbain' (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)
- Programmer les extensions urbaines du bourg (cf. illustration graphique à l'échelle du bourg)

Ménager quelques possibilités de création de logements en dehors du bourg

- en confortement des secteurs urbanisés de Cran, Sainte-Anne et Burin
- de manière limitée au sein de quelques hameaux (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)
- par des changements de destination de bâtiments d'intérêt architectural et patrimonial en zones agricole ou naturelle (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

3. Accompagner le développement en équipements ou en services d'intérêt collectif

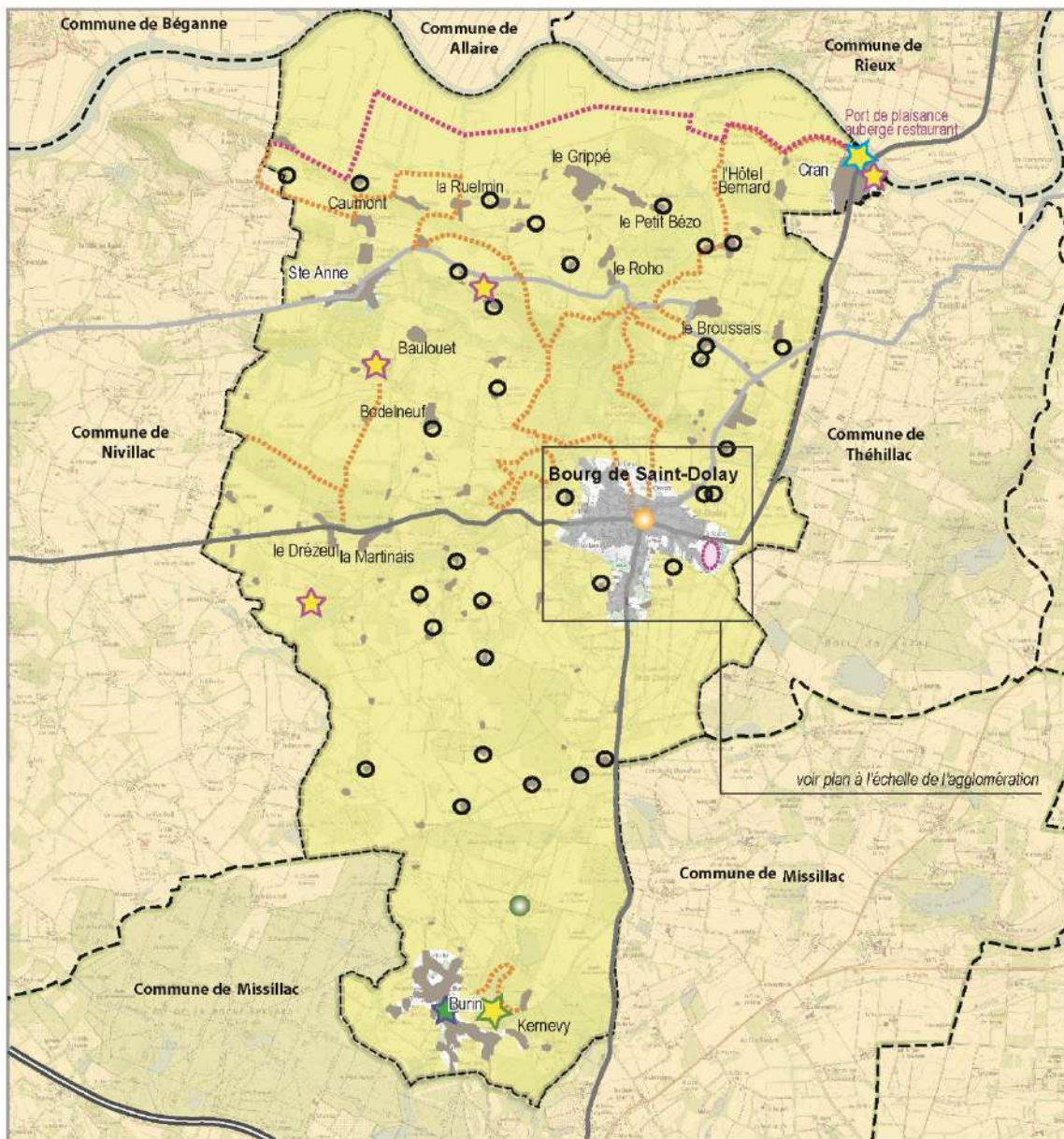
Préserver des possibilités d'évolution, d'adaptation et d'extension des équipements/espaces publics ou d'intérêt collectif existants

- secteur du centre-bourg (église, mairie, médiathèque, ...)
 - secteurs des équipements scolaires et périscolaires
 - secteurs des équipements sportifs et récréatifs
 - favoriser la mise en place d'un pôle médical (emplacement indicatif)
- préserver, valoriser voire recréer des espaces verts de quartier (cf. carte à l'échelle du bourg)

Améliorer les conditions de déplacement et d'accessibilité

- Prévoir le retraitement des entrées d'agglomération (cf. carte à l'échelle du bourg)
- Sécuriser les points névralgiques de circulation
- Prévoir la mise en place d'une aire de covoiturage (cf. carte à l'échelle du bourg)
- Préserver et entretenir le réseau de sentiers de randonnée/promenade
- Prendre en compte le projet de vélo-route





Légende

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

Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

- Favoriser les conditions d'implantation, de reprise et de développement des exploitations
- Préserver et valoriser les espaces agricoles
- Favoriser les actions de diversification des activités agricoles (cf. documents graphiques réglementaires du P.L.U.)

Favoriser l'accueil d'entreprises, soutenir les commerces et services proximité

- Conserver voire renforcer le tissu de commerces et services du centre-bourg
- Favoriser l'implantation d'entreprises sur la ZA de la Fouée et permettre son extension

Encadrer, soutenir et diversifier les initiatives de valorisation touristique

- Permettre et favoriser la mise en valeur touristique du site de Cran
- Conforter le site de loisirs de l'étang de Kernevy
- Favoriser la mise en valeur du site de la Maison de 'La Beurmais' et de son pressoir
- Permettre la mise en place d'un site de valorisation agro-touristique sur La Couarde
- Encadrer les possibilités d'évolution des secteurs à forte valeur patrimoniale
- Préserver et entretenir le réseau de circuits de promenade et de randonnée
- Prendre en compte le projet de vélo-route

voir plan à l'échelle de l'agglomération

0 1000 2000 m

Source : IGN, Scier25 - copyright
mise à disposition par l'Union Agricole Départementale de l'Orne



A+B
L'Agence
de l'Environnement

COMMUNE DE
SAINT-DOLAY

ILLUSTRATIONS GRAPHIQUES À L'ÉCHELLE DE L'AGGLOMÉRATION

P.A.D.D.

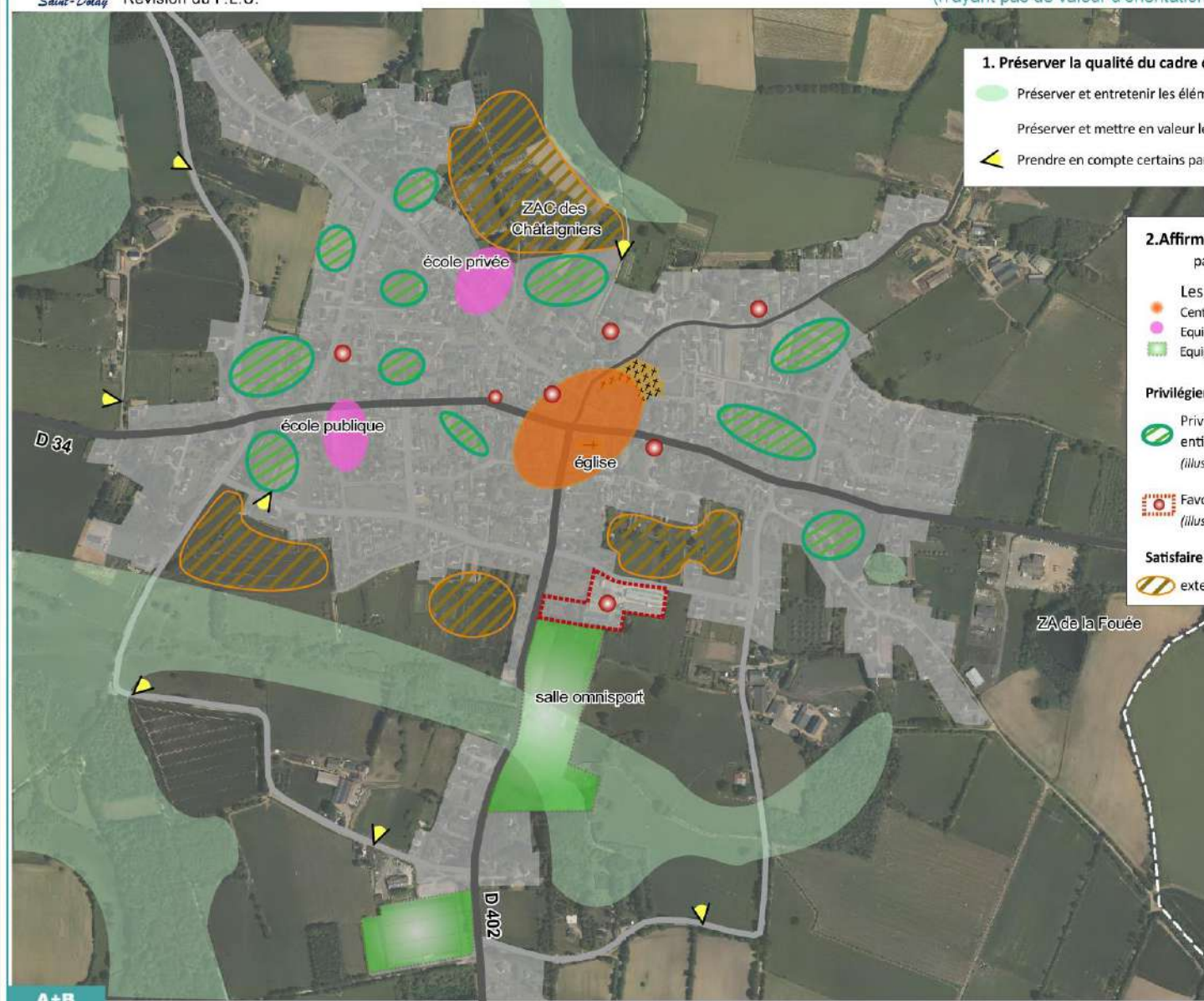
1. Préserver la qualité du cadre de vie

- Préserver et entretenir les éléments du patrimoine naturel (cours d'eau, zones humides, bois, ...)
- Préserver et mettre en valeur les éléments du patrimoine bâti et du 'petit patrimoine'
- Prendre en compte certains panoramas et cônes de vue (non exhaustif)

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

Les coeurs de vie du bourg à soutenir

- Centre-bourg (église, mairie, commerces, ...)
 - Equipements scolaires
 - Equipements sportifs et récréatifs
- Privilégier la production de logements par renouvellement urbain**
- Privilégier l'urbanisation des "dents creuses" et des principales entités végétales en complément de l'enveloppe urbaine existante (illustration indicative, non exhaustive)
 - Favoriser la requalification de sites dans le bourg (illustration indicative, non exhaustive)
- Satisfaire une offre complémentaire en logements par extension**
- extensions urbaines maîtrisées (densité moyenne de 16 lgt/ha)



enveloppe urbaine du bourg de Saint-Dolay



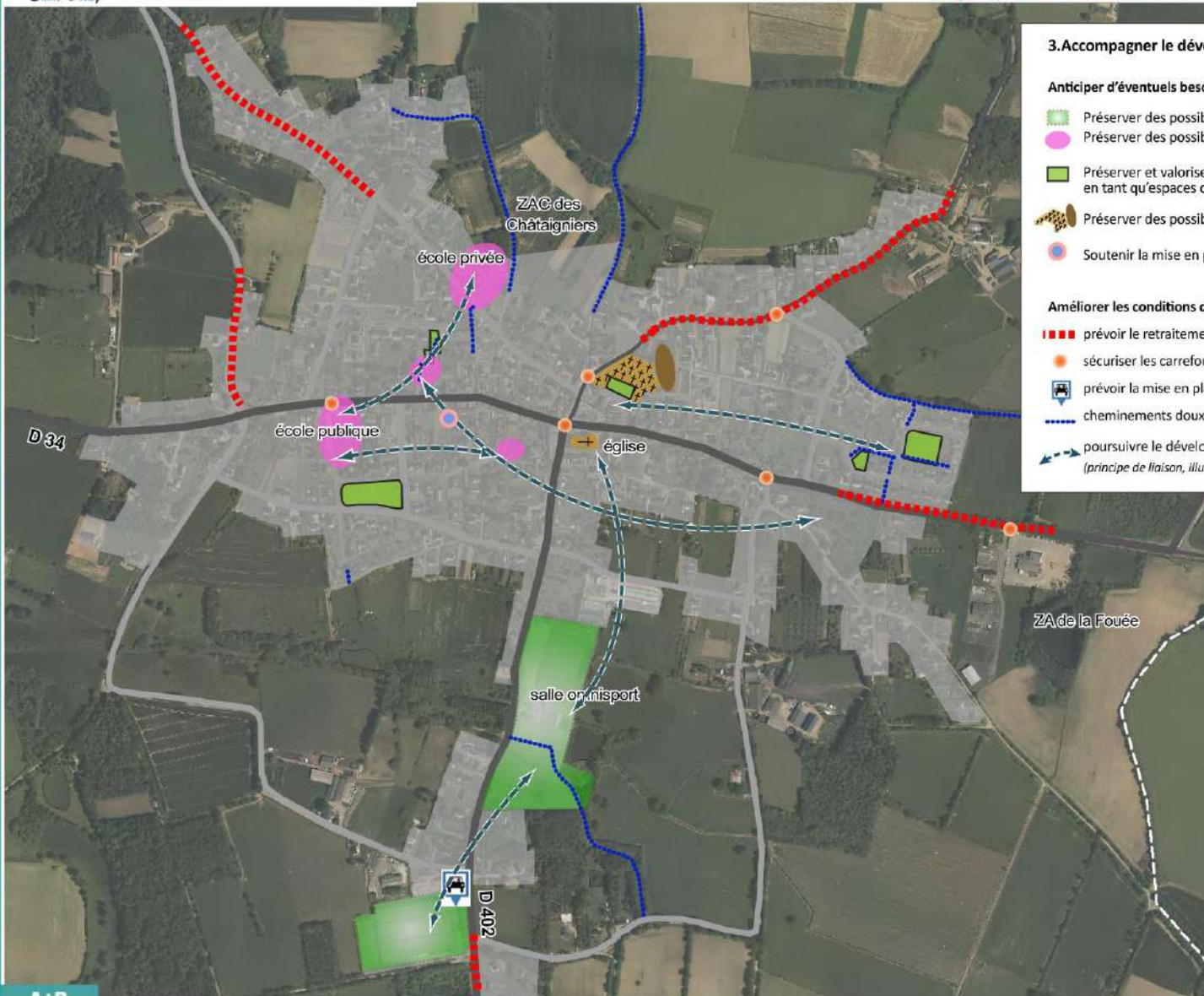
3. Accompagner le développement pour en pérenniser la qualité

Anticiper d'éventuels besoins en équipements ou en services d'intérêt collectif

- Préserver des possibilités d'évolution et d'extensions des équipements sportifs
- Préserver des possibilités d'extension des équipements scolaires et périscolaires
- Préserver et valoriser les espaces verts de quartier en tant qu'espaces de convivialité et espaces d'aération au sein du bourg
- Préserver des possibilités d'extension du cimetière
- Soutenir la mise en place d'un pôle médical (*emplacement indicatif*)

Améliorer les conditions de déplacement

- prévoir le retraitement des entrées d'agglomération
- sécuriser les carrefours névralgiques
- prévoir la mise en place d'une aire de covoiturage (*emplacement indicatif*)
- cheminements doux existants à préserver/conforter
- poursuivre le développement du réseau de liaisons piétonnes et cyclables (*principe de liaison, illustration indicative, non exhaustive*)



enveloppe urbaine du bourg de Saint-Dolay

0 100 200 m

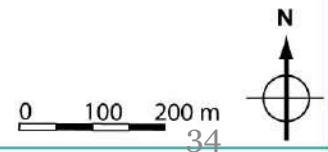




4. Soutenir les activités économiques de proximité et la vitalité du territoire

- Soutenir les commerces et les activités de proximité, renforcer le cas échéant le tissu commercial et de services du centre-bourg
- ZA de la Fouée
- Permettre l'extension de la ZA de la Fouée
- Maintenir des espaces tampons
- Préserver les conditions de maintien et de développement des exploitations agricoles

enveloppe urbaine du bourg de Saint-Dolay





COMMUNE DE
SAINT-DOLAY

P.A.D.D.