

CHAPITRE 2

**Traduction de l'attractivité de Saint-Dolay,
à travers l'analyse des dynamiques socio-démographiques :
un territoire pour quelle population ?**

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999

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

La commune de Saint-Dolay bénéficie d'un positionnement géographique attractif de part son bon niveau de desserte et sa proximité avec les pôles de Missillac, La Roche-Bernard, Redon et Pontchâteau, Saint-Nazaire ou encore des agglomérations vannetaise et nantaise. L'évolution démographique de la commune est d'ailleurs particulièrement liée au contexte économique et à l'emploi, et notamment dans le bassin nazairien où l'influence de l'activité des chantiers navals est encore prépondérante dans toute la région.

La qualité de son cadre de vie, caractérisé par la richesse de ses paysages de marais, de forêt, de bocage, participe également à l'attrait exercé par la commune, au même titre que son degré d'accessibilité.

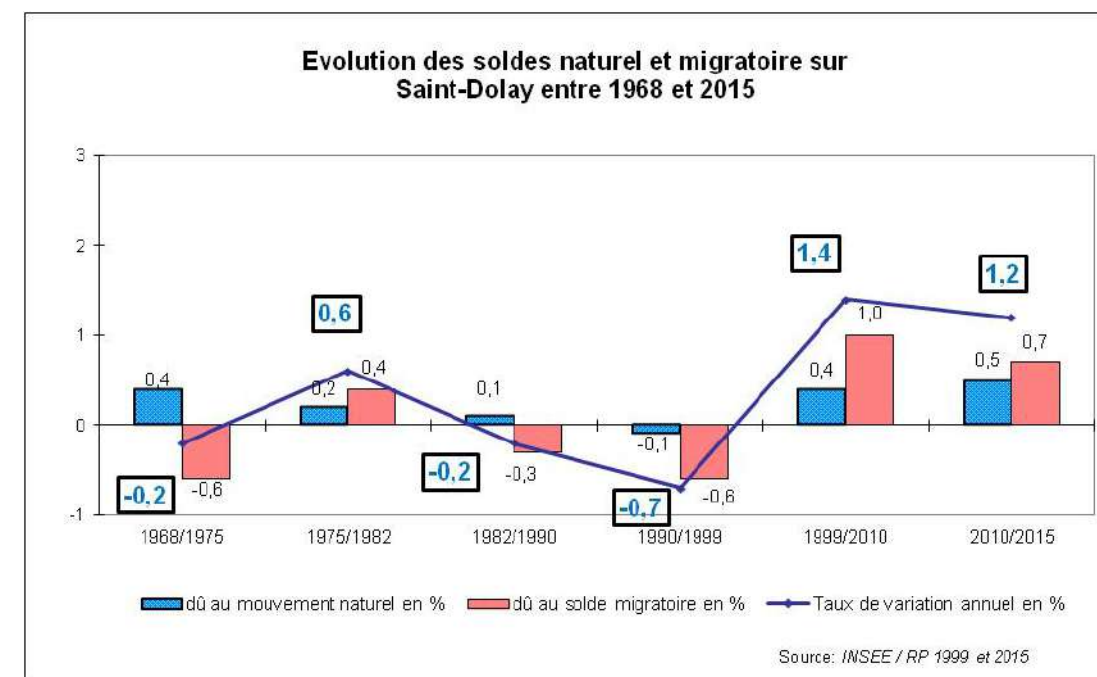
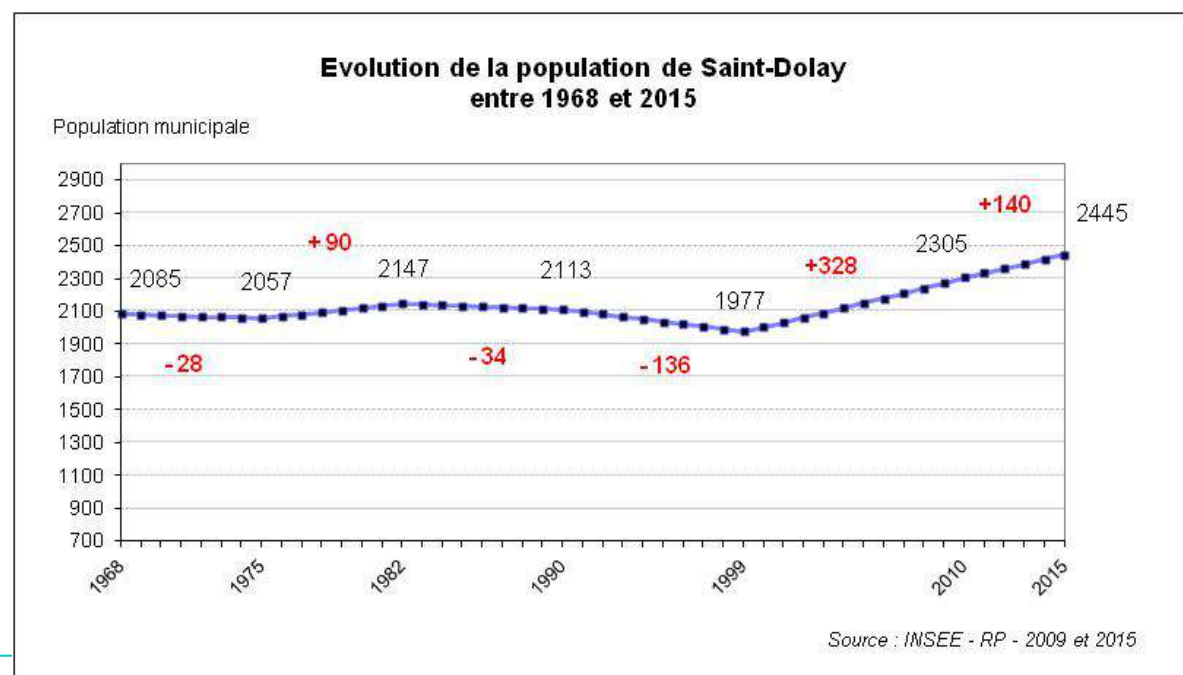
Cette situation influe directement sur les dynamiques socio-démographiques et économiques de la commune, qui trouve les conditions favorables à son développement.

L'ensemble des données statistiques disponibles a été exploité et analysé dans le cadre des études liées à l'élaboration du PLU, le présent rapport de présentation restitue les principales tendances à prendre en compte dans le nouveau document d'urbanisme.

Les années '2000' marquent une accentuation du dynamisme démographique, alimentée par un net regain des afflux migratoires et s'appuyant sur un rythme soutenu de la construction. La commune comptait 2445 habitants en 2015 selon les données officielles de l'INSEE publiées au 01/01/2017, contre 1977 en 1999.

Ce 'sursaut' démographique récent de 37% entre 1999 et 2015 fait suite à une période de régression démographique. A part la Roche Bernard et Biliers, toutes les communes de la Communauté de Communes Arc Sud Bretagne connaissent depuis 1999 une reprise de la croissance. Le dynamisme économique de La Roche-Bernard et de Pontchâteau et le desserrement des agglomérations de Saint-Nazaire et dans une moindre mesure de Nantes et Vannes expliquent cette relance.

L'accroissement des flux migratoires, alimentés en particulier par l'arrivée de jeunes actifs, permet de soutenir le solde naturel de la commune, qui retrouve et consolide un solde positif.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.1. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999 (suite)

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

L'accélération du rythme de construction depuis le début des années '2000' se répercute sur le nombre de ménages de la commune, en hausse également. La croissance communale est portée par l'arrivée de jeunes actifs avec un ou deux enfants ou sans enfants (mais en âge d'en avoir), contribuant au renouvellement naturel de la population (hausse de la natalité observée depuis la fin des années '90' - cf. page suivante).

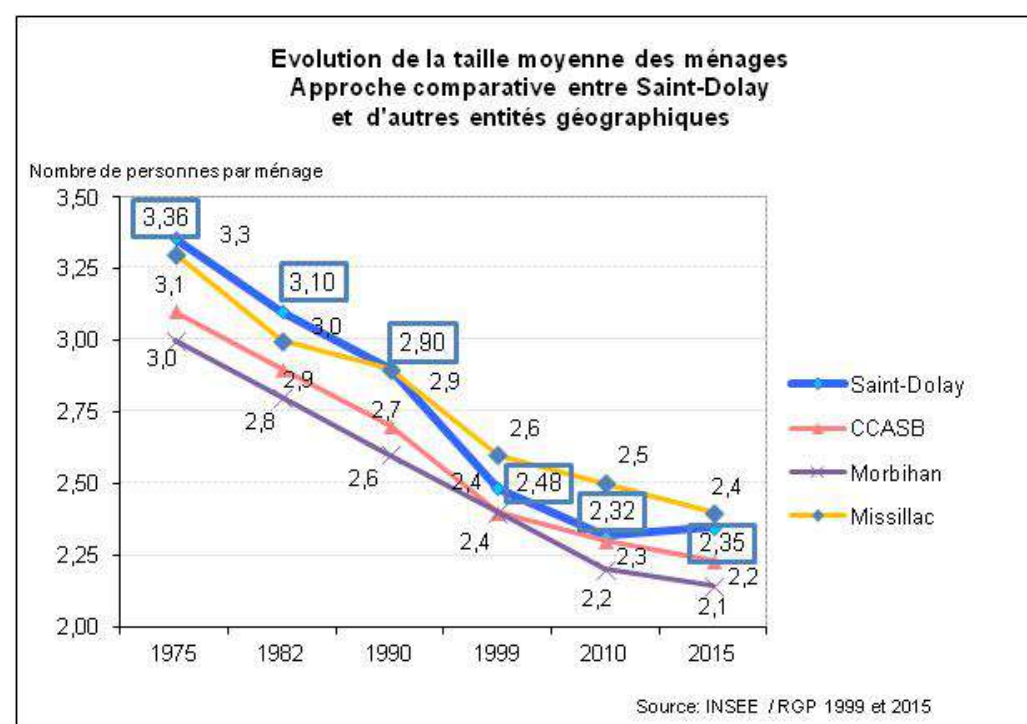
La commune de Saint-Dolay n'est pas épargnée par le phénomène de "desserrement" de la population. Le nombre de personnes par ménage a baissé de façon importante sur les 30 dernières années à Saint-Dolay pour passer de près de 3,36 en 1975 à 2,35 en 2015.

Ce phénomène concerne la majorité des communes françaises : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, la baisse du taux de fécondité et l'allongement de la durée de vie en faveur des femmes, comptent parmi les principaux facteurs à l'origine de ce phénomène de "desserrement" de la population, en grande partie responsable de la réduction de la taille moyenne des ménages.

Il devrait toutefois tendre à se stabiliser sur la commune du fait de l'accueil, depuis 2000, de ménages (plutôt jeunes) ayant des enfants ou susceptibles d'en avoir, favorisant le maintien d'un nombre important de grands ménages.

Sur la période 1999-2015, la commune a gagné 468 nouveaux habitants pour 245 logements construits (résidence principale). Par conséquent, chaque nouvelle résidence principale supplémentaire sur cette période génère en moyenne 1,9 habitants à la commune, illustrant l'influence du desserrement des ménages sur les évolutions démographiques. Ce ratio influe fortement sur les besoins en construction et sur l'apport de nouveaux habitants sur la commune.

Le nombre de ménages de la commune risque de progresser plus rapidement que la population. Les mutations relatives à la composition de la cellule familiale doivent trouver une traduction en termes d'adaptation de l'offre en logements, d'équipements et de services.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

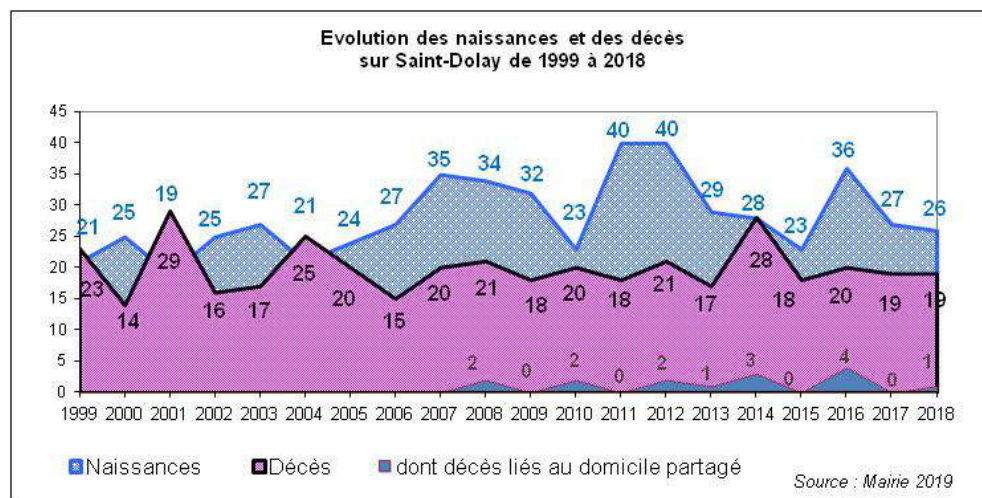
Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

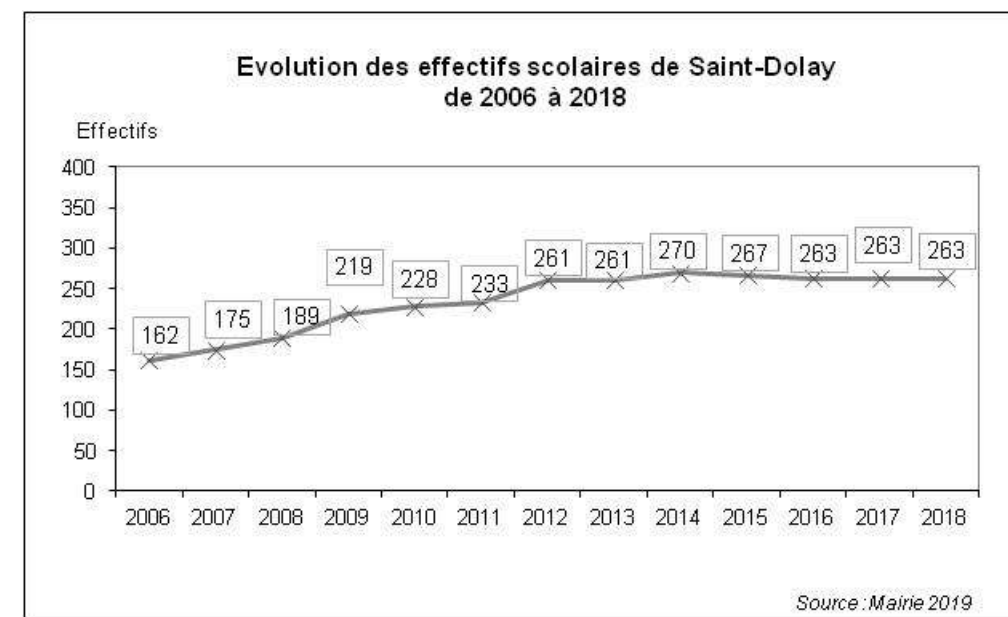
2.1. Une reprise de la dynamique démographique depuis 1999 (suite)

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

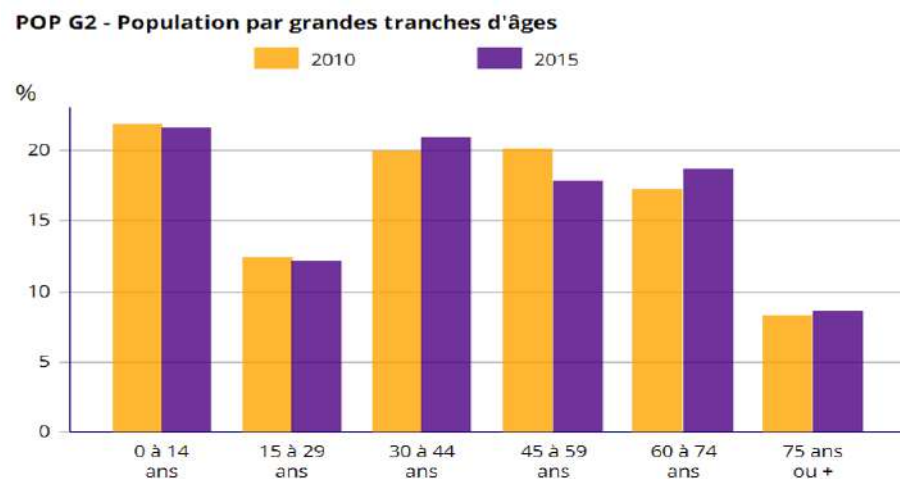
Le graphe ci-dessous illustre la forte natalité dont bénéficie la commune de Saint-Dolay depuis 1999. Le nombre de naissance s'est accentué depuis 1999, soutenant le niveau démographique communal : grâce aux apports naturels, la commune gagne en moyenne 8 nouveaux habitants par an depuis 1999, faisant suite à deux décennies de faibles soldes naturels (voire déficit).



Le niveau élevé des naissances enregistrées sur la commune dans les années 2000 (atteignant 40 en 2011 et 2012) favorise un accroissement des effectifs scolaires : les effectifs scolaires des écoles de Saint-Dolay sont passées de 162 élèves en 2006 à 263 à la rentrée 2012, soit 100 élèves supplémentaires et tendent à se stabiliser depuis 2012.



La population de Saint-Dolay est caractérisée en 2015 par sa jeunesse : plus de 36 % des habitants ont moins de 30 ans (près de 22% moins de 15 ans), et 21 % entre 30 et 44 ans. L'arrivée entre 1999 et 2015 de jeunes ménages actifs a permis un rajeunissement de la population. Un glissement des classes d'âges s'opère à partir de la tranche des 45 ans vers les tranches suivantes.



Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	1 194	100,0	1 251	100,0
0 à 14 ans	252	21,1	278	22,2
15 à 29 ans	151	12,6	148	11,8
30 à 44 ans	267	22,3	245	19,6
45 à 59 ans	226	18,9	212	17,0
60 à 74 ans	218	18,3	239	19,1
75 à 89 ans	75	6,3	116	9,3
90 ans ou plus	5	0,4	13	1,0
0 à 19 ans	319	26,7	337	27,0
20 à 64 ans	671	56,2	635	50,8
65 ans ou plus	204	17,1	279	22,3

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Le renouvellement des populations jeunes face à l'accroissement et au glissement des classes d'âges suivantes tendant vers un vieillissement de la population (accentué par la présence de structures d'accueil pour personnes âgées) constitue un enjeu fort pour la commune.

Les choix en matière d'offre en habitat auront des conséquences non négligeables sur l'apport de nouvelles familles sur Saint-Dolay.

Le maintien du renouvellement naturel et l'arrivée de jeunes ménages sur la commune constitue un enjeu majeur pour assurer le maintien des effectifs scolaires, et ainsi maîtriser le fonctionnement des équipements d'intérêt collectif existants, en particulier scolaires.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages, mais qui s'atténue

2.2.1. Un nombre croissant de résidences principales

Entre 1999 et 2010, la construction a fortement augmenté sur la commune et le parc de logement global est passé de 990 à 1260 logements, soit 270 logements supplémentaires d'après l'INSEE et environ 25 logements par an.

Suite à la crise à la crise économique de 2008-2010, le nombre de logements autorisés en moyenne par an entre 2008 et 2018 est passé à environ 17-18 unités (cf. graphe des permis de construire ci-contre).

Du fait d'une baisse de la demande en logements sur la commune entre 2013 et 2017, le nombre de logements autorisés a baissé sur cette période de 5 ans, avec une moyenne de 13 logements/an, mais l'année 2018 a amorcé une reprise de la construction.

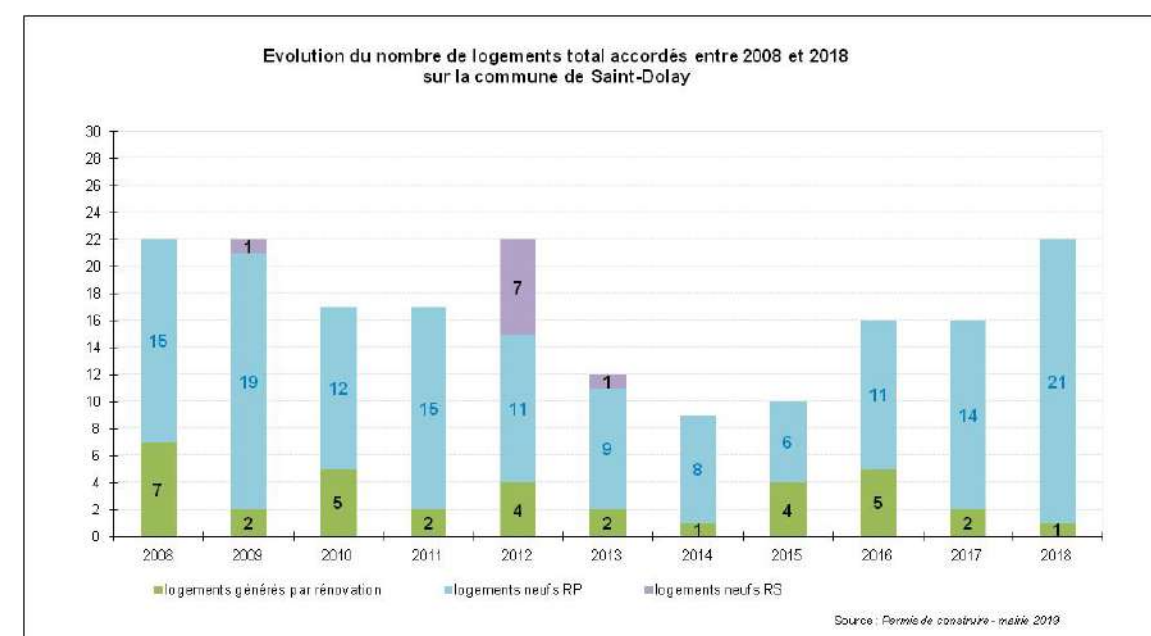
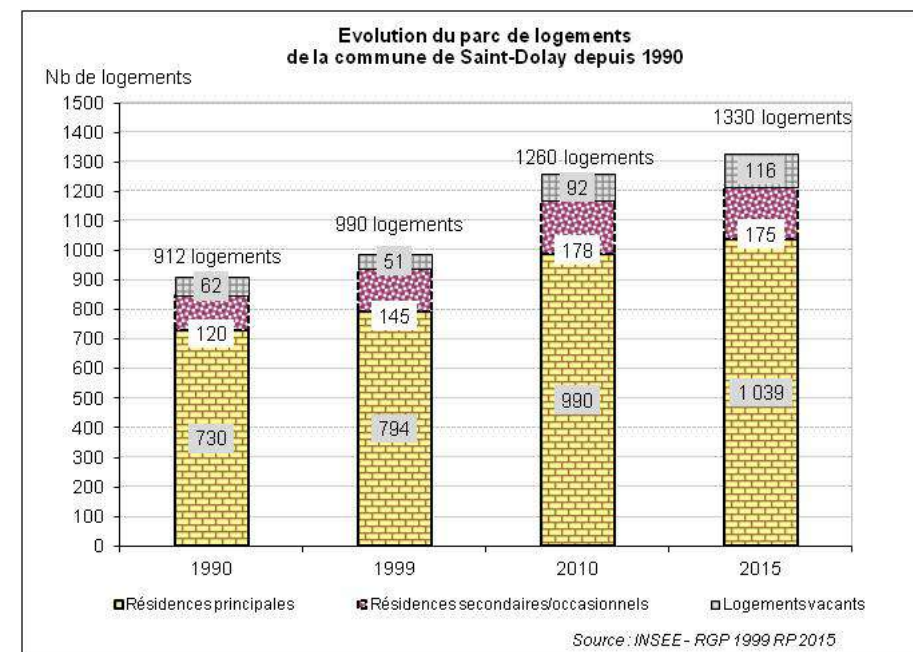
Le parc de logement de la commune de Saint-Dolay compte 1039 résidences principales qui constituent 78% du parc total de logements. Ce parc de résidences principales a augmenté de 31% (+245 logements) entre 1999 et 2015, par construction neuve (maisons individuelles majoritairement). La construction de maisons neuves prédomine avec 80% des logements autorisés entre 2008 et 2018 alors que 20% relèvent de rénovation.

Le parc de résidences secondaires s'accroît régulièrement depuis 1990 : 120 logements en résidences secondaire en 1990 contre 175 en 2015, mais leur part sur le parc total de logements reste stable (13%) et ce taux reste bien inférieur à celui de la Communauté de Communes (30%) ou à celui du département (18%) .

Le taux de vacance reste limité à environ 9 % du parc de logements, signe d'un marché de l'immobilier tendu, où les rotations sont difficiles. L'augmentation relevée par l'INSEE pour le recensement de 2015 (116 vacants relevés en 2015 contre 92 en 2010 et 51 en 2007) semble surtout liée à la comptabilisation en logements vacants au moment du recensement sz :

- de plateformes de constructions nouvelles en cours de réalisation,
- logements en cours de vente ,
- logements concernés par le départ de personnes âgées en résidence adaptée ou autres cas (laissant leur logement vacant, le temps du séjour en maison de retraite),
- des logements locatifs en recherches de locataires...

Donc autant de rotations épisodiques sur des logements alors recensés par l'INSEE qui ne permettent pas d'avoir une donnée précise sur la vacance. La commune ne compte en réalité que peu de logements vacants dont la vacance semble avant tout être liée à un caractère vétuste et inadapté aux exigences de confort minimal.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages, mais qui s'atténue (suite)**2.2.2. Une offre en constructions nouvelles indispensable pour soutenir la démographie**La nécessaire production de logements :

La reprise de bâtiments anciens par le biais de réhabilitations constitue un mode de développement équilibré, particulièrement économique en matière de consommation d'espace.

Si environ 1 résidence principale sur 4 date d'avant 1945, témoignant d'un potentiel non négligeable, la valorisation de celui-ci s'avère toutefois limitée : moins de 3 logements par an en moyenne sont issus de rénovation depuis 2008 (environ 29 logements ont été réalisés par rénovation depuis 2008).

Ce mode de développement présente donc des limites et ne peut que s'avérer rapidement insuffisant pour satisfaire les demandes à venir. Le développement de l'offre en constructions nouvelles s'avère donc nécessaire pour permettre l'accueil de nouveaux ménages et soutenir la démographie communale.

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2013	993	100,0
<i>Avant 1919</i>	179	18,1
<i>De 1919 à 1945</i>	63	6,4
<i>De 1946 à 1970</i>	114	11,5
<i>De 1971 à 1990</i>	298	30,0
<i>De 1991 à 2005</i>	167	16,8
<i>De 2006 à 2012</i>	172	17,3

Source : Insee, RP2015 exploitation principale, géographie au 01/01/2017.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages, mais qui s'atténue (suite)

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 pourrait susciter ce type de logement à l'avenir

Corrélée à l'évolution du solde migratoire et à la typologie des ménages résidant sur la commune, l'implantation de nouveaux ménages semble motivée par l'accession à la propriété, en atteste l'accroissement du nombre de propriétaires de résidences principales entre 1999 et 2015.

Aussi, la part de locataires a également augmenté de façon notable de 1999 à 2015 : avec 60 logements locatifs supplémentaires.

17% des logements sont aujourd'hui occupés par des locataires (contre 14,5% en 1999). Cette part de locatifs reste cependant inférieure à la moyenne communautaire sans Pontchâteau (25%) mais inférieure à celle du Département (36%). La faible présence d'immeuble collectif témoigne du développement du locatif en maison individuelle.

La demande en offre locative demeure constante sur la commune. Plusieurs demandes de logements locatifs par mois sont recensées en mairie. Le logement locatif constitue bien souvent une étape intermédiaire dans le parcours résidentiel des ménages qui se solde généralement par une démarche d'accession. L'offre de locatifs pourra être développée en ce sens, dans un objectif de diversité sociale et générationnelle de la population.

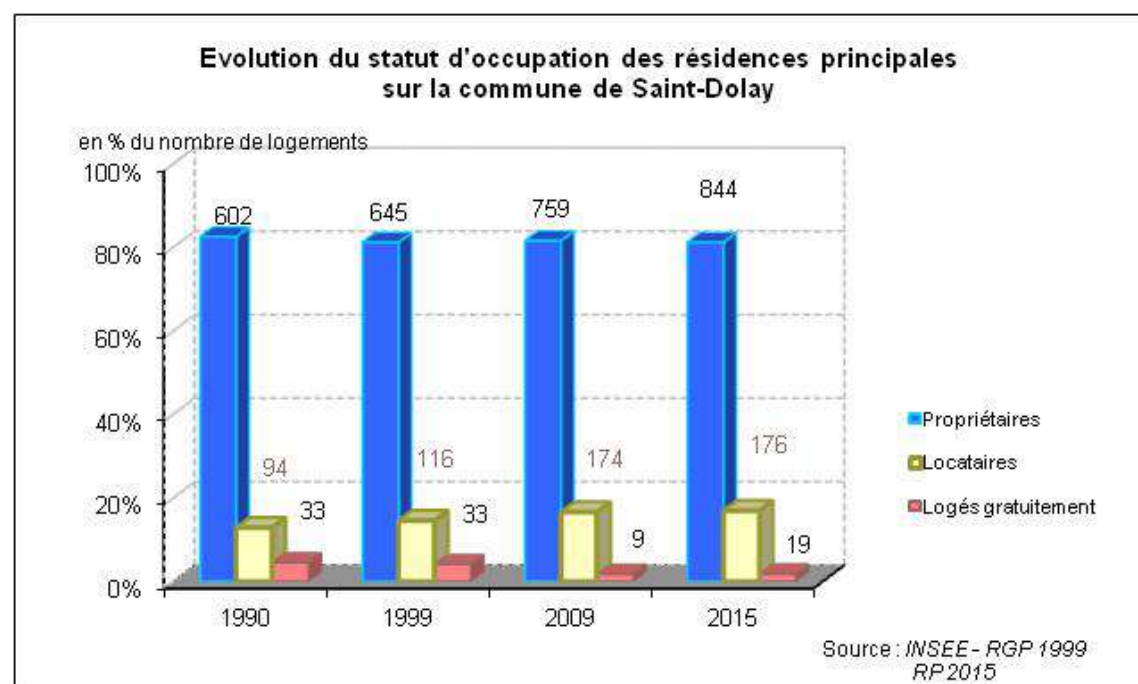
Structure du parc social existant en décembre 2018 (Source : Mairie) :

- 24 logements locatifs sociaux (type HLM) (17 en 2008)
- 13 logements communaux
- 24 logements conventionnés privés

Soit un total de 61 logements sociaux représentant environ 6% du nombre total de résidences principales au sens de l'inventaire SRU, se situant à un niveau inférieur à la moyenne départementale (10%)

La part de logements locatifs sociaux familiaux (27 logements HLM + 11 logements commune) représente 3.8% du nombre total de résidences principales.

Une part importante relève de l'initiative privée (24 conventionnements privés), représentant 38.7% du nombre total de L.L.S.



LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2015				2010	
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)	Nombre	%
Ensemble	1 039	100,0	2 437	18,5	990	100,0
Propriétaire	844	81,2	1 958	21,1	809	81,6
Locataire	176	17,0	440	5,8	164	16,6
<i>dont d'un logement HLM loué vide</i>	21	2,0	32	6,4	22	2,3
Logé gratuitement	19	1,8	39	22,9	18	1,8

Sources : Insee, RP2010 (géographie au 01/01/2012) et RP2015 (géographie au 01/01/2017) exploitations principales.

Titre 1

2.2. Un rythme de construction soutenu, à l'image de l'augmentation du nombre de ménages, mais qui s'atténue (suite)

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

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

Le Scot Arc Sud Bretagne

Le SCoT fixe les modalités de création de logements pour l'ensemble du territoire. La communauté de communes a par la suite pris une délibération en 2014 qui permet de ventiler la production de logement par commune. Pour la commune de Saint-Dolay, le SCoT demande 16 logements à l'hectare et la commune doit prévoir une production de 300 logements sur la période 2014 - 2023 et de 234 logements sur la période 2024 - 2033, soit une moyenne de 28 logements/an entre 2014 et 2033.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques



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

2.3.1. Un développement urbain récent et diffus

Les structures et formes urbaines traditionnelles du bourg

Implanté à l'origine en ligne de crête au carrefour des RD 34 et 114, le bourg s'étire de manière linéaire et discontinue sur les versants Nord et Sud, le long des principales voies de communication..

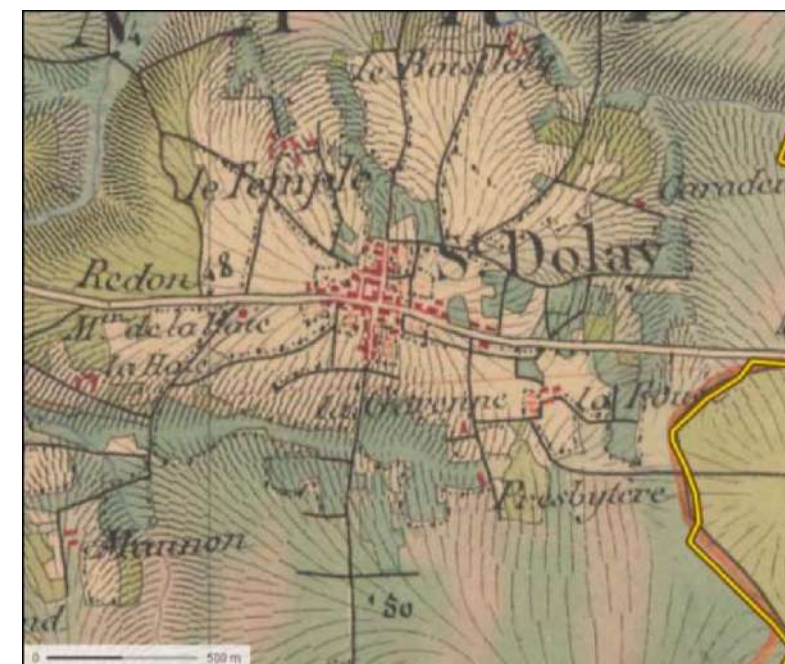
Le canevas d'origine du centre-bourg présente une trame parcellaire relativement étroite, associée à un bâti ancien à caractère souvent jointif et dont le pignon ou la façade est la plupart du temps aligné sur l'emprise publique (cf. photos ci-contre).

Le centre ancien, qui constitue le cœur de la zone urbanisée, s'organise autour de la place de l'église où l'on retrouve la plupart des commerces et des services, dont la mairie et la médiathèque. Cette structure est constituée d'un ensemble de rues et ruelles étroites, à l'exception toutefois des RD.

Ce sont en général des maisons à un ou deux étages et combles, voire exceptionnellement deux étages et combles, de façades en pierres ou enduites. Elles sont couvertes d'un toit ardoise. Les baies plus hautes que larges sont encadrées par des entourages de pierres ou de briques.

La densité née de cette trame caractéristique engendre une certaine homogénéité architecturale et patrimoniale qui participe à l'identification du centre-bourg en tant que tel et justifie sa dimension historique, ne serait-ce que sur le plan symbolique.

L'arrière des constructions anciennes implantées à l'alignement sur rue est en règle générale réservé aux jardins potagers privés (cf. photo ci-contre).



Carte état major XIXème siècle (source : geoportail)



Cette trame urbaine, de taille modeste, contraste nettement avec le tissu plus relâché des extensions contemporaines qui se sont développées sur ses abords : la plus faible densité de ce tissu urbain a conduit à un changement d'échelle du bourg. Ce dernier s'est progressivement développé de manière diffuse, le long des routes départementales dans un premier temps.

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population ?

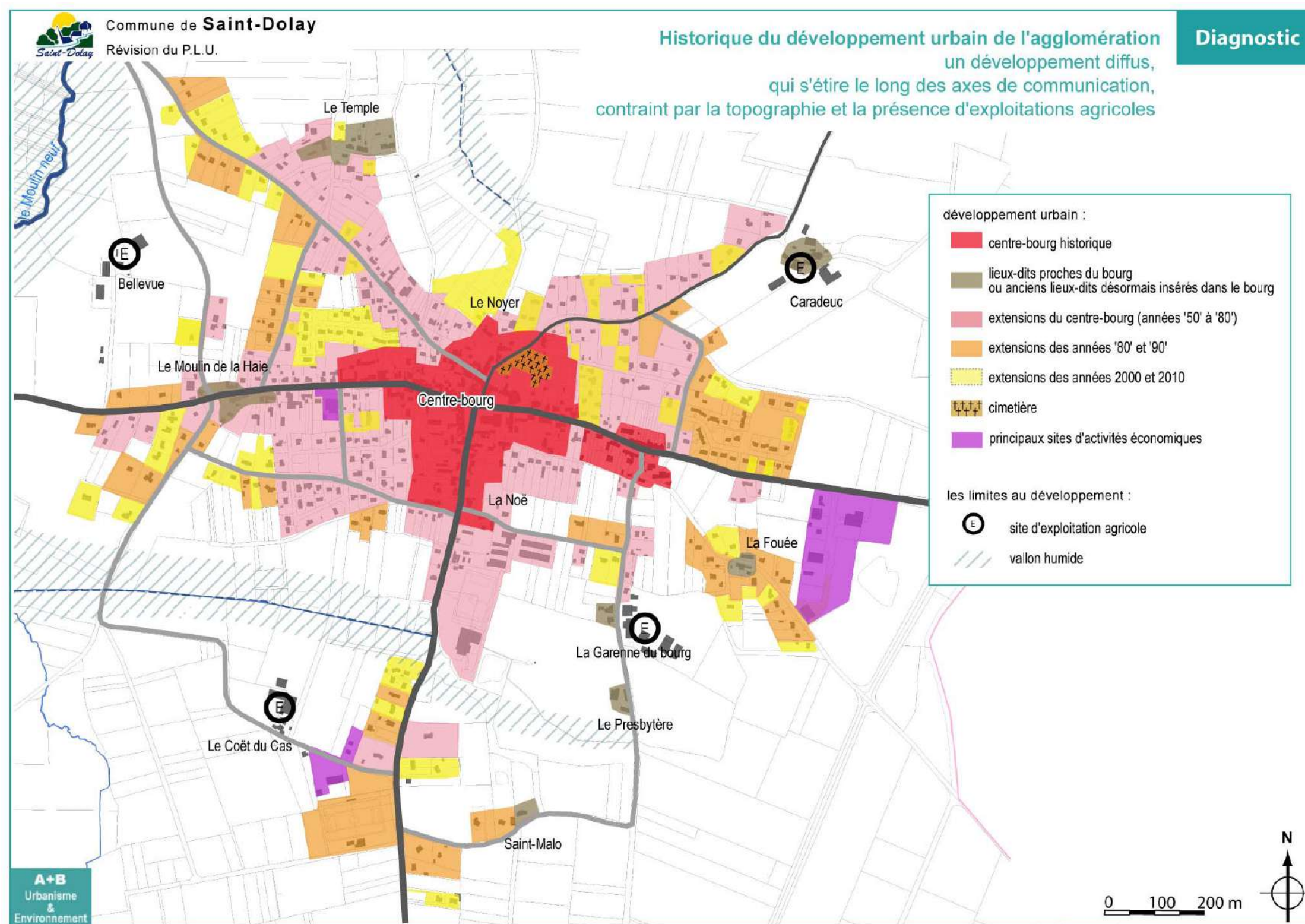
Analyse des dynamiques socio-démographiques

Le développement urbain du bourg, est aujourd'hui contraint par la présence de 4 sites d'exploitations localisés aux 4 coins du bourg. La présence d'une station d'épuration au niveau du vallon humide à proximité du terrain de sports (station aujourd'hui supprimée, faisant place à un poste de refoulement) ainsi que d'un site de poulaillers rue des Clos a aussi contraint le développement qui s'est reporté au Sud du vallon, sur le secteur de Coët du Cas.

Les anciens écarts de Caradeuc au Nord-Est, du Temple au Nord-Ouest, de La Fouée au Sud-Est et du Moulin de la Haie à l'Ouest, ne forment désormais qu'une seule et même entité urbaine.

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

2.3.1. Un développement urbain récent et diffus (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay:Un territoire pour quelle
population?Analyse des dynamiques
socio-démographiques**2.3.** Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)**2.3.1.** Un développement urbain récent et diffus (suite)Les extensions récentes de l'agglomération principale

Les extensions, majoritairement de type pavillonnaire, se sont d'abord développées le long des voies de communication structurantes (RD) puis les voies secondaires (rue Jeanne d'Arc, rue de la Boissière, rue de la Fouée, ...), au 'coup par coup', avant de prendre, plus récemment la forme d'opérations d'habitat groupés (lotissements, ZAC).

*Exemple d'urbanisation diffuse
linéaire (route de Sainte-Anne)*



*Lotissement du Clos des Forges
(2006)*

Ces différentes extensions sont composées majoritairement de maisons individuelles basses, implantées en retrait par rapport à la voie et généralement disposées au centre de leur parcelle, entraînant une certaine consommation foncière. Cette implantation particulière engendre une impression de diffusion des volumes dans l'espace qui tranche avec la compacité de la trame originelle, en rompant notamment avec les volumes et les modes d'implantation caractéristiques des formes d'urbanisation traditionnelle. Les densités, plus lâches, contrastent avec celles du centre ancien.



*Urbanisation diffuse
spontanée le long de la
rue de Cambony*

*Lotissement du « Clos
de l'Épinette »
(1987-2003).*



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

Un examen précis de la capacité résiduelle dans les villages/hameaux a été réalisé, préalablement à la définition des orientations générales d'aménagement concernant le développement de ces derniers, en cohérence avec la préservation des espaces agricoles, la limitation des déplacements, les économies de gestion publique en termes d'équipements et de la préservation d'activités commerciales attractives dans le centre-bourg.

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

2.3.2. La forte dispersion de l'habitat en campagne

Le territoire communal se caractérise par une forte dispersion de l'habitat puisque environ 3 dolaysiens sur 5 résident en dehors du bourg.

Autour du bourg et sur le reste du territoire de la commune, une ambiance rurale domine la perception du territoire. C'est un habitat parfois isolé, quelques hameaux ou petits villages, le plus souvent d'origine agricole que l'on rencontre. Pour bon nombre d'entre eux se sont ajoutées, de façon plus moins importante, de nouvelles habitations dans les années '70' à aujourd'hui, au point de former pour quelques uns de véritables petites agglomérations comptant plus d'une centaine d'habitants (Burin, Cran et Sainte-Anne).

Malgré la baisse du nombre d'exploitations, l'activité agricole reste encore bien présente et marque de son empreinte le territoire.

La plupart des écarts sont globalement constitués d'un bâti mixte : des ensembles d'habitations récentes sont venues se greffer aux noyaux anciens souvent composés d'un bâti de caractère correspondant à d'anciens corps de ferme mais de taille assez modeste. Certains de ces bâtiments présentent un intérêt architectural et/ou patrimonial (bâtiment ancien en pierre).

Le PLU élaboré en 2005 admettait les constructions nouvelles sur de nombreux écarts - plus d'une vingtaine (à savoir Burin, Kernevy, Saint-Malo, Le Bois Juhel, La Martinais, Le Drézeul, La Gétinai, Bodelneuf, Baulouet, Sainte-Anne, Bel-Air, Les Champs Bertiaud, Caumont, Le Val, La Rivière, La Ruelmin, La Rigaudais, Le Roho, Le Grippé, Le Petit Bézo, Le Broussais, L'Hôtel Bernard, Le Buza et Cran), parmi les plus importants de la commune.

Entre 2004 et 2016, plus de 130 logements ont été construits sur ces secteurs (soit **environ la moitié du total des logements réalisés sur la commune durant cette période**).

Certains secteurs ont ainsi connu un développement très rapide et très important, notamment le secteur de Cran et surtout de Burin, localisé au contact du bourg de Missillac : plus d'une soixantaine de logements y ont été édifiés, au sein ou en extension du village (soit près d'1/4 des logements de la commune rien que sur ce secteur).

Ce développement urbain, formalisé par la construction diffuse de pavillons situés au centre de parcelles de taille souvent généreuse, accentue ainsi la diffusion de l'habitat en campagne mais proposant aussi une offre alternative à celle du bourg. Cette offre en campagne a permis une arrivée non négligeable de nouveaux ménages, participant à l'attractivité globale de la commune.

L'urbanisation récente, de type pavillonnaire exclusivement, se caractérise la plupart du temps par une densité relativement faible, souvent linéaire, en rupture avec les structures bâties anciennes (implantation à l'alignement, espaces semi-publics, ...). L'urbanisation progressive le long des routes s'est faite sans projet global. Les fossés ont été busés progressivement à la demande des riverains. Il en résulte un paysage semi-urbain, banalisé, sans identité. En outre, la présence de parcelles profondes offrent de nouvelles potentialités de traitement en 'second rideau'

Extension linéaire sur le secteur des Livardières (au Sud-Est de Burin)



L'éloignement de ces secteurs d'habitat par rapport au bourg, à ses équipements, commerces et services, en font des 'lieux satellites' à partir desquels la voiture est indispensable.

Leur extension, au-delà des incompatibilités avec la réglementation nationale récente, a pu faire émerger de **nombreux dysfonctionnements, notamment en matière de qualité du cadre de vie** (intégration dans le paysage, traitement des limites entre parcelles bâties et terrains agricoles riverains, aménagement des voiries et gestion des réseaux, omniprésence de la voiture comme mode de transport, ...).

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.2. La forte dispersion de l'habitat en campagne

Outre l'impact sur les paysages, le développement de constructions récentes sur certains villages ou hameaux est parfois source de conflit d'usage : cohabitation avec l'activité agricole, consommation d'espace agricole ou naturel, augmentation du trafic routier... **Le fonctionnement ou développement, voire l'implantation de nouveaux sièges agricoles peut se retrouver gêné par la présence de cet habitat résidentiel.**

Enfin, l'éclatement de la population sur l'ensemble du territoire accroît de façon importante le coût des services (ramassage des ordures ménagères, distribution du courrier, développement des transports scolaires, gestion de l'assainissement, renforcement des réseaux, ...).



Impact visuel d'une construction sur butte (secteur de La Ruelmin)



Vue sur le secteur de Burin (côté Nord)

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)**2.3.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire dolaysien****Définition de la typologie des entités bâties**

L'armature urbaine du territoire a fait pour le présent PLU, l'objet d'une étude de définition des entités urbaines localisées sur le territoire, en s'appuyant à la fois sur le SCoT et également sur les jurisprudences récentes.

Ce travail a en particulier consisté en la qualification des 'zones déjà urbanisées caractérisées par un nombre et une densité significatifs de constructions', hors bourg, pour déterminer les 'villages et hameaux densifiables'.

Les résultats de cette étude sont présentés pages suivantes. Hors bourg, les trois ensembles bâtis ayant une densité significative de constructions correspondent aux secteurs de Burin, Cran et Sainte-Anne. Ces trois secteurs sont assimilés à des villages. Le restant des écarts est qualifié de hameaux ou de lieux-dits.

Le bourg, centralité urbaine à l'échelle communale

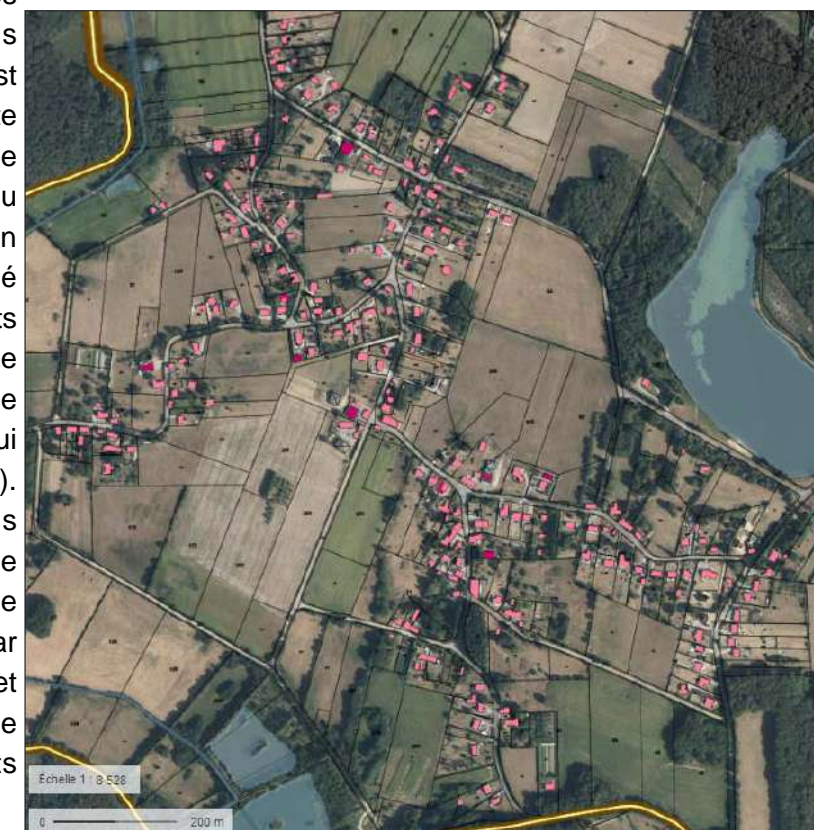
L'agglomération, qui regroupe environ 2/5 de la population communale, intègre la plupart des commerces et services de proximité, des équipements publics ou d'intérêt collectif (écoles, mairie, église, équipements sportifs, culturels, ...).

Situé au carrefour de plusieurs voies départementales et au centre du territoire, il est facilement accessible. Il intègre désormais d'anciens écarts (Caradeuc, Le Temple, La Fouée, Le Moulin de la Haie) du fait de son étalement linéaire.

Les villages ou secteurs ayant une taille significative

Le **secteur de Burin** (environ 450 habitants au total) constitue un vaste ensemble urbain avec quelques discontinuités qui subsistent (autour de l'Hôtel Desbois et l'Hôtel Roux, autour de Kernevy, du Béchy, ...). Le secteur est issu du regroupement de plusieurs lieux-dits (Le Béchy, Le Bout du Béchy, L'Hôtel Thobie, L'Hôtel Moyon, La Beurnais, Les Livardières, L'Hôtel Jubaud, L'Hôtel Roho, L'Hôtel Tuault, Châtaignereau (cf. extrait de la carte du XIX^{ème} siècle ci-contre).

Le secteur bénéficie de la proximité du bourg de Missillac (environ 1,5 km) et de l'étang de Kernevy très apprécié par les habitants. L'étang est aménagé en tant que site de loisirs (sentiers de promenade tout autour du plan d'eau, présence d'un local pouvant être loué pour des événements privés, ancien site de baignade avec plage aménagée et bar qui n'existe plus aujourd'hui). Le secteur des Livardières comporte une petite chapelle. Le secteur est desservi par les transports scolaires et comporte un lieu de collecte des déchets recyclables.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

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

Le **secteur de Cran** (environ 150 habitants au total) constitue également un vaste ensemble urbain issu du regroupement de plusieurs lieux-dits (Le Haut Cran, Cran, Les Réaux et La Bourdonnerie dont une partie est située sur la commune voisine de Théhillac (cf. extrait de la carte du XIX^{ème} siècle ci-contre).



Vue sur le port de
Cran (pont en arrière-
plan)

Le secteur se structure autour de la RD 114 et du passage sur La Vilaine. Des voies communales irriguent les secteurs d'habitat de part et d'autre de la RD. Au pied du pont se concentrent le cœur ancien de Cran avec la présence d'un patrimoine bâti remarquable (notamment le manoir) et d'un lieu de commerce (présence encore aujourd'hui du restaurant). Un site d'exploitation était également présent (il n'est plus en activité aujourd'hui). Un petit port de plaisance (20 places) s'est aussi développé avec ponton et cale.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

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

Le **secteur de Sainte-Anne**, bien que moins développé que les deux secteurs précédents (environ 60 habitations) est davantage assimilable à un véritable village au regard de la présence d'un véritable noyau ancien (*cf. extrait de la carte du XIX^{ème} siècle ci-contre*) consistant et regroupé à proximité de la chapelle et de la présence de plusieurs commerces (aujourd'hui disparus : épicerie, moulin, café, ...).

Le village s'est développé le long de la RD 176, contraint par la présence du vallon du ruisseau du Moulin de Sainte-Anne et au Sud, par le plan d'eau de Ste Anne. Il comprend une petite place en face du site de la chapelle où sont présents le four et l'arrêt de transports scolaires. Un peu plus au Nord se trouve le point de collecte des déchets recyclables.



Vue sur le cœur ancien
de Ste Anne



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

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

2.3.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire dolaysien (suite)

Les hameaux

La dispersion de l'habitat est un élément constitutif des paysages bocagers traditionnels, au même titre que le maillage des haies et l'irrégularité du parcellaire.

En général d'origine ancienne et souvent appelée "villages" par la langue populaire, ils regroupent de quelques habitations à plusieurs dizaines d'habitations et leurs dépendances. Moins denses, moins compactes et en général moins structurés que les villages (pas d'espace public ni voirie rayonnante, ni équipement public), ils sont situés le long des voies, implantés à un carrefour ou au bout des voies en impasse qui leur sont propres.

Sur la commune, les principaux hameaux sont Caumont, Le Grippé, Le Val, La Ruelmin, La Noë Vallo, Le Petit Bézo, L'Hôtel Bernard, La Vieille Ville, Baulouet, Bodelneuf, Le Broussais, Le Drézeul, La Martinais ou encore Kernevy.

Ils ont pour origine une ou plusieurs exploitations agricoles. Certains ont conservé cette vocation agricole, et même si certaines petites fermes ont disparu, il reste des ensembles de bâtiments anciens à usage utilitaire ou mixte, près desquels les agriculteurs ont construit leur maison.

Les hameaux qui ont conservé une forme proche de l'originelle sont de superficie limitée et se limitent à quelques bâtiments.

L'habitat isolé

Quelques maisons d'habitation, parfois ancien logement de fonction d'exploitant agricole, ont été édifiées ci et là sur le territoire (exemple de maisons localisées aux Mares à l'Ouest de la commune).



Caumont



Titre 1

Chapitre 2

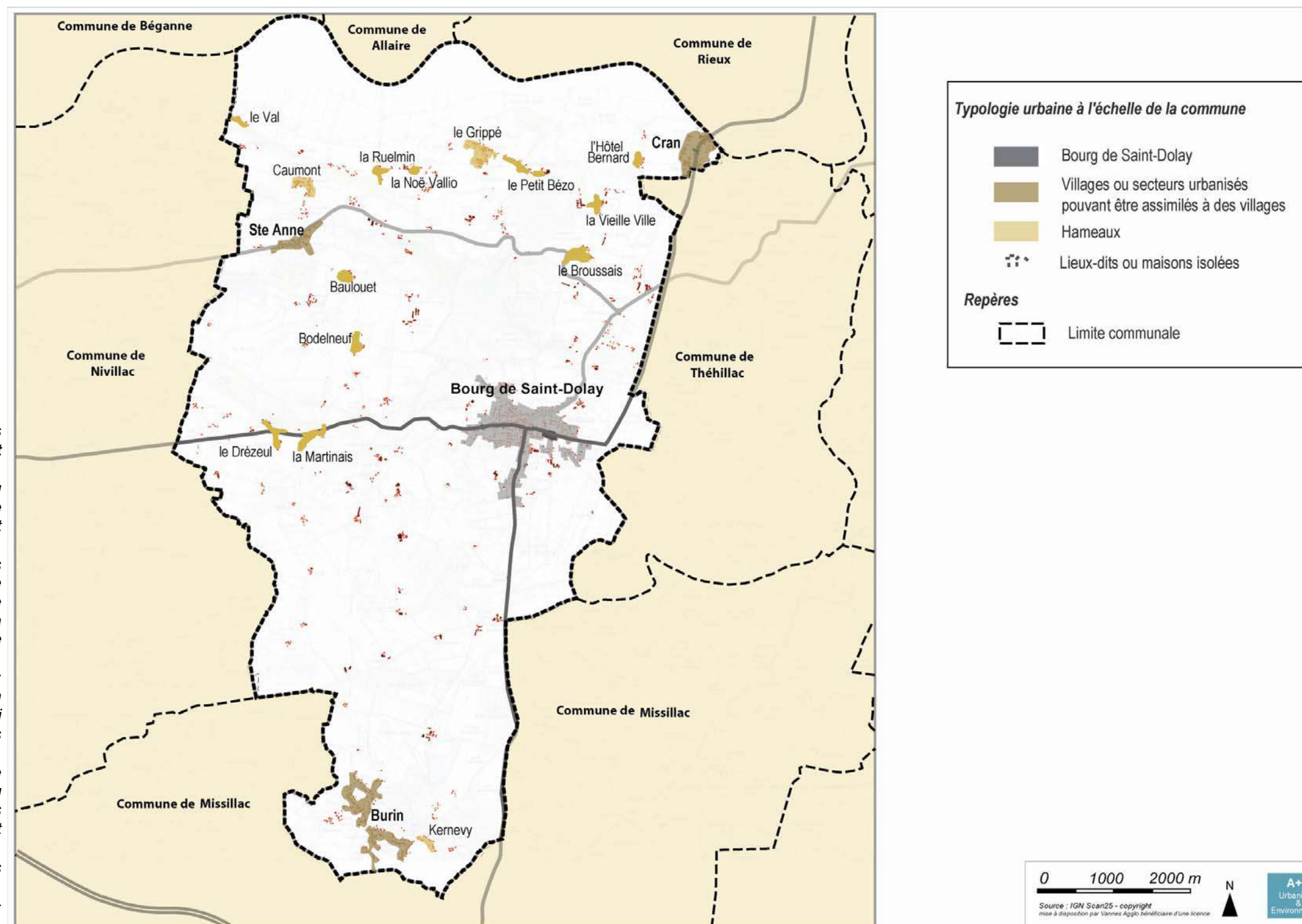
Caractères et identités
de Saint-Dolay :Un territoire pour quelle
population?Analyse des dynamiques
socio-démographiques

La typologie proposée des différentes entités urbaines s'appuie sur les définitions du SCoT et sur les jurisprudences récentes :

- les bourgs sont le lieu privilégié du développement urbain dans le souci de confortation et de proximité des équipements et des services
- La notion de village combine les critères suivants : présence d'un noyau et d'une trame urbaine traditionnelle, présence d'un nombre important de constructions hérité de la centralité passée du site, présence d'équipements et de lieux de vie
- Le secteur urbanisé de taille significative: secteur pouvant être aussi important qu'un village (en nombre et/ou en densité) mais qui n'a pas nécessairement d'activités/commerces et/ou d'équipements au sein de son tissu urbain
- le hameau est un secteur d'habitat de plus petite taille (moins de 50 habitants environ) peu ou pas structuré pouvant avoir plusieurs formes (constitué/linéaire). Les extensions y sont proscrites par le SCoT,
- l'habitat isolé correspond à des bâtiments isolés ou de petits groupements d'habitations, fréquemment situés au bout d'un accès en cul-de-sac ou en bordure de route.

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

2.3.3. Organisation et typologie de l'armature urbaine du territoire dolaysien (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

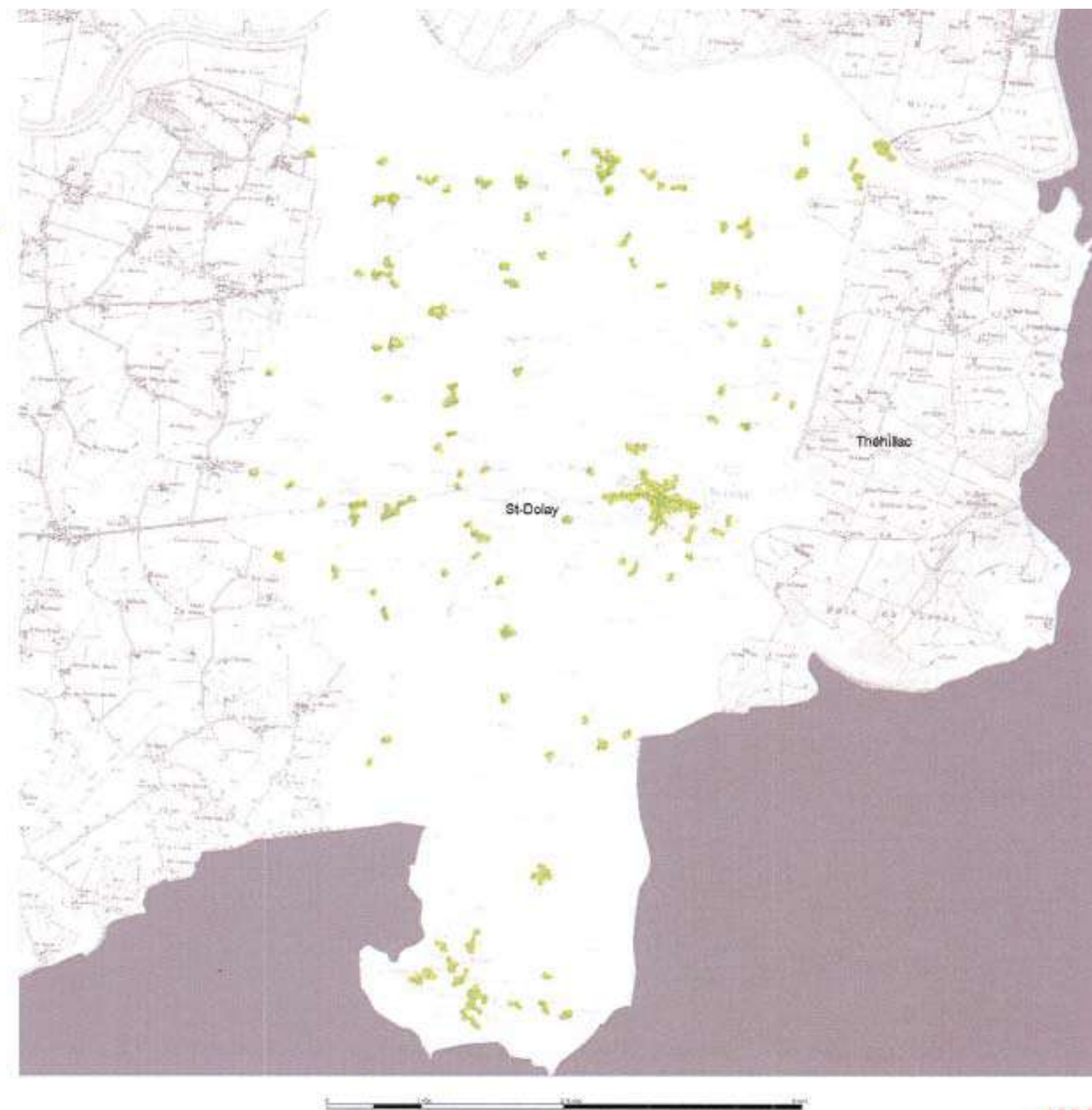
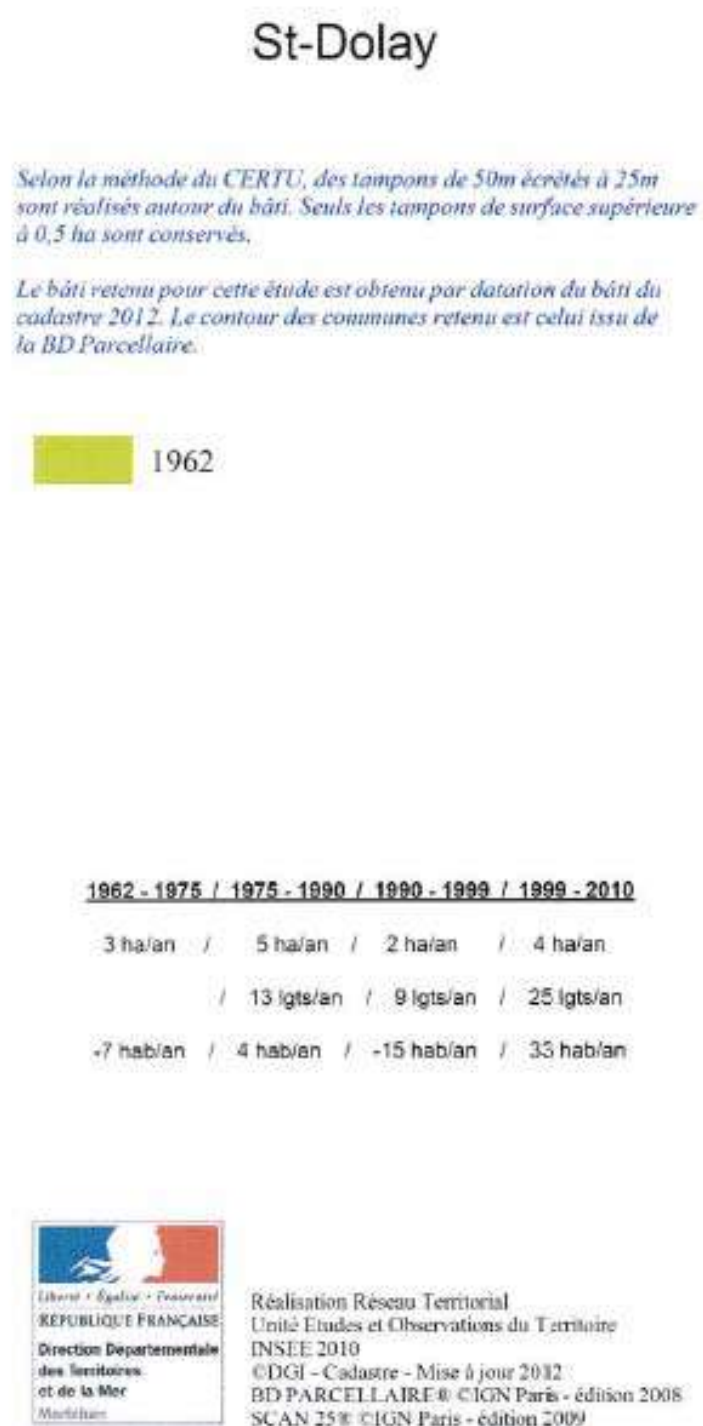
Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

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

Évolution de la tache urbaine de 1962 à 2010



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

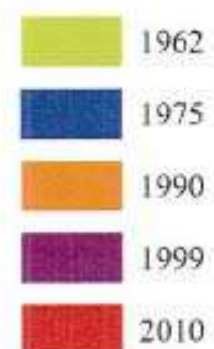
2.3.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain

Évolution de la tache urbaine de 1962 à 2010

St-Dolay

Selon la méthode du CERTU, des tampons de 50m écartés à 25m sont réalisés autour du bâti. Seuls les tampons de surface supérieure à 0,5 ha sont conservés.

Le bâti retenu pour cette étude est obtenu par datation du bâti du cadastre 2012. Le contour des communes retenu est celui issu de la BD Parcellaire.

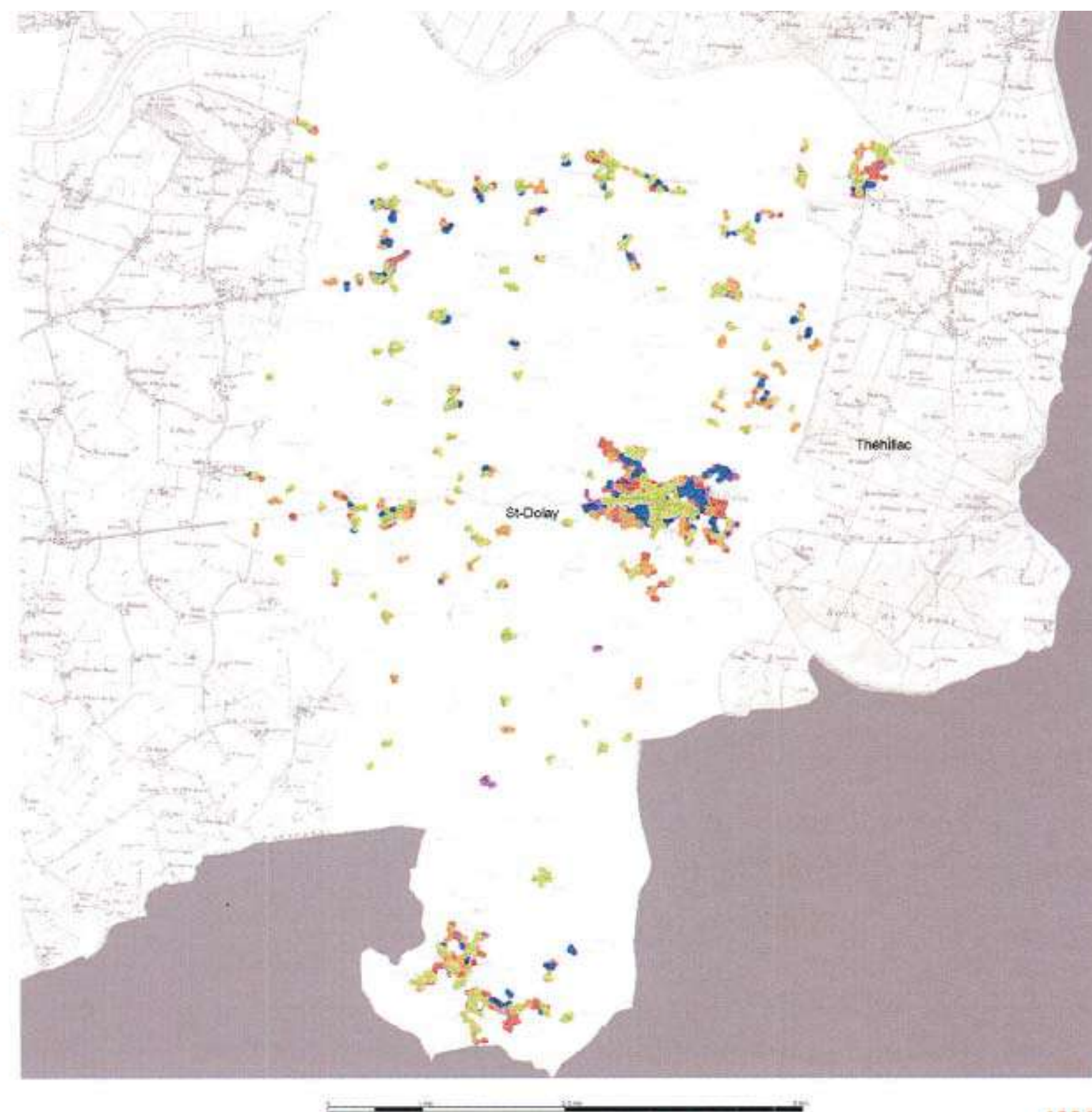


1962 - 1975 / 1975 - 1990 / 1990 - 1999 / 1999 - 2010

3 ha/an / 5 ha/an / 2 ha/an / 4 ha/an
/ 13 lgts/an / 9 lgts/an / 25 lgts/an
-7 hab/an / 4 hab/an / -15 hab/an / 33 hab/an



Réalisation Réseau Territorial
Unité Etudes et Observations du Territoire
INSEE 2010
©DGI - Cadastre - Mise à jour 2012
BD PARCELLAIRE® ©IGN Paris - édition 2008
SCAN 25® ©IGN Paris - édition 2009



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

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

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

Évolution de la tache urbaine du bourg de 1961 à 2013



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
De Saint-Dolay:Un territoire pour quelle
population?Analyse des dynamiques
socio-démographiques**2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)****2.3.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)****Une consommation d'espace quasi exclusivement vouée à l'habitat**Méthode d'approche de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2016)

L'urbanisation de ces dix dernières années, correspondant globalement à celle réalisée depuis la date d'approbation du P.L.U., a impliqué un prélèvement d'espaces, que ce soit :

- *Au sein des enveloppes urbaines existantes en 2016* du bourg ou des villages et hameaux constructibles : dans ce cas, ce prélèvement d'espace a visé des "dents creuses", à savoir des terrains vierges de construction, localisés au sein du tissu urbain existant (terrains insérés entre un groupe d'habitations), donc des terrains la plupart du temps dénués de réels intérêt pour l'agriculture ou sans intérêt naturel marqué (intérêt limité pour la biodiversité...).
- *Sur des terrains ou parties de terrains constructibles, localisés en extension des enveloppes urbaines* du bourg ou de villages et hameaux : cela peut également concerner des parcelles ou parties de terrains ayant été urbanisées suite à une division de terrain déjà bâti, mais localisées en extension de l'enveloppe urbaine définie par l'agglomération d'habitations (exemple : terrains en "second rideau", situés au contact avec des zones agricoles ou naturelles et en excroissance par rapport au tissu urbain existant en 2016). Ces extensions urbaines impliquent un prélèvement d'espace ayant un impact direct sur l'espace agricole ou naturel, ou un impact indirect à travers la relation entre l'espace nouvellement urbanisé et l'espace agricole ou naturel riverain.

Au titre du présent P.L.U., la consommation d'espace a donc été mesurée pour l'ensemble de l'urbanisation constatée en comparant la situation entre 2004 et 2016, sur la base de croisement entre fonds cadastraux et photographies aériennes disponibles à ces dates, de manière à distinguer :

- la consommation d'espace réalisée au sein des enveloppes urbaines (ou par renouvellement urbain), sur les douze années de référencées ci-dessus,
- de la consommation d'espace réalisée par extension des enveloppes urbaines, ayant un impact sur les espaces agricoles ou naturels.

C'est l'estimation de la consommation d'espace par extension des enveloppes urbaines donc, celles ayant occasionné un impact sur les espaces agricoles ou naturels, qui sert de référence à l'établissement des objectifs de modération de consommation d'espace définis par le P.A.D.D.

L'analyse de la consommation d'espace a également permis de discerner les prélèvements d'espace liés :

- à l'habitat,
- aux activités économiques,
- aux équipements d'intérêt collectif (équipements publics),
- à la réalisation d'infrastructures.

(cf. carte et tableau en pages suivantes)

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
De Saint-Dolay:

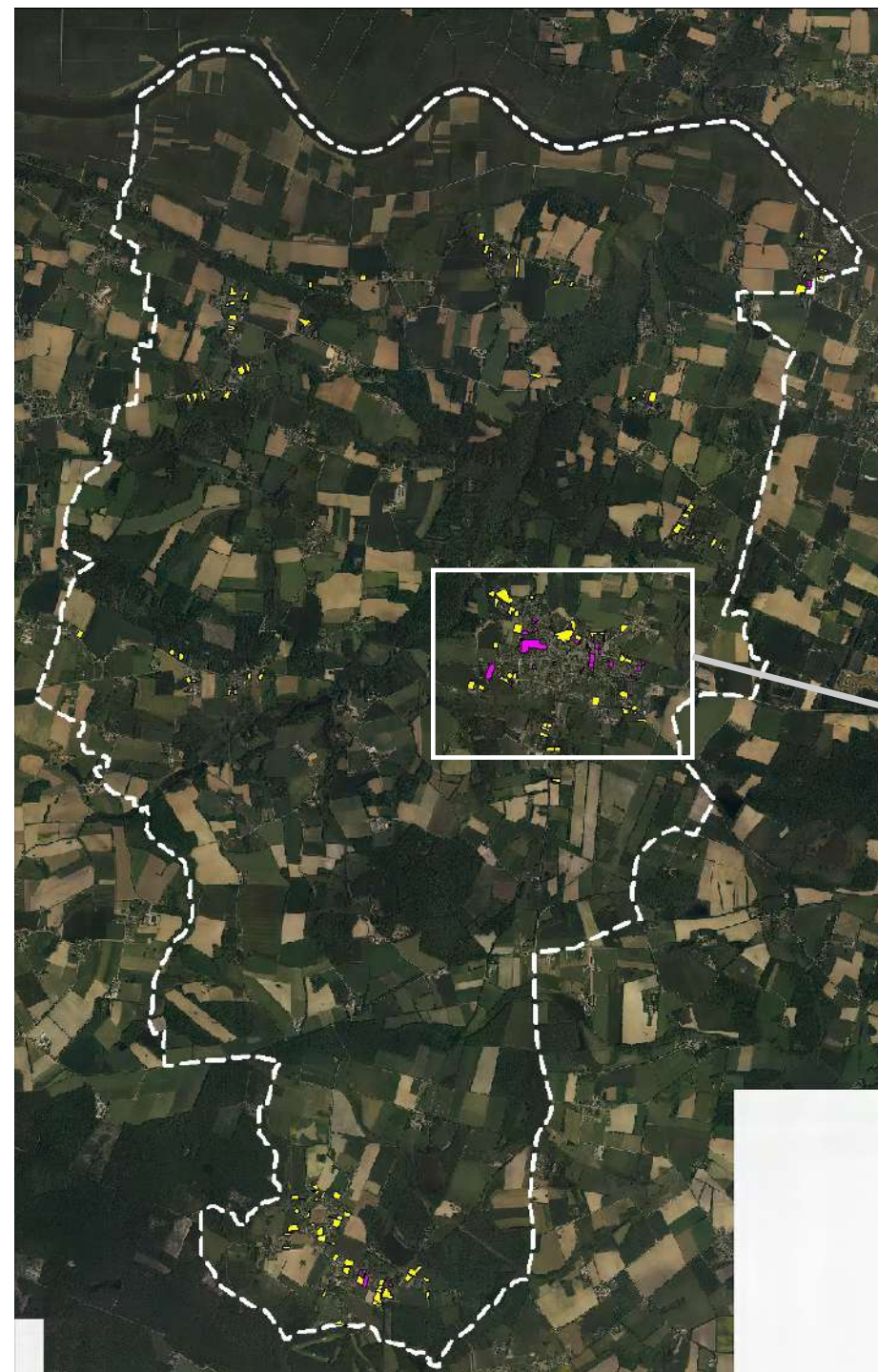
Un territoire pour quelle
population?



Analyse des dynamiques
socio-démographiques

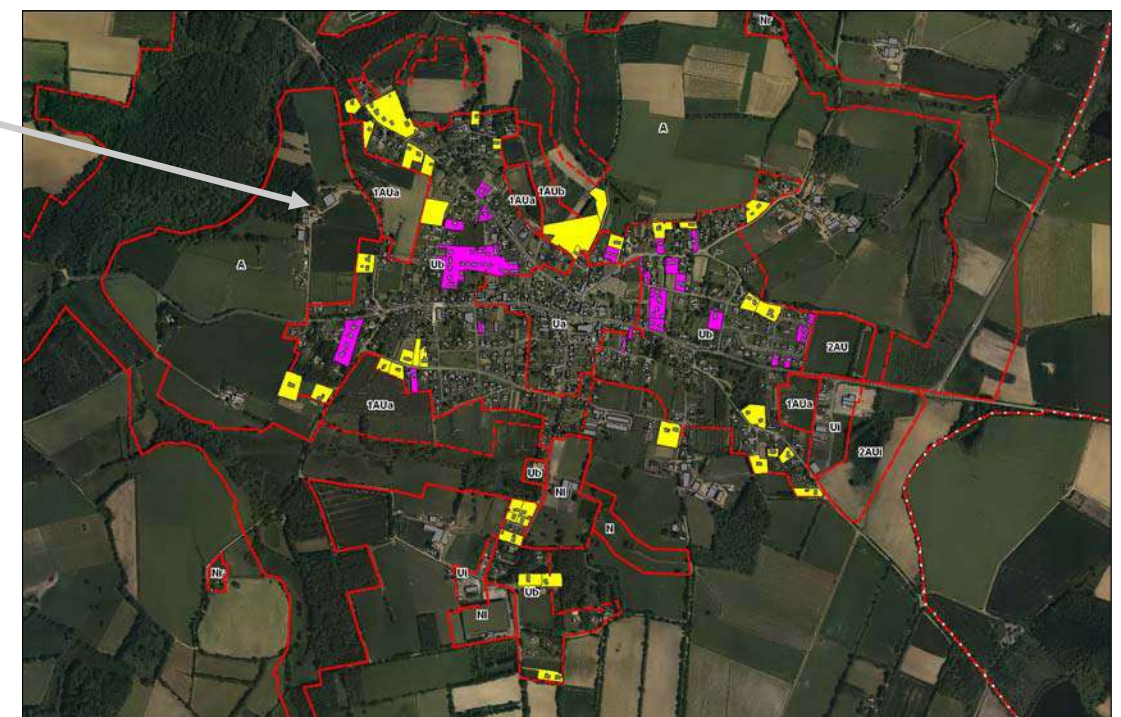
2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)

2.3.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)

Estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2016)



	Consommation d'espace au sein des enveloppes urbaines (bourg, village, hameau)
	Consommation d'espace en extension des enveloppes urbaines



Ci-contre : focus de la consommation d'espace liée à l'habitat sur le bourg de Saint-Dolay

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
De Saint-Dolay:Un territoire pour quelle
population?Analyse des dynamiques
socio-démographiques**2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)****2.3.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)****Une consommation d'espace quasi exclusivement vouée à l'habitat**

Estimation de la consommation d'espaces agricoles ou naturels (2004-2016)

Vocation	Surfaces consommées (total en ha)	Surfaces consommées en ha/an
Habitat (extension urbaine) ~ 199 logements neufs* construits	28,9	2,4
Habitat (au sein des enveloppes urbaines) ~ 62 logements neufs* construits	5,5	0,5
Sous-total habitat ~ 261 logements neufs* construits	34,5	2,9
Activités économiques (extension urbaine)	0,3	0,03
Activités économiques (au sein des enveloppes urbaines)	0,04	0,003
Sous-total activités économiques	0,4	0,03
Équipements d'intérêt collectif (extension urbaine)	0	0
Équipements d'intérêt collectif (au sein des enveloppes urbaines)	0,5	0,05
Sous-total équipements d'intérêt collectif	0,5	0,05
Infrastructures	0	0
TOTAL	35,4	2,95

* Les éventuels logements réalisés par démolition/reconstruction et par changement de destination, n'ayant pas ou peu d'impact sur les espaces agricoles et/ou naturels, n'ont pas été pris en compte dans les surfaces consommées ci-dessus.

Ce sont ainsi plus de 35 hectares d'espaces qui ont été consommés par la commune entre 2004 et 2016, dont près de 83 % en extensions urbaines. L'essentiel de ces surfaces sont quasi entièrement dédiées à la construction de logements (plus de 97% des surfaces). La commune n'a pas réalisé de nouvelles zones d'activités économiques.

En matière d'équipements d'intérêt collectif, la commune a réalisé l'école publique et le domicile partagé mais ces équipements ont été réalisés au sein même du bourg, sans consommation de terres agricoles.

Des logements plus nombreux et plus consommateurs d'espace en campagne

Plus de la moitié des logements réalisés depuis 2004 ont été construits en dehors du bourg. **La taille moyenne des terrains bâtis est d'environ 1320 m². Elle est davantage réduite lorsqu'elle est située sur le bourg (environ 1060 m²/logement contre plus de 1570 m² en dehors du bourg) ou encore lorsqu'elle se situe au sein d'une opération groupée de type lotissement ou ZAC (environ 730 m²/logement).**

La carte page suivante présente quelques exemples de densités rencontrées sur le bourg. Les opérations de lotissement ou de ZAC réalisées sur le bourg ont permis de favoriser une plus forte densité et ainsi de limiter les consommations d'espace. Or ces logements sont restés minoritaires, l'essentiel de la production étant générée par de la construction spontanée en zone U.

Cet aspect témoigne de la **capacité du tissu urbain existant à produire spontanément de nouveaux logements neufs** (présence de dents creuses, taille de terrains bâtis offrant des possibilités de division foncière). **En moyenne, depuis 2004, le bourg a pu produire de cette manière environ 5 logements par an.** Les opérations de requalification urbaine (au sein de l'enveloppe urbaine) restent toutefois rares, du fait notamment de la complexité et des coûts générés par ces opérations.

Néanmoins, si des capacités d'accueil spontanée de logements restent encore présentes, celles-ci s'amenuisent au fil des constructions établies (diminution du nombre de dents creuses, baisse de la taille des terrains construits réduisant le potentiel de division foncière, ...), sans compter le maintien d'une rétention foncière sur certains terrains.

Titre 1

Chapitre 2

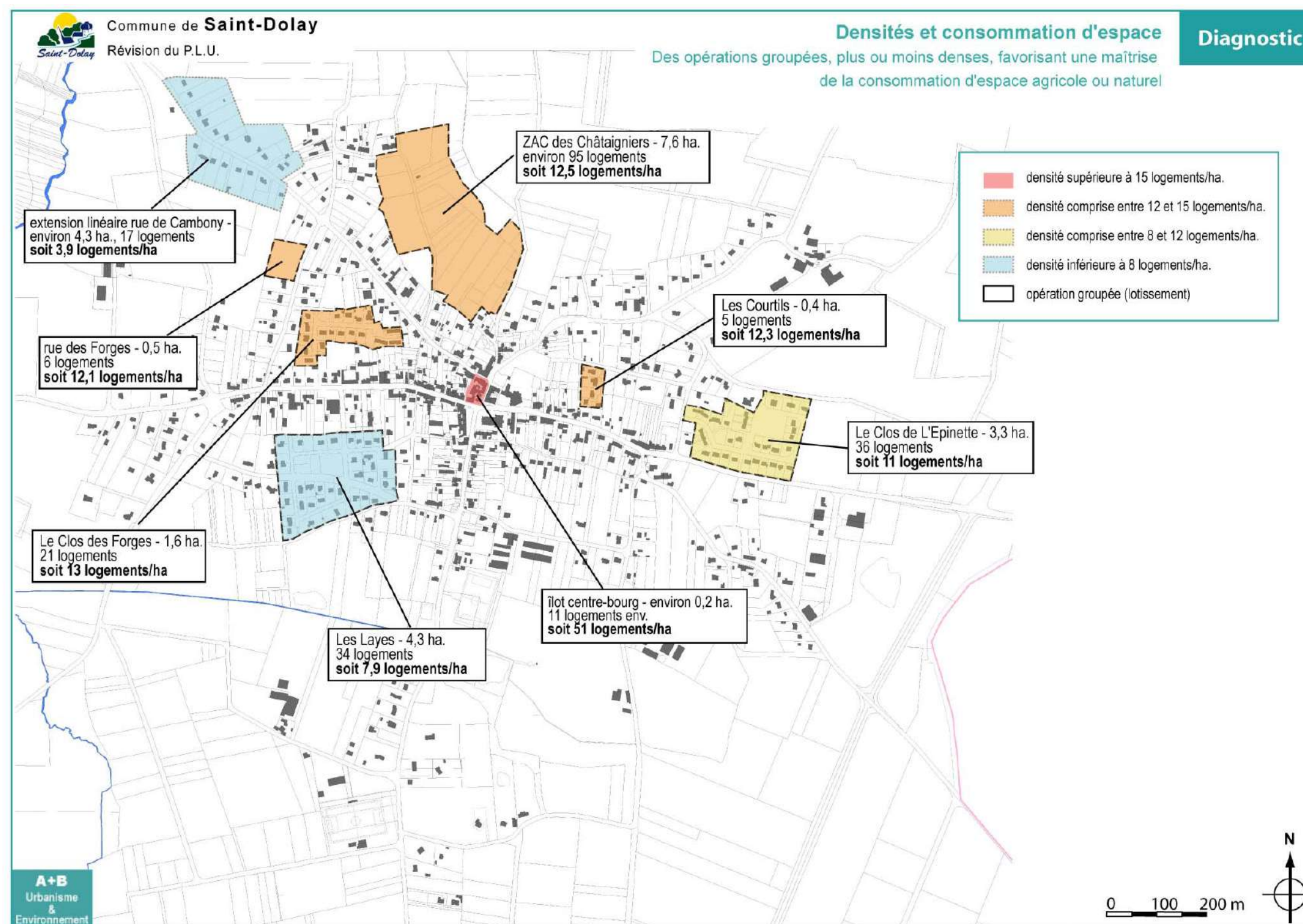
Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.4. Les enjeux d'économie de l'espace face au développement urbain (suite)



Les terrains réalisés en extension linéaire diffuse présentent les plus grandes surfaces et donc le plus grand potentiel de division. Néanmoins, ces parcelles relevant du domaine privé, l'estimation du potentiel à 10 ans reste très approximatif. Les ménages qui s'implantent sur Saint-Dolay recherchent pour la plupart des terrains de grande superficie, notamment en campagne. Jusqu'où admettre et inciter le renouvellement urbain, la densification ?

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.5. Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU
approuvé en 2005

Vocation habitat

Zones U (constructibles) et AU (à urbaniser)

- Zones U (constructible)
- Zones AU (destinée à l'urbanisation)
- Zones AU urbanisées en 2016

~ 9 % des surfaces AU sont
consommées en 2016

PLU 2005	Superficie (ha)	Capacité d'accueil (logements)	Logements réalisés ou admis
Ua	10,7	?	4
Ub	211,9	?	~ 240
1AUa	21,5	?	8
1AUb	3,6	?	19
2AU	6,6	?	0
TOTAL	126,9	~ 170 logements minimum	270

~ 29 ha. encore disponibles en zones AU
soit un potentiel de 463 logements –
à raison de 16 logements/hectare, en compatibilité avec le SCoT
soit 23 ans de développement –
à raison de 20 logements/an

Le Bourg



Depuis 2004, plus de 90% de la
production de nouveaux logements
est réalisée au sein des zones U

Secteur de Kernev

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

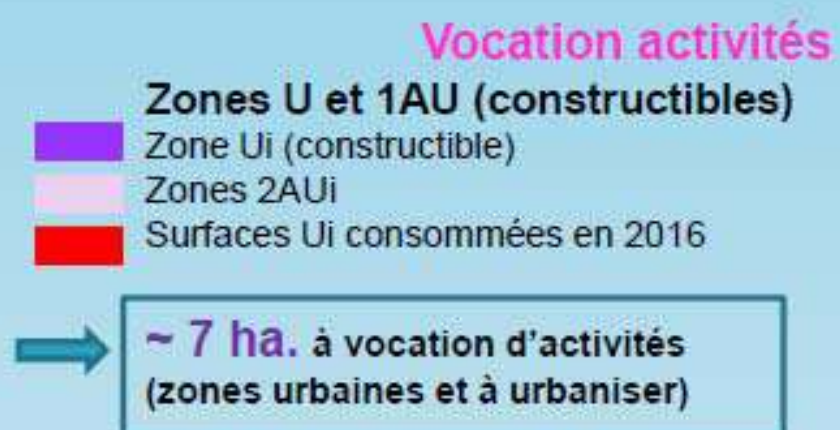
Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.5. Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Extrait du plan de zonage du PLU
approuvé en 2005



Site du Coët du Cas
(Sud bourg)

- **Aucune surface AUi consommée en 2016**
Superficie disponible : 5,9 ha. (2AUi)
- **Zone Ui de la Fouée en 2016**
Superficie disponible : 0,8 ha.



Zone d'activités intercommunale
'La Fouée'



Site du Buza
Menuiserie, charpente
+ maison d'habitation

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.5. Bilan du Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Consommation des surfaces classées en zones AU au PLU élaboré en 2005

Depuis l'approbation du PLU en vigueur (2005), la commune a autorisé deux opérations d'aménagement situées en zone AU. Il s'agit de :

- la ZAC des Châtaigniers (qu'elle a elle-même créé en 2011) ayant pu générer 18 lots dont 4 locatifs sociaux (sur environ 1,3 hectares de surfaces classées 1AUb, intégrant aussi la réalisation d'un bassin de rétention des eaux pluviales). Sur cette zone, il subsiste encore quelques terrains disponibles à la vente aujourd'hui.
- l'opération (privée) sur Burin/Kernevy (1AUa), ayant générée 8 logements (aujourd'hui tous réalisés) sur près d'1,5 hectares de surfaces.

Les autres surfaces AU n'ont pas fait l'objet de procédure d'aménagement (bien que la plupart étant ouvertes à l'urbanisation), que ce soit sur le bourg ou sur les villages. Il subsiste environ 29 hectares de surfaces classées en zone AU à l'heure actuelle, réparties sur 3 secteurs (entre le Bourg, Cran et Sainte-Anne).

L'essentiel des logements a donc été réalisé au sein des zones U et plus particulièrement au sein des zones Ub (notamment celles des villages et hameaux constructibles). La capacité d'accueil estimée en 2005 de ces zones a été sous-estimé (au moins une centaine de logements supplémentaires réalisés) et témoigne de la **difficulté de maîtrise d'urbanisation dans ces secteurs d'urbanisation diffuse**.



ZAC des Châtaigniers, seule opération du bourg réalisée en zone AU du PLU approuvé en 2005

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :Un territoire pour quelle
population?Analyse des dynamiques
socio-démographiques**2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)****2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis****Des capacités de renouvellement urbain incertaines**

Les capacités résiduelles d'urbanisation héritées des précédents documents d'urbanisme posent maintenant la question du devenir de certains espaces non bâtis, enclavés ou non, insérés dans l'enveloppe urbaine des secteurs urbanisés. Les enjeux de limitation des prélèvements d'espace agricole ou naturel liés au développement urbain, impliquent une nécessaire analyse du tissu urbain du bourg, pour estimer les capacités de création de logements et le cas échéant, des possibilités de développement d'équipements collectifs voire d'activités économiques, au sein des enveloppes urbaines existantes.

La question de la valorisation de ces espaces constitue un enjeu fort sur la maîtrise du développement communal et la qualité de l'urbanisation. Ce type de développement soulève non seulement la problématique des constructions en 'second rideau' (à savoir les possibilités de constructions à l'arrière de front déjà bâti, problématique déjà amorcée et qui concerne essentiellement les terrains de grande superficie) mais également la question du maintien d'espaces d'aération, d'espaces verts ou d'espaces communs au sein de ce vaste ensemble urbain.

En fonction des choix de développement décidés par le projet d'aménagement et de développement durables, cette même analyse est aussi réalisée sur les secteurs hors bourg retenus pour recevoir de nouveaux logements.

Cette analyse fine du tissu urbain, réalisée par la commune, de l'ensemble des potentialités de densification urbaine, sur l'agglomération et les secteurs maintenus constructibles, interroge aussi sur les capacités de mutation de certains espaces, pouvant être déjà bâtis ou non (impliquant par conséquent des opérations de démolition). Cette analyse est réalisée de manière à faire ressortir *in fine* le potentiel escompté de création de logements à dix ans.

L'analyse des capacités de densification urbaine et de mutation de certains espaces repose sur un examen précis des capacités de création de logements par :

- urbanisation de "dents creuses"
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- possibilités de mutualisation d'espaces de stationnement public,
- requalification d'espaces déjà urbanisés (pour tout ou partie).

Cette analyse fait l'objet de planches illustratives des espaces analysés jointes ci-après.

L'analyse du potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine des secteurs constructibles en dehors du bourg.

Il est à préciser que la Commission d'urbanisme, avant d'opérer les choix du PADD et du projet de règlement relatifs aux villages et hameaux constructibles, avait réalisé une première analyse du potentiel global de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine des villages et hameaux constructibles (une vingtaine) selon le zonage du PLU jusqu'alors en vigueur (potentiel résiduel estimé fin 2016 à environ 70 logements).

Cette analyse reprend la même méthode d'approche que celle appliquée sur le bourg, distinguant les capacités de création de logements par :

- urbanisation de "dents creuses" situées au sein de l'enveloppe urbaine des villages/hameaux concernés,
- urbanisation d'espaces non bâtis liés à des terrains déjà bâtis (notamment par divisions parcellaires),
- requalification d'espaces déjà urbanisés (pour tout ou partie)

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

Illustrations de l'analyse du potentiel de création de logements au sein de l'enveloppe urbaine du bourg

Examen de "dents creuses" ou entités végétales localisées au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Dolay



Examen des capacités d'urbanisation de terrains liés à des constructions existantes (essentiellement par division foncière)



Examen de capacités de requalification d'espaces urbains



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

Exemples de "dents creuses" : parcelles végétales insérées dans le tissu urbain de l'agglomération
(respectivement, rue des Prateaux, rue de la Picardie et chemin du Midi)



Exemple de jardins (liés ou non à du bâti)
(allée des Courtils, chemin du Midi, rue des Jacinthes)

Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle population?

Analyse des dynamiques socio-démographiques

2.3. Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)**2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)**

Si les nouveaux lotissements sont venus épaissir le tissu urbain de l'agglomération qui s'était dans un premier temps développé le long des principales voies, quelques entités végétales non bâties sont toutefois encore identifiables en tissu aggloméré.

Au regard de la présence de bâtiments parfois peu qualitatifs, délaissés ou délabrés au sein du tissu urbain, des quelques (rares) logements vacants, ou encore de secteurs ou entités végétales non bâties au sein du tissu urbain, s'est posée pour la collectivité la question des capacités de l'agglomération à opérer un renouvellement urbain à la fois au sein du tissu urbain dense du centre bourg ou au sein de ses quartiers périphériques.

Le développement récent de la construction sur la commune (plus d'1/3 des logements a moins de 25 ans) limite toutefois le potentiel de reprise de logement.

Analyse de secteurs à enjeux de renouvellement urbain

Parmi les secteurs stratégiques de recomposition urbaine, figurent notamment :

- *Le secteur situé entre la rue du Crézelo et la rue des Jardins* mêle à la fois des secteurs bâtis (ancien commerce - à droite sur la photo ci-contre, annexes des habitations de la rue des Ecoliers) mais également des espaces non bâtis (jardins de fonds de parcelles, dents creuses, cheminements ...) sur un site particulièrement intéressant puisque situé en à deux pas du cœur de bourg, entre le restaurant scolaire et le centre de loisirs, jouxtant également le 'domicile partagé' et non loin de la pharmacie. La mise en place du nouveau PLU offre l'opportunité de réfléchir à une recomposition urbaine et une densification de cet espace stratégique, en y intégrant la réflexion sur les liaisons douces.



- *Le site des anciens poulaillers rue des Clos* était occupé par une ancienne exploitation - cf. photo ci-contre. Certains bâtiments sont actuellement réutilisés à des fins de stockage.

La nécessité de démolition des nombreuses surfaces bâties voire la dépollution du site avant remise en état complexifie grandement toute réflexion sur une éventuelle opération de renouvellement urbain. Le devenir de la parcelle attenante (comprenant également des anciens poulaillers - cf.



photo ci-contre), au regard de sa superficie et surtout de sa façade sur la rue de la Noë (RD 114) mérite également une réflexion, en tenant compte de la déclivité non négligeable du secteur.



Cet espace, qui bénéficie d'un intérêt paysager non négligeable (de nombreux arbres remarquables ponctuent le site, en limite Sud notamment) bénéficie de la proximité avec le centre-bourg et surtout des équipements sportifs qu'il jouxte en limite Sud..

- *Des secteurs non bâtis résiduels (dents creuses) au Nord et au Sud du lotissement du Clos des Forges.* Sur la partie Nord, un projet est d'ores et déjà en cours. Sur la parcelle au Sud, plutôt que de laisser la construction s'opérer de manière très aléatoire, la collectivité s'est interrogée sur les possibilités d'encadrer et d'organiser cette urbanisation de manière cohérente, en ayant le soin d'assurer la greffe urbaine et paysagère des éventuelles futures constructions et en s'assurant de la préservation d'un minimum d'espaces verts.



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :Un territoire pour quelle
population?Analyse des dynamiques
socio-démographiques**2.3.** Les implications de l'attractivité de Saint-Dolay sur les formes urbaines et sur la gestion et la consommation de l'espace (suite)**2.3.6.** Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

- *Du secteur situé entre la rue des Bruyères et la rue du Crézelo.* Ce secteur, de taille relativement importante, mérite une réflexion approfondie sur son devenir de manière à assurer une cohérence d'aménagement (éviter les constructions en double voire triple rideaux avec une multiplication des accès depuis les voies principales), tout en optimisant le foncier disponible. Le site bénéficie de la proximité de l'école publique et est ceinturé par trois voies structurantes du bourg (rue du Crézelo, rue des Bruyères et rue de Maumont). Il intègre du bâti de caractère pouvant être davantage valorisé.
- *Du secteur situé entre la rue des Courtils et la rue des Prateaux.* Ce secteur représente un cœur d'îlot et est constitué de nombreux jardins privés. Il est bordé au Sud par un tissu bâti plutôt dense, implanté en limite de voie (rue de Coueslan), aux parcelles lanierées et profondes, et au Nord par des constructions pavillonnaires aux terrains généreux en surfaces. L'enjeu de la densification du secteur réside dans la greffe et la cohérence d'aménagement de nouvelles constructions. Ce secteur est aussi intéressant afin de proposer de nouvelles liaisons douces, alternatives au passage par la RD 34 afin notamment de relier le lotissement de l'Épinette au centre-bourg (en passant par le cimetière plus à l'Ouest).



Ces exemples de sites constituent un enjeu non seulement de revalorisation d'espaces situés au sein de l'agglomération, mais également de cohésion urbaine avec les secteurs d'habitat périphériques.

La révision du Plan Local d'Urbanisme et la réflexion sur les capacités de renouvellement urbain représente également l'occasion de retrouver de nouvelles voies de liaisons piétonnes et cyclables, favorisant notamment les alternatives au passage par les RD, peu confortables. De manière générale, la création de voies routières ou piétonnes, l'organisation d'un plan de déplacement cohérent, devront être recherchés afin d'améliorer la perméabilité du tissu urbain et de favoriser les échanges entre le centre et les secteurs de développement en devenir.

Titre 1

Chapitre 2

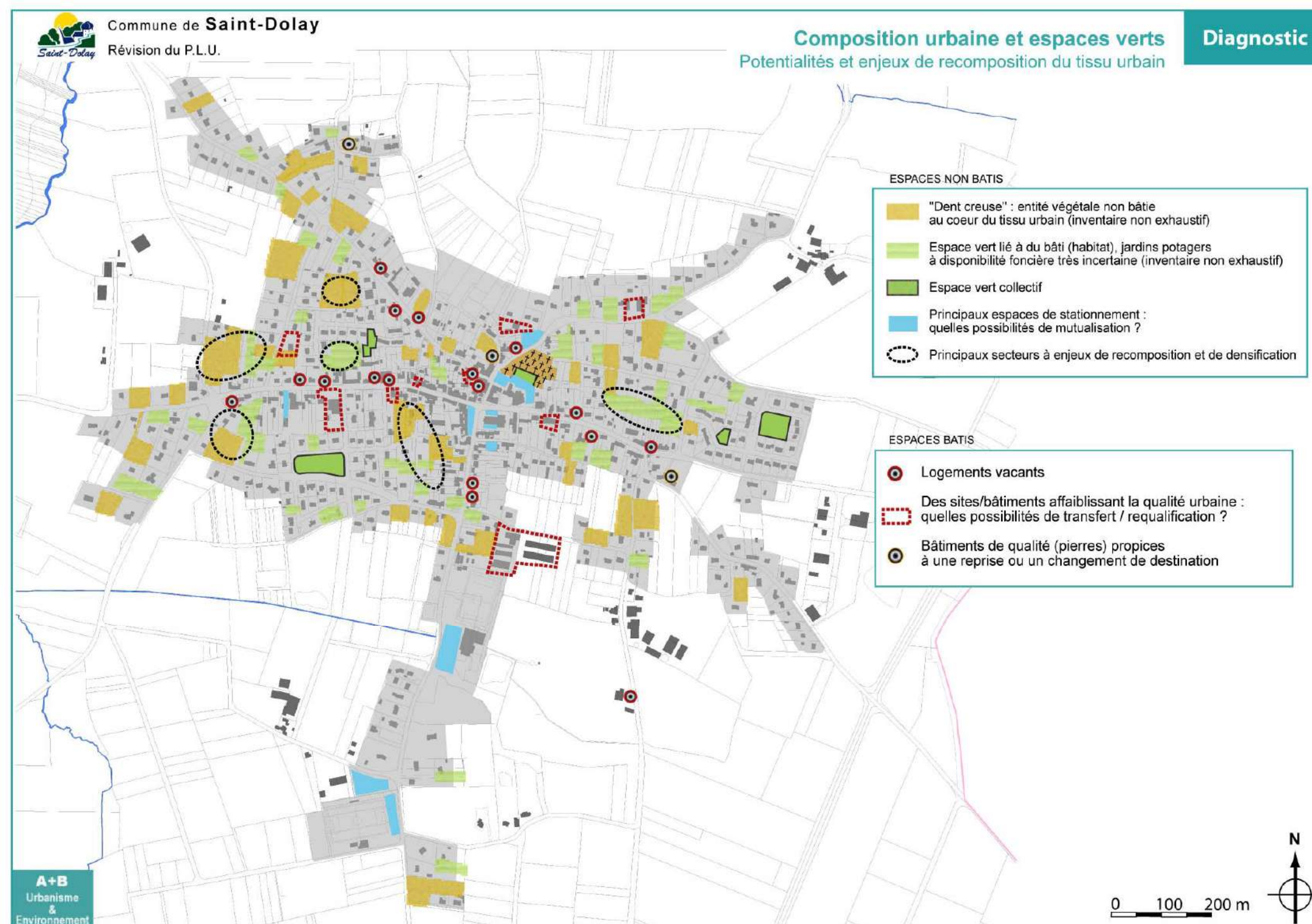
Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)



Titre 1

Chapitre 2

Caractères et identités
de Saint-Dolay :

Un territoire pour quelle
population?

Analyse des dynamiques
socio-démographiques

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

2.3.6. Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis (suite)

