



Muzillac, le 26 février 2024

Le Président
De la Communauté de Communes

à

Monsieur le Maire de Saint Dolay
Mairie de Saint Dolay
Place de la Mairie
56130 SAINT DOLAY

Objet : Modification du PLU de Saint Dolay– Avis PPA
Contact : Manon DEBORDE – Chargée de l'aménagement et de
l'urbanisme
Mail : m.deborde@arcsudbretagne.fr

Ambon

Arzal

Billiers

Damgan

La Roche-Bernard

Le Guerno

Marzan

Muzillac

Nivillac

Noyal-Muzillac

Péaule

Saint-Dolay

Monsieur le Maire,

J'ai bien pris connaissance de votre mail de notification réceptionné le 30 janvier 2024 relatif à la modification de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU) par lequel vous sollicitez mon avis. La modification du PLU a en effet été arrêtée par délibération en date du 23 octobre 2023.

Vous trouverez ci-après mes observations :

Objet n°1 de la modification : La modification vise tout d'abord à modifier le règlement écrit du PLU afin de permettre la création d'annexe au logement existant dans la zone Uj, dans la limite de 40 m². La modification du règlement apparaît bien encadrée, puisqu'il s'agit de permettre les annexes pour une habitation déjà existante. Néanmoins, et étant donné qu'il s'agit d'une zone d'activité, il nous apparaît important de vous alerter sur le fait que le règlement permet plusieurs annexes et d'une surface importante (40 m²). Le risque d'autoriser une surface de cette taille est de recréer des nouveaux logements à terme, dans une zone d'activité, avec les problématiques que cela peut engendrer en termes de nuisances.

Objet n°2 de la modification : Le projet vise également à agrandir le STECAL situé au lieu-dit « La Couarde » afin de permettre la réalisation du projet « des machines et des hommes ». Il s'agit de maintenir sur le site l'activité agricole et de créer une activité « muséographie » dynamique en lien avec le monde agricole. Le projet prévoit la construction d'un nouveau bâtiment agricole au Nord de la zone en utilisant des chemins dédiés à l'exploitation pour accéder aux parcelles cultivées. Il prévoit également la construction de bâtiments « musée » : un bâtiment de 2900 m² constitué d'une grande halle dans laquelle sont exposés les véhicules agricoles restaurés, des locaux d'accueil pour les groupes avec des expositions. Un espace de restauration est également envisagé. Un bâtiment de 8 200 m² est aménagé pour accueillir l'ensemble de la collection répartie actuellement sur différents sites de France. Une halle « réparation/ ateliers » de 3 200 m² est aménagée pour restaurer les véhicules. Au Sud

du bâtiment principal, 6 halles « métiers » sont organisées autour d'une cour centrale. Les 3 halles « réserves » sont prévues d'être réalisées à partir des friches Garnier de la ville de Redon.

Le PLU en vigueur avait permis la création d'une zone AT de 2.9 ha en lien avec les constructions existantes de la ferme et permettait une emprise au sol construite de 8700 m². Le nouveau projet doit permettre la création d'un STECAL d'une emprise de 4.6 ha. Les nouvelles destinations en lien avec le projet sont : restauration, industrie, entrepôt. L'emprise au sol est modifiée passant de 30% à 40%.

Le STECAL voit sa superficie augmenter d'1.7 ha de consommation foncière. Cette enveloppe sera déduite de l'enveloppe de consommation foncière 2021-2031 pour la commune de Saint-Dolay. Le projet de STECAL est justifié avec un projet abouti, et qui apparaît important pour le développement touristique du territoire. Ce projet est compatible avec les orientations du SCoT qui indique dans son Document d'Orientation et d'Objectif du SCoT en vigueur, orientation « Permettre la diversification des exploitations agricoles » que « les documents d'urbanisme prévoient les possibilités d'aménagements et de constructions d'installations nécessaires aux activités accessoires comme la vente directe, la transformation, l'accueil touristique.

Cependant, il est également indiqué que « la reconversion de bâtiment d'exploitation » pourra être prévue sous réserve :

- d'un intérêt patrimonial ou architectural des bâtiments
- de l'insertion paysagère et urbaine
- de l'absence de gêne à l'activité agricole

Il nous paraît important dans votre projet de justifier de l'absence de gêne à l'activité agricole.

Objet n°3 de la modification :

La modification vise à identifier de nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le règlement est modifié pour permettre de nouvelles destinations : restauration, commerce de détail, activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle.

Le projet du hameau des Marres est de permettre une petite restauration avec les produits du potager, un point de vente des produits transformés, un lieu avec des ateliers pédagogiques autour de l'éducation à la nature et à l'environnement. Cette disposition apparaît compatible avec le SCoT car il est indiqué dans l'objectif « renforcer les liens entre agriculture et territoire posant les bases d'un système alimentaire local » que le SCoT prévoit le développement des activités primaires en portant les principes de proximité entre territoire/ producteur/ consommateur. Les filières agricoles courtes génèrent des besoins que les collectivités cherchent à satisfaire à travers notamment l'organisation des acteurs collectifs, le maintien des possibilités de création de bâtiments de transformation, de conditionnement ou de vente à proximité des sites de production.

Il nous apparaît néanmoins indispensable d'indiquer dans le règlement que les destinations permises doivent avoir un lien avec l'activité agricole et que les activités ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L.151-13 du code de l'urbanisme).



Après analyse de votre dossier dans le cadre de la compatibilité avec le SCoT, j'ai l'honneur de vous informer que j'émet un avis favorable sur la modification du PLU de Saint Dolay. Merci toutefois de tenir compte des observations indiquées précédemment.

Mes services restent à votre entière disposition pour tout complément d'informations.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sincères salutations.

Le Président,
Bruno LE BORGNE

