

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Version en date de septembre 2023



COMMUNE DE SAINT-DOLAY

Table des matières

1.	Présentation de la commune de SAINT-DOLAY	5
2.	Les modifications du Plan Local d'Urbanisme.....	7
2.1.	Modification du règlement de la zone à vocation économique	7
2.2.	Modification du STECAL de la Couarde.....	12
2.3.	Ajout de changements de destination	23
3.	Les incidences sur l'environnement	30
3.1.	La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000.....	30
3.2.	L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité	35
3.3.	L'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)	36
3.4.	L'impact sur les zones humides et le milieu hydrographique.....	37
3.5.	L'impact sur l'eau potable et l'assainissement.....	37
3.6.	L'impact sur le paysage et le patrimoine bâti.....	37
3.7.	La procédure concerne-t-elle des sols pollués ?.....	37
3.8.	L'impact sur les déchets.....	38
3.9.	L'impact sur les risques et les nuisances	38
3.10.	L'impact sur les déplacements.....	38
4.	Les surfaces des zones	39
5.	Conclusion	40

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31. A savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le dossier sera soumis à enquête publique par Monsieur le maire.

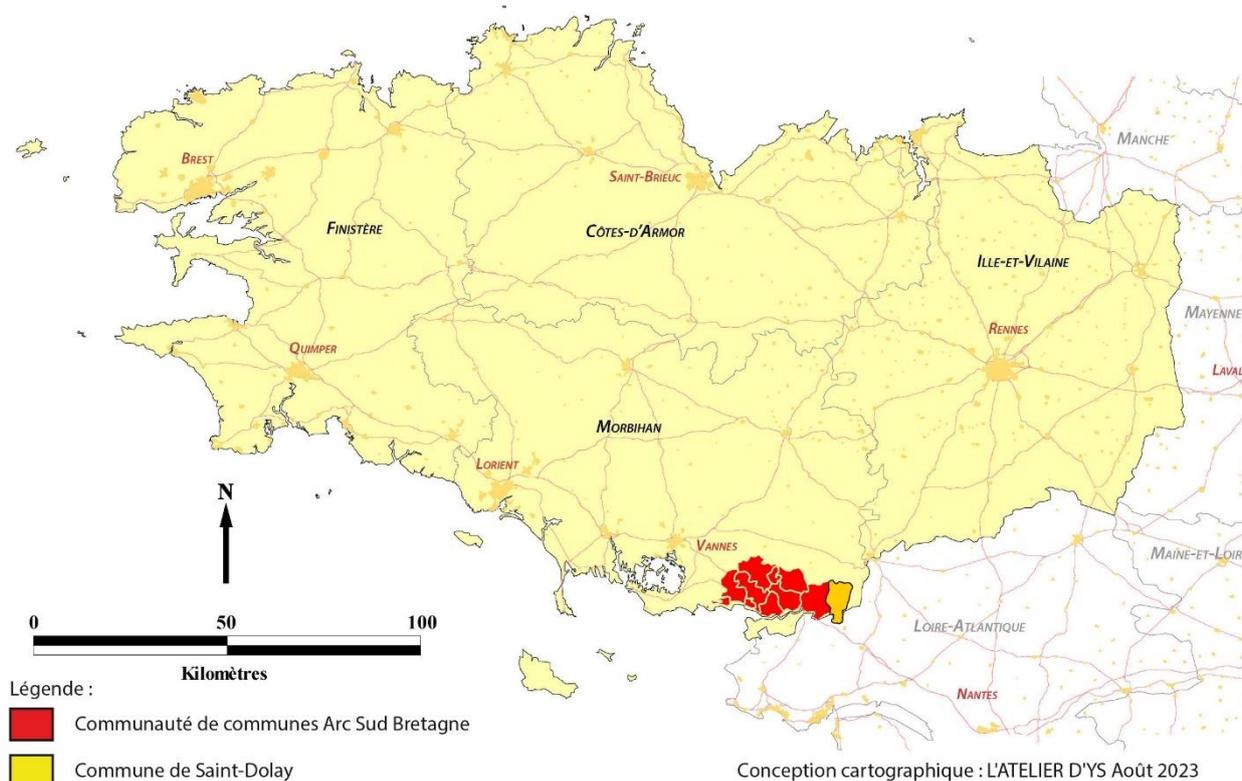
L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, est approuvé par délibération du conseil municipal.

1. Présentation de la commune de SAINT-DOLAY

SAINT-DOLAY se situe à l'est du département du Morbihan, dans la région Bretagne.

PLAN DE SITUATION DE LA COMMUNE DE SAINT-DOLAY



À une cinquantaine de kilomètres à l'est de Vannes et une soixantaine de Nantes, le territoire communal s'étend sur 4 826 hectares. Sa population est de 2 570 habitants en 2020.

Les communes limitrophes de SAINT-DOLAY sont :

- Béganne, Allaire et Rieux au nord,
- Nivillac à l'ouest,
- Missillac au sud,
- Théhillac à l'est.

SAINT-DOLAY fait partie de la Communauté de communes Arc Sud Bretagne, établissement public de coopération intercommunale regroupant 12 communes pour un total d'environ 28 000 habitants.

La commune est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 novembre 2019.

La commune a décidé de procéder à une première modification de son PLU.

Les articles L 153-31 et L 153-36 du code de l'urbanisme stipulent que sous *réserve de ne pas changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, de ne pas réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ou de ne pas réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (...) la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

Le dossier de modification n°1 du PLU de SAINT-DOLAY a pour objet les 3 points suivants :

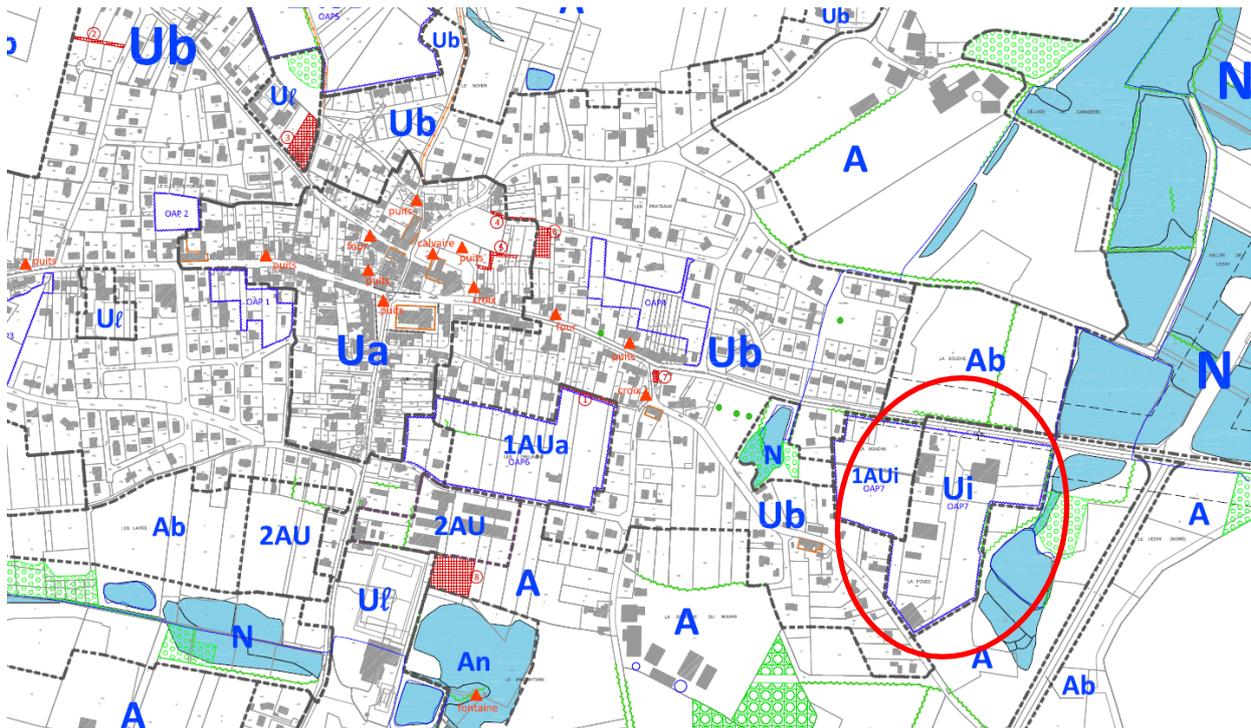
- Modification du règlement de la zone à vocation économique (Ui),
- Modification du STECAL de la Couarde (At),
- Ajout de changements de destination en zone A.

2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. Modification du règlement de la zone à vocation économique

2.1.1. Contexte

Le Parc d'Activités de la Fouée, implantée en entrée Est du bourg de SAINT-DOLAY, est classée en zone Ui. Les zones Ui correspondent aux secteurs spécifiques destinés à l'accueil d'activités économiques de type industriel, artisanal, commerciales et de services.



Extrait du PLU en vigueur

Un logement est localisé à l'entrée nord de ce Parc d'Activités. Le règlement écrit actuel ne prend pas en compte la destination logement. Ainsi, le propriétaire de cette habitation est contraint par le règlement et ne peut pas construire d'annexe.



Un logement en entrée du P.A. de la Fouée

L'objectif communal n'est pas de dénaturer ce Parc d'Activités ou de lui conférer une nouvelle vocation. La commune souhaite adapter le règlement écrit pour permettre à cet administrer de réaliser une/des annexes. Ces annexes seront autorisées sous conditions d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation.

2.1.2. Modification du règlement écrit de la zone Ui

Avant modifications

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes **constructions** destinées à :

- l'exploitation agricole ou forestière*,
- les habitations,
- les hébergements hôteliers et touristiques*

Sont également interdites en secteur 1AUi toutes **constructions** destinées aux commerces de détail*.

Sont également interdites en secteur Ui toutes **constructions** destinées aux commerces de détail, présentant une surface de vente de moins de 100 m².

(...)

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition en secteurs Ui et 1AUi :

- Les dépôts de déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
 - o qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.

(...)

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée.

3.1.2. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les règles de hauteur maximale des constructions sont fixées dans le tableau suivant :

Selon les secteurs	Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
En secteurs Ui / 1AUi	<p style="text-align: center;">Non réglementé,</p> <p style="text-align: center;">sauf cas particulier suivant :</p> <p><u>En secteurs Ui et 1AUi, à moins de 10 mètres des limites de zones Ub à dominante d'habitat, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.</u></p>

(...)

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

(...)

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

(...)

Après modifications

Les parties en **rouge** sont supprimées, les parties en **bleu** sont ajoutées.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES

Sont interdites toutes **constructions** destinées à :

- l'exploitation agricole ou forestière*,
- les habitations *(à l'exception des annexes mentionnées à l'article 2 suivant)*,
- les hébergements hôteliers et touristiques*

Sont également interdites en secteur 1AUi toutes **constructions** destinées aux commerces de détail*.

Sont également interdites en secteur Ui toutes **constructions** destinées aux commerces de détail, présentant une surface de vente de moins de 100 m².

(...)

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.2 Sont admis sous condition en secteurs Ui et 1AUi :

- *La création et l'extension d'annexes des constructions existantes destinées à l'habitation* à condition que les annexes* respectent les conditions d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation mentionnées à l'article 3 suivant suivantes.*
- Les dépôts de déchets, les compostages de déchets, matériaux divers directement liés aux activités existantes autorisées dans la zone, à condition :
 - o qu'ils ne soient pas ou peu visibles depuis l'espace public,
 - o que soient mises en œuvre toutes les dispositions nécessaires pour éviter les nuisances éventuelles, notamment paysagères et pour l'environnement.

(...)

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions et extensions d'annexes destinées à l'habitation *, (annexes créées à compter de la date d'approbation du P.L.U. (le 28/11/2019) est limitée à 40 m².*

L'emprise au sol des *autres* bâtiments dont la destination est autorisée dans la zone n'est pas réglementée.

3.1.2. **Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les règles de hauteur maximale des constructions sont fixées dans le tableau suivant :

Selon les secteurs	Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égout de toiture ou au sommet de l'acrotère
En secteurs Ui / 1AUi	<p style="text-align: center;">Non réglementé,</p> <p style="text-align: center;">sauf cas particulier suivant :</p> <p>En secteurs Ui et 1AUi, à moins de 10 mètres des limites de zones Ub à dominante d'habitat, la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 mètres.</p> <p><i>En secteur Ui la hauteur maximale des annexes de l'habitation ne doit pas excéder 3,5 mètres au point le plus haut. En cas d'annexe à toit mono-pente implantée en limite séparative, la hauteur maximale du mur mitoyen ou adossé à la limite séparative ne doit pas dépasser 3 mètres.</i></p>

(...)

3.2 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1. **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

(...)

3.2.2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les annexes destinées à l'habitation*, doivent être implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 3 mètres.*

Les *autres* constructions et installations doivent respecter un recul minimal de 3 m des limites séparatives.

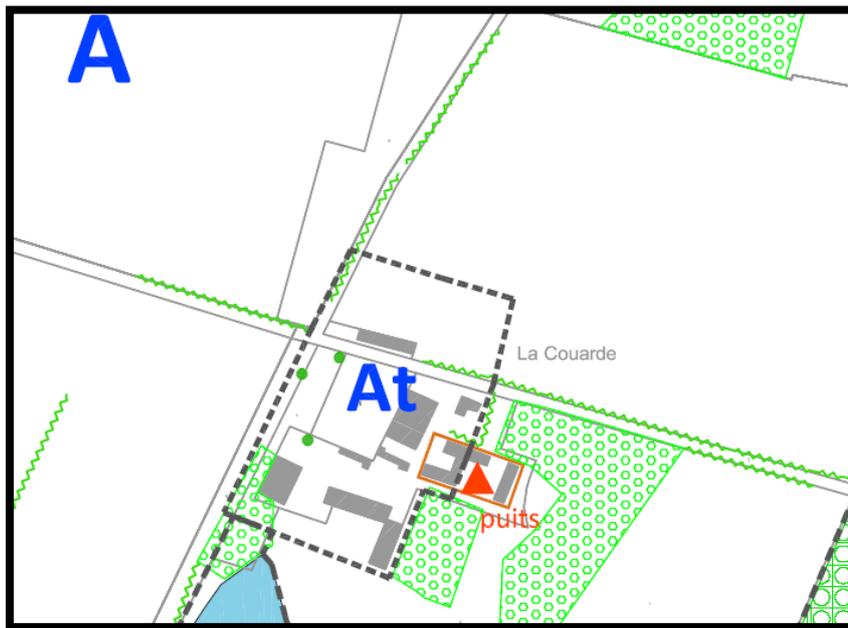
(...)

2.2. Modification du STECAL de la Courde

2.2.1. Contexte

Le lieu-dit de la Courde est partiellement classé en zone A et en zone At.

La zone A est affectée strictement à l'exploitation agricole. La zone At correspond à un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) à vocation culturelle et touristique.



Extrait du PLU en vigueur

Conformément à l'article L151-13 du code de l'urbanisme, ce STECAL a été délimité après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers du Morbihan.



Le STECAL de la Courde

Au moment de l'approbation du présent PLU, en 2019, le rapport de présentation dans son chapitre relatif au STECAL indiquait que : « *Certains projets (en cours de réflexion) sont davantage orientés sur la mise en valeur du patrimoine culturel lié aux traditions agricoles et rurales locales (projet de musée agro-touristique sur le site de La Couarde)* » (p190).

Aujourd'hui, ce projet culturelle et touristique qui était en cours de réflexion sur ce secteur, a mûri et s'est affiné. Il convient donc d'adapter le périmètre du STECAL, ainsi que le règlement écrit de la zone At pour permettre la réalisation de ce projet.

Le projet

Le projet consiste en la création du lieu « **des machines et des hommes** ».

Il s'agit de maintenir sur le site l'activité agricole portée par M. Florian LHERMENIER et de créer une activité « muséographique » dynamique en lien avec le mode agricole.

Pour mener à bien ce projet, le porteur de projet M. Jacques FÉTIS, a sollicité une équipe de maîtrise d'œuvre formée d'un architecte (M. DESTOUCHES Nicolas - A PROPOS ARCHITECTURE), d'un paysagiste (M. Loïc MARESCHAL - PHYTO LAB) et d'un scénographe (M. François DELAROZIERE - Directeur artistique de la compagnie la Machine).

Le plan de masse de ce projet ainsi que les coupes de principes sont consultables dans l'**Annexe n°1 - Création du lieu "Des machines et des hommes"**.

Les principaux objectifs sont les suivants (extrait du courrier de l'architecte du groupement, en date du 29/06/2023)

Cette mise en commun des compétences (groupement ci-dessus) a permis d'élaborer un schéma directeur d'organisation du site et des bâtiments dans le respect des différents atouts et contraintes du lieu :

- Préserver et mettre en valeur les végétaux significatifs existants sur le site (haies bocagères, arbres de hautes tiges) en conservant l'image agricole rurale du lieu.
- Préserver et renforcer les axes de déplacements au sein du site et entre les parcelles (allée de la couarde, chemins d'accès aux parcelles) en respectant les découpages parcellaires existants.
- Préserver et développer des vues sur l'environnement notamment sur les étangs en contrebas et la commune de SAINT-DOLAY.
- Conserver et restaurer le patrimoine bâti de la ferme en mémoire des activités agricoles présentes sur le site.

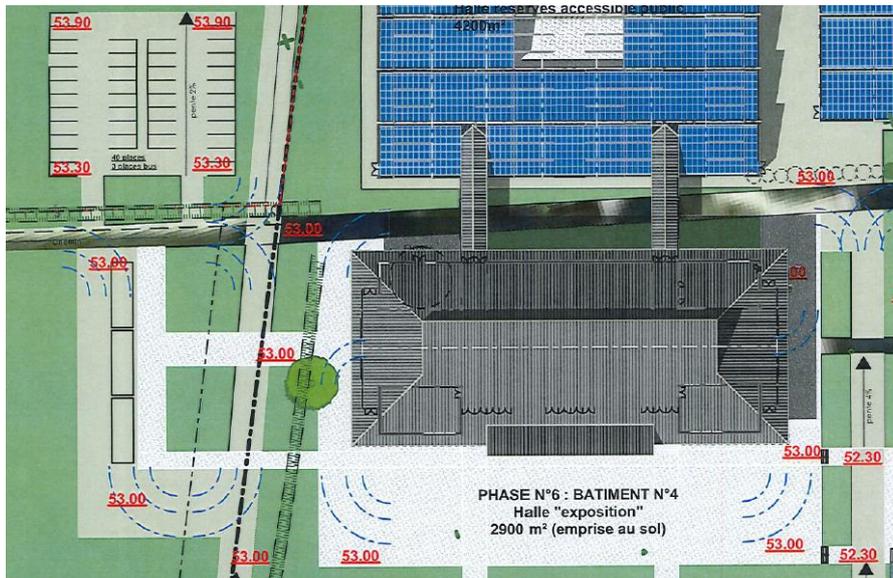
En s'appuyant sur les objectifs ci-dessus énoncés, le projet propose une concentration de toutes les constructions au cœur du site tout en préservant une organisation sécuritaire entre les deux activités « exploitation agricole » et « musée » :

- Construction du bâtiment agricole au nord de la zone AT en utilisant des chemins dédiés à l'exploitation pour accéder aux parcelles cultivées
- Construction des bâtiments « musée » de part et d'autre de l'avenue de la couarde. Cette disposition favorise l'accès des visiteurs tout en exploitant au mieux la topographie importante du lieu (déblai/remblai) pour répondre aux exigences d'accessibilité d'un établissement recevant du public. L'avenue de la Couarde se dresse comme point de référence pour la composition du lieu.

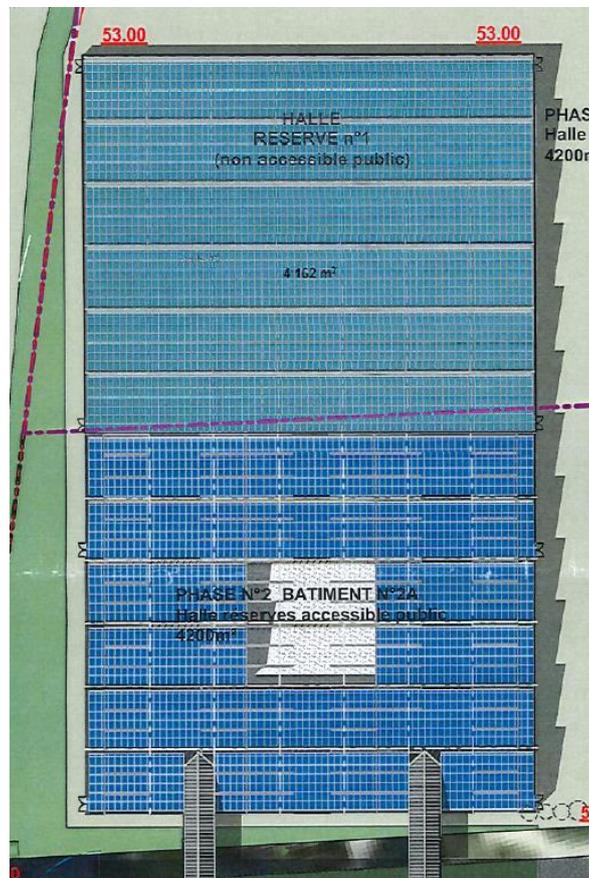
Dans le respect de cette organisation générale, l'espace muséographique (bâtiments et espaces d'expositions extérieurs) propose une déambulation cohérente des visiteurs :

- Depuis le stationnement aménagé le long de l'avenue de la couarde (véhicules libres et cars), les visiteurs entrent dans le musée par le bâtiment n°4 « exposition ». Ce bâtiment à R+1 de 2 900m² au sol est constitué d'une grande halle dans laquelle sont exposés les véhicules agricoles restaurés et en fonctionnement (tracteurs, camions, moissonneuses). En périphérie de cette halle, des locaux

d'accueil pour les groupes (scolaires, entreprises) seront aménagés pour des expositions, des réceptions et des cours théoriques ou pratiques. Un espace de restauration est également envisagé dans ce lieu central ouvert et en lien avec l'ensemble du site.

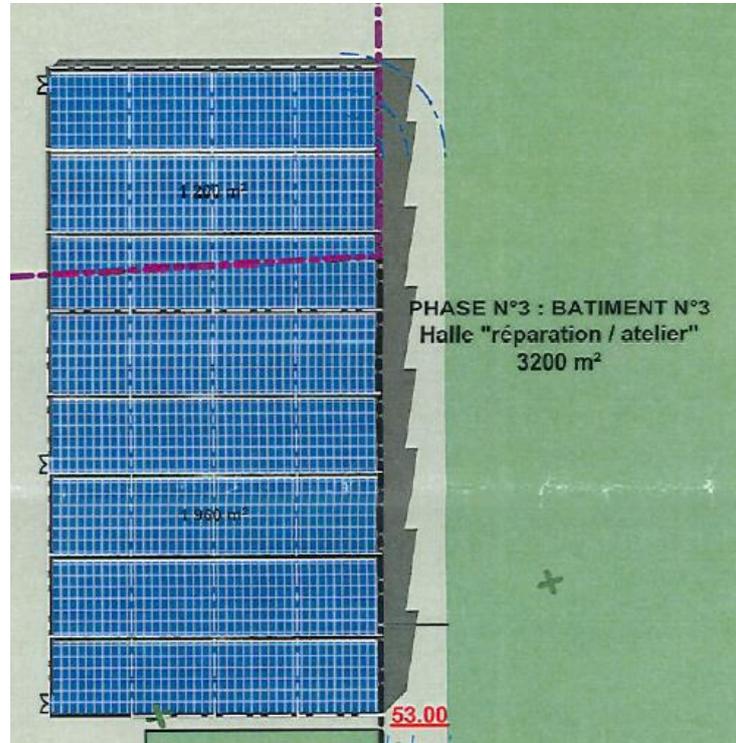


- Au Nord de ce bâtiment, une halle « réserves » de 8 200 m² est aménagée pour accueillir l'ensemble de la collection actuelle de M. Fétis actuellement répartie sur différents sites en France. Cette zone serait scindée en deux parties afin de rendre accessible aux publics une partie de la réserve en l'état avant restauration. Ce lieu unique en France dévoilerait une partie de la collection organisée par secteurs pour « nourrir » les plus férus et « susciter » des passions chez les plus novices.



- A l'Est de ce bâtiment, séparée par une voie dédiée aux visiteurs et aux véhicules exposés en

mouvement, une halle « réparation / ateliers » de 3 200 m² est aménagée pour restaurer les véhicules. Elle est dimensionnée pour accueillir les travaux de l'association en lien avec le musée mais également des restaurations pouvant être menées lors de stages organisés avec les écoles et les associations, des visites encadrées et par des indépendants passionnés. Cette halle est organisée avec 12 zones de travail permanentes et 1 zone temporaire permettant d'entreposer les véhicules amenés à déambuler sur le site.



- Au sud du bâtiment principal « exposition », 6 halles « métiers » sont organisées autour d'une cour centrale. Cette cour ouverte sur le paysage est dimensionnée pour accueillir les différents véhicules de l'exposition dans le cadre de mise en situation ou d'expositions thématiques temporaires. Ces halles accueilleront des vieux métiers (bois, métal, tissu, vergers ...) mettant en lien le travail des machines en activité et des hommes.



- Dans la continuité de la philosophie initiée par M. Fétis pour conserver, préserver et mettre en valeur un patrimoine des machines agricoles, les 3 halles « réserves », « réparation/atelier » et « métiers » sont prévues d'être réalisées à partir des friches Garnier de la ville de Redon.

Après plusieurs rencontres avec les élus de la ville de Redon, des engagements sont en cours de rédaction pour une dépose des 15 000 m² de friches actuelles, un traitement des profils et fermes

métalliques puis une repose sur le site de la Courarde.



Friches Garnier de la ville de Redon

Au regard du projet ci-dessus exposé pour la mise en place d'un musée animé et en mouvement, les espaces sollicités sont très importants pour stocker une collection « volumineuse » puis de la réparer afin de l'exposer en fonctionnement.

De part cette dimension hors normes des véhicules exposés, le plan de masse ci-joint en annexe illustre la difficulté d'inscrire la totalité du projet dans les limites actuelles de la zone AT.

On peut observer que la zone AT définie actuellement dans le PLU en vigueur est en cohérence avec l'organisation des bâtiments envisagés pour un fonctionnement optimal et sa densification (30% d'emprise au sol) pour libérer des espaces extérieurs d'accompagnement et de déambulation (visiteurs, véhicules).

Cette densification est également cohérente puisque la limite Sud de la zone AT délimite une zone de terrain qui devient de plus en plus humide à descendre vers les étangs. En construisant moins dans cette zone, on évite une zone naturellement humide et on libère les points de vue.

Cependant, cette zone AT ne permet pas la construction des espaces de réserves (stockages) et de réparation en adéquation avec le projet développé.

Les collections du Musée ne pourront pas être présentes en totalité sur le site réduisant ainsi les zones accessibles au public et compliquant également la gestion du projet.

Les espaces de réparations seront insuffisants pour répondre aux différents objectifs pédagogiques évoqués (stages, ouverture des ateliers au public) et permettre une mise en valeur et une rotation dans les collections.

Il convient donc de modifier le périmètre ainsi que le règlement de cette zone AT.

Dans le cadre de cette opération, il est envisagé plusieurs phases tel qu'évoqué sur le plan de masse ci-joint en annexe permettant :

- 1) D'apporter une réponse immédiate à l'exploitant agricole.
- 2) De rapatrier l'ensemble de la collection disponible du porteur de projet, M. Fétis, sur un seul site afin d'organiser les premières expositions et de planifier les travaux à envisager sur les véhicules.
- 3) De mettre en activité l'association de réparation des véhicules.
- 4) D'amorcer l'ouverture du site au public pour favoriser la communication auprès des différents organismes et sonder les attentes.

Cependant, cette mise en service implique une maîtrise complète du projet envisagé pour réaliser une

opération cohérente tant dans sa dimension constructive que dans sa dimension scénographique.

Le PLU en vigueur et son évolution

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 8 700 m² (constructions existantes et nouvelles).

Le nouveau projet doit permettre la création d'un STECAL **d'une emprise de 4,6 ha**.

Le règlement écrit est également modifié pour autoriser de **nouvelles destinations** en lien avec le projet :

- La restauration,
- L'industrie, pour permettre l'édification de la halle réparation/atelier
- L'entrepôt, pour permettre l'édification de la halle de réserve.

L'**emprise au sol** est modifiée passant de 30% à 40% (constructions existantes et nouvelles).

Enfin **la hauteur** est modifiée pour autoriser des constructions à 8 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

2.2.2. Modification du règlement écrit

Avant modification

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

(...)

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.8 **Dans le secteur At,** sont admis sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des paysages, qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que la desserte par les équipements est satisfaisante et le permet

- les bâtiments d'exploitation agricole, y compris les locaux de stockage de matériel agricole,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics,
- les sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur,
- la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

(...)

3.1.1.5 Dans le secteur At

L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser 30 % de la superficie du secteur At.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

(...)

3.1.2.7. En secteur At

En secteur At, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à 6,5 mètres, mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

(...)

Après modifications

Les parties en **rouge** sont supprimées, les parties en **bleu** sont ajoutées.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

(...)

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.8 Dans le secteur At, sont admis sous réserve qu'ils ne dénaturent pas le caractère des paysages, qu'ils s'intègrent à l'espace environnant et que la desserte par les équipements est satisfaisante et le permet

- les bâtiments d'exploitation agricole, y compris les locaux de stockage de matériel agricole,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- **la restauration**,

- *l'industrie,*
- *l'entrepôt,*
- les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics,
- les sanitaires et locaux techniques nécessaires aux activités admises sur le secteur,
- la réalisation d'aires de stationnement liées et nécessaires aux activités admises sur le secteur, à condition d'être réalisées à base de structures légères limitant l'imperméabilisation et la dénaturation du site.

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1. Emprise au sol

(...)

3.1.1.5 Dans le secteur At

L'emprise au sol* cumulée de l'ensemble des bâtiments* (constructions existantes et nouvelles) ne devra pas dépasser ~~30%~~ 40% de la superficie du secteur At.

3.1.2. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions* est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les hauteurs maximales définies ci-dessous ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement admises dans la zone (telles que pylônes, antennes), cheminées et autres éléments annexes à la construction.

(...)

3.1.2.7. En secteur At

En secteur At, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à ~~6,5 mètres~~ 8 mètres, mesurée à l'égout des toitures ou à l'acrotère.

(...)

2.2.3. Modification du règlement graphique

Avant modification



Extrait du PLU en vigueur

Dans le PLU en vigueur, la zone At couvre une superficie d'environ 2,9 ha.

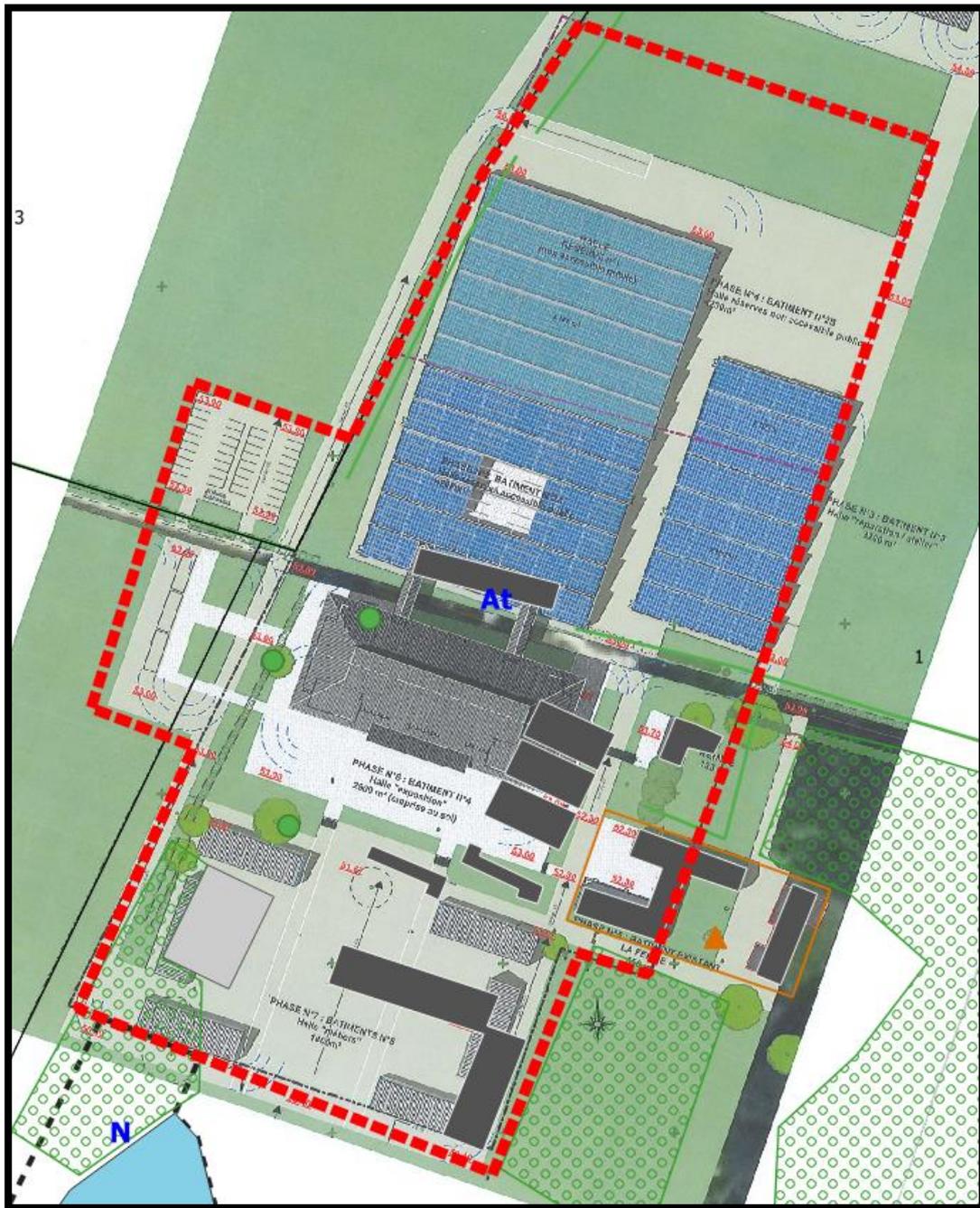
Après modification



PLU modifié

La nouvelle zone At couvre une surface d'environ 4,6 ha.

La cartographie ci-après présente les limites de la nouvelle zone At ainsi que l'emprise des nouvelles constructions et des nouveaux aménagements.



Zone At et localisation des nouveaux aménagements et bâtiments

2.3. Ajout de changements de destination

2.3.1. Contexte

Le PLU en vigueur identifie (étoile sur le plan de zonage) six bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Comme l'indique l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme, ces bâtiments sont implantés en zones agricoles ou naturelles.

Depuis l'approbation du PLU, deux porteurs de projet se sont manifestés pour ajouter des étoiles sur quatre bâtiments situés en zone agricole.

Deux sont situés dans le hameau des Marres et deux dans le hameau du Bois Joli.

Il convient donc de modifier le plan de zonage pour ajouter ces étoiles mais également le règlement écrit pour ajouter des destinations non prévues actuellement.

Le hameau du Bois Joli

Deux constructions en pierre n'avaient pas été identifiées dans le précédent PLU. Ces constructions répondent aux critères fixés dans le PLU, à avoir :

Les bâtiments identifiés sur le document graphique réglementaire répondent aux critères cumulatifs suivants :

- bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial (méritant d'être mis en valeur),
- respect des distances par rapport aux exploitations agricoles conformément aux principes de réciprocité définis à l'article L. 111-3 du code rural,
- bon état du bâtiment (notamment existence des murs porteurs),
- bâtiment présentant une emprise au sol supérieure à 60 m²,
- raccordement possible à l'eau potable et l'électricité,
- possibilité de réaliser un assainissement non collectif au regard de la configuration des lieux,
- desserte par un accès et une voie sécurisée,
- bâtiment dont le changement de destination ne crée par une forme de mitage d'espace agricole ou naturel,
- prise en compte d'autres bâtiments d'habitation à proximité, en évitant de générer un risque de gêne pour les habitants présents (éviter de créer des vis-à-vis).

Extrait du règlement du PLU

L'objectif étant de transformer ces bâtiments en **logements**.



Un bâtiment répondant aux critères d'éligibilité (Le Bois Joli)

Le hameau des Marres

Le projet de changement de destination dans le hameau des Marres est différent.

L'objectif du porteur de projet est de créer dans l'un des bâtiment (ancien atelier) un lieu hybride ouvert le mercredi, le vendredi et le samedi, pour offrir :

- une petite restauration avec essentiellement les produits de leur potager et de leur verger.
- un point de vente de leur produits transformés : confiture, conserve maison, paniers légume issus de leur production.
- des ateliers pédagogiques autour de l'éducation à la nature et à l'environnement pour les enfants et adultes, des évènements culturels (exposition, projection de film, musique...).

L'ensemble de ces activités sera géré par une entreprise.

L'objectif sur le second bâtiment étant de le transformer en **logement**.

Ces deux constructions répondent également aux critères fixés dans le PLU en vigueur.



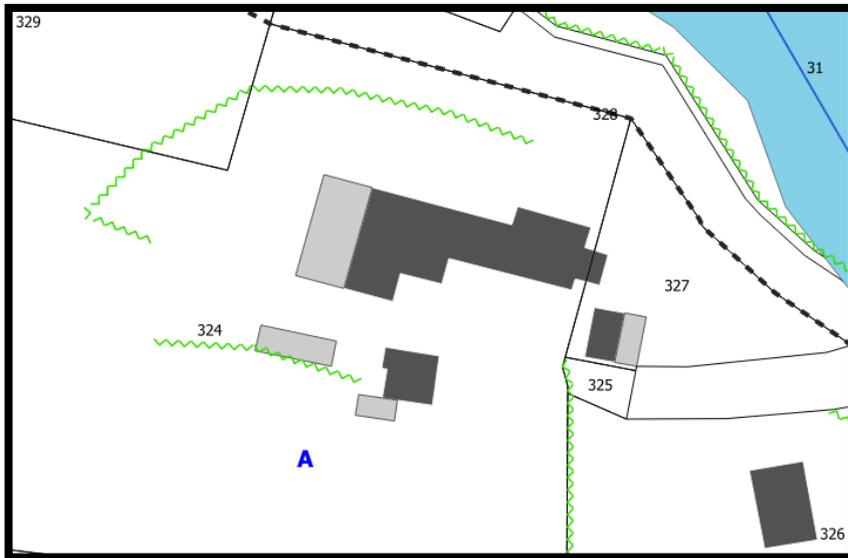
L'ancien atelier



Le second bâtiment à vocation d'habitat

2.3.2. Modification du règlement graphique

Avant modification



Le Bois Joli



Les Marres

Extraits du PLU en vigueur

Après modification



Le Bois Joli



Les Marres

Extraits du PLU en vigueur

2.3.3. Modification du règlement écrit

Avant modifications

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

(...)

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

2.3 Dans les secteurs A, An et Ah,

(...)

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - o La destination nouvelle doit être l'habitation, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes éventuelles ;
 - o La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
 - o Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

- **L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement.**

Après modifications

Les parties en **rouge** sont supprimées, les parties en **bleu** sont ajoutées.

SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES

(...)

ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

(...)

2.3 Dans les secteurs A, An et Ah,

(...)

- Le changement de destination des constructions existantes identifiées au titre du L.151-11-2° du Code de l'Urbanisme, si l'ensemble des conditions est réuni :
 - o L'opération a pour objet la sauvegarde d'un patrimoine architectural de qualité ;
 - o La destination nouvelle doit être l'habitation, **restauration,**

commerce de détail, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement touristique de loisirs et leurs annexes éventuelles ;

- La desserte existante par les équipements est satisfaisante et le permet ;
- Si le bâtiment est desservi par une route départementale, l'accès au débouché de cet accès devra présenter les distances minimales de visibilité requises.

- L'autorisation de changement de destination sera aussi subordonnée au respect d'éventuelles dispositions complémentaires, précisées pour certains cas inventoriés à l'annexe 3 du présent règlement.

3. Les incidences sur l'environnement

Considérant que la modification concerne les points suivants :

- ✓ Modification du règlement de la zone à vocation économique (Ui),
- ✓ Modification du STECAL de la Couarde (At),
- ✓ Ajout de changements de destination en zone A.

il a été analysé ci-dessous les incidences ou non de ces modifications sur l'environnement.

3.1. **La susceptibilité d'affecter significativement un site Natura 2000**

Le département de Morbihan compte de nombreux sites Natura 2000 : certains bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC) et d'autres comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de SAINT-DOLAY est directement concernée par un périmètre Natura 2000.

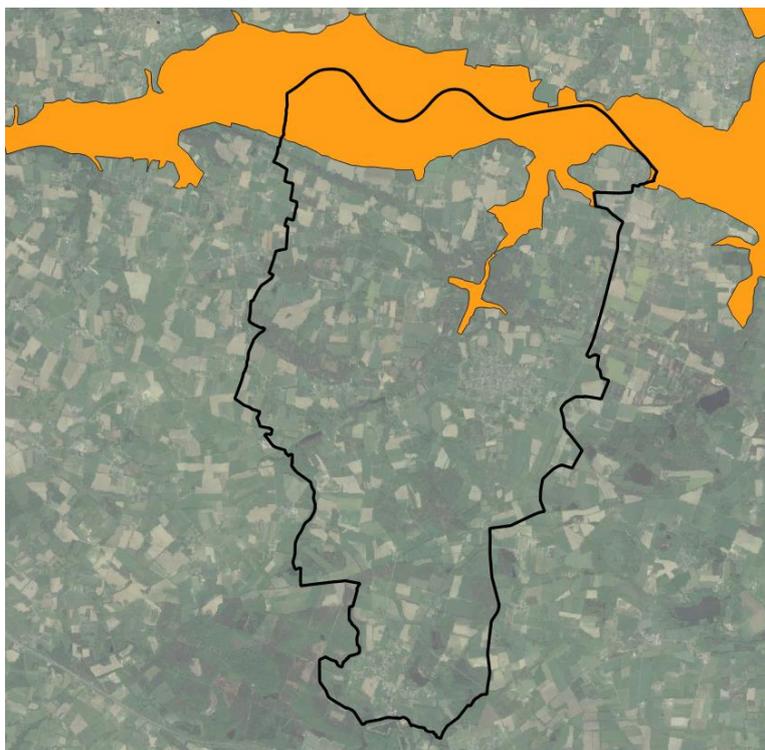
Il s'agit du site de « Marais de Vilaine » (code : FR5300002).

Caractéristiques du site

Vaste plaine d'inondation (de la Vilaine) formant un ensemble de prairies mésohygrophiles à hygrophiles, de marais, étangs et coteaux à landes sèches à mésophiles.

Le périmètre du site Natura 2000 "Marais de Vilaine" s'étend sur 10 891 hectares et concerne deux régions (Bretagne et Pays de la Loire), trois départements (Morbihan, Ille-et-Vilaine et Loire-Atlantique) pour 28 communes.

La commune de SAINT-DOLAY est couverte sur près de **657 ha** par ce site, soit environ 13,6% de son territoire.



Qualité et importance

Bien que la construction du barrage d'Arzal ait soustrait les marais de Vilaine à l'influence des remontées d'eau saumâtre, induisant des modifications profondes du fonctionnement hydrologique et du cortège floristique des secteurs anciennement ou encore submersibles, le site "Marais de Vilaine" conserve un potentiel de restauration exceptionnel (qualitatif et quantitatif) en termes de reconstitution d'un complexe d'habitats en liaison avec les variations spatiotemporelles du gradient minéralogique (caractère oligotrophe -> mésotrophe -> saumâtre). La présence en situation continentale de groupements relictuels de schorre est un témoignage de la richesse et de l'originalité de ces habitats.

D'autres habitats d'intérêt communautaire tels que les prairies humides eutrophes à hautes herbes, les étangs eutrophes à hydrophytes et ceintures d'hélophytes (St Julien, Gannedel, St Dolay) et un complexe de landes humides et de tourbières (Roho) complètent l'intérêt du site.

Par ailleurs, le site revêt une importance particulière pour plusieurs espèces de poissons, dont le Saumon atlantique, les Lamproies marine et de Planer, la Grande Alose et l'Alose feinte, ainsi que pour la Loutre d'Europe et plusieurs espèces de chauves-souris, dont le Grand Rhinolophe, le Petit Rhinolophe, le Grand Murin et le Murin à oreilles échancrées. Plusieurs espèces d'insectes sont également bien représentées dans les marais de Vilaine, en particulier le Grand Capricorne et le Pique-Prune, mais aussi l'Agrion de Mercure, et, avec une population plus fragile, la Cordulie à corps fin.

Vulnérabilité

La conservation des habitats d'intérêt communautaire des marais de Vilaine passe par la restauration et la gestion du réseau hydrographique, intégrant une optimisation de la gestion des niveaux d'eau. Pour les marais eutrophes (ex. : Gannedel), faute d'une restauration de leur caractère submersible, ceux-ci évoluent vers des formations à hélophytes dominantes puis des saulaies, induisant une banalisation et une perte de diversité faunistique et floristique (fermeture du milieu, atterrissement). La restauration de ce type de milieux est compliquée par la problématique très forte des espèces invasives, en particulier la Jussie.

La conservation des milieux implique également d'assurer une gestion extensive des prairies humides, de gérer les espèces invasives (végétales : Jussie à grandes fleurs, Elodée de Nuttal, Elodée du Canada, Myriophylle du Brésil, Elodée dense mais aussi animales : Ragondin, Ecrevisse de Louisiane, Vison d'Amérique) et de préserver et gérer les micro-milieux (habitats d'intérêt communautaire ou habitats d'espèces). A titre d'exemple, la gestion des landes tourbeuses passe par un entretien régulier (fauche) et des opérations localisées de rajeunissement (décapage, étrépage), après élimination des ligneux.

Enfin, la restauration d'une continuité écologique est indispensable, en particulier pour des espèces telles que la Loutre ou les poissons migrateurs.

Habitats d'intérêt communautaire

1410 - Prés-salés méditerranéens (*Juncetalia maritimi*),

3110 - Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*),

3130 - Eaux stagnantes, oligotrophes à mésotrophes avec végétation des *Littorelletea uniflorae* et/ou des *Isoeto-Nanojuncetea*,

3150 - Lacs eutrophes naturels avec végétation du *Magnoptamion* ou de l'*Hydrocharition*,

3260 - Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du *Ranunculion fluitantis* et du *Callitricho-Batrachion*,

3270 - Rivières avec berges vaseuses avec végétation du *Chenopodion rubri p.p.* et du *Bidention p.p.*,

4020 - Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*,

6410 - Prairies à *Molinia* sur sols calcaires, tourbeux ou argilo-limoneux (*Molinion caeruleae*),

6430 - Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnards à alpin,

7110 - Tourbières hautes actives,

7120 - Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle,

8230 - Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii,

91E0 - Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion).

Espèces d'intérêt communautaire

✓ Mammifères

1304 *Rhinolophus ferrumequinum*,

1303 *Rhinolophus hipposideros*,

1308 *Barbastella barbastellus*,

1321 *Myotis emarginatus*,

1324 *Myotis myotis*,

1355 *Lutra lutra*,

1323 *Myotis bechsteinii*.

✓ Poissons

1095 *Petromyzon marinus*,

1096 *Lampetra planeri*,

1102 *Alosa alosa*,

1103 *Alosa fallax*,

1106 *Salmo salar*,

1163 *Cottus gobio*.

✓ Invertébrés

1084 *Osmoderma eremita*,

1088 *Cerambyx cerdo*,

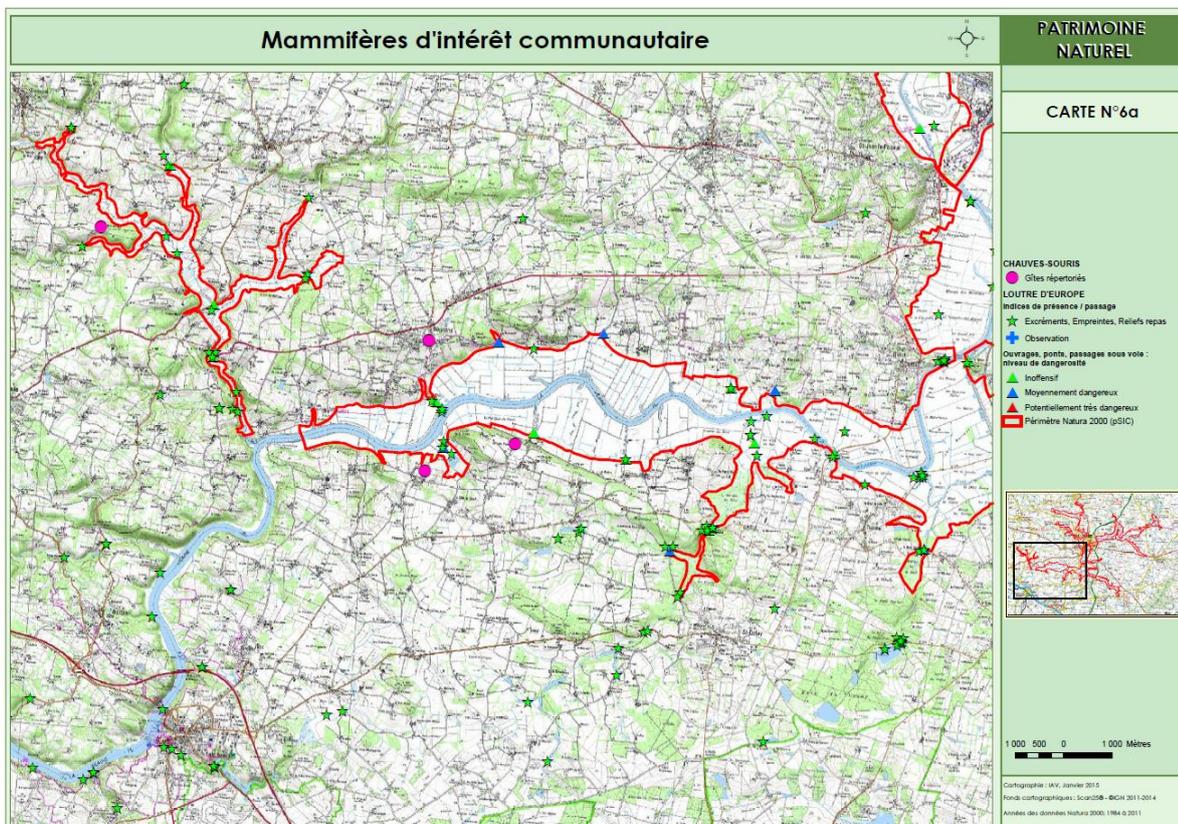
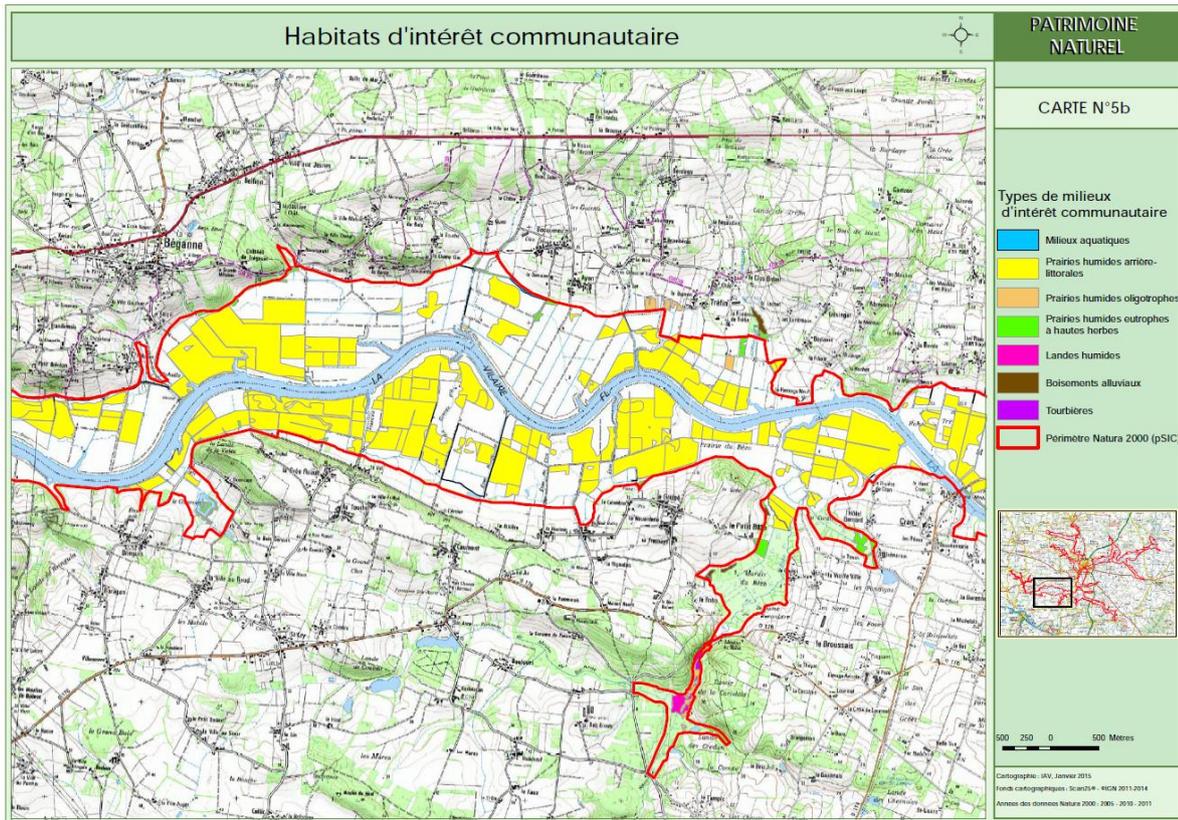
1044 *Coenagrion mercuriale*,

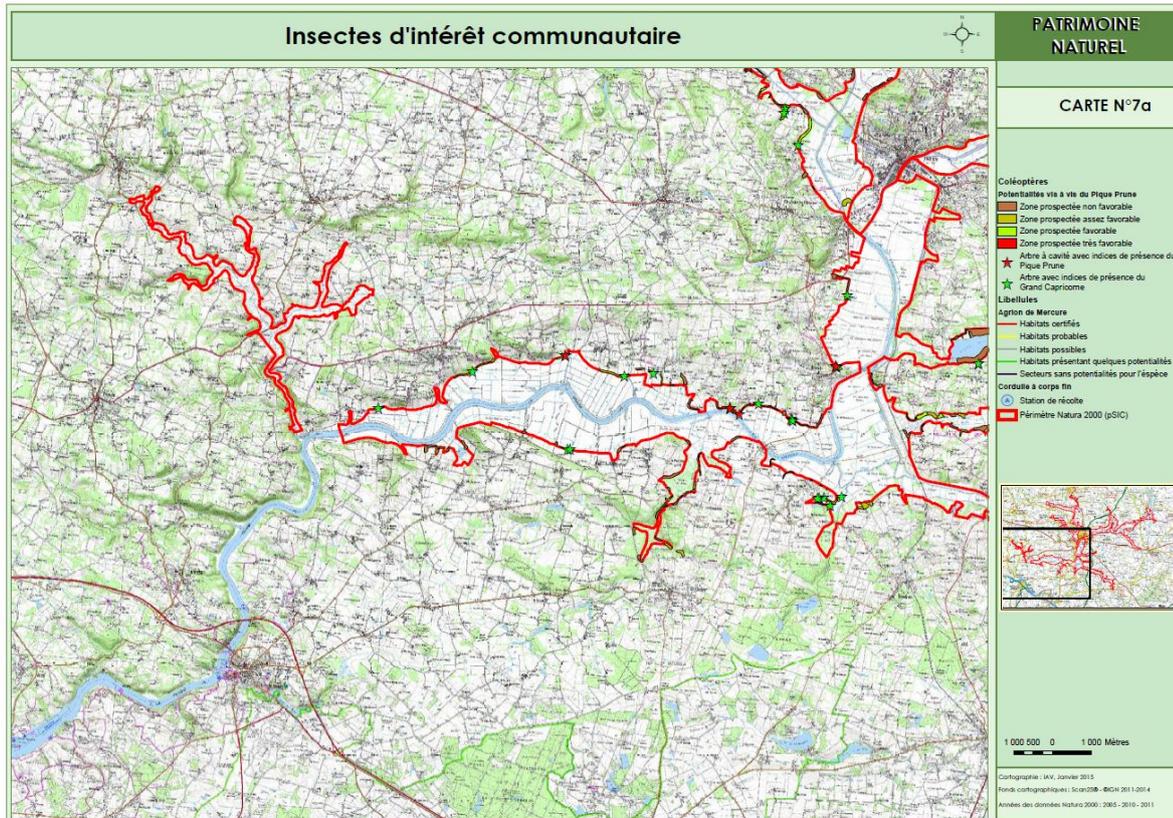
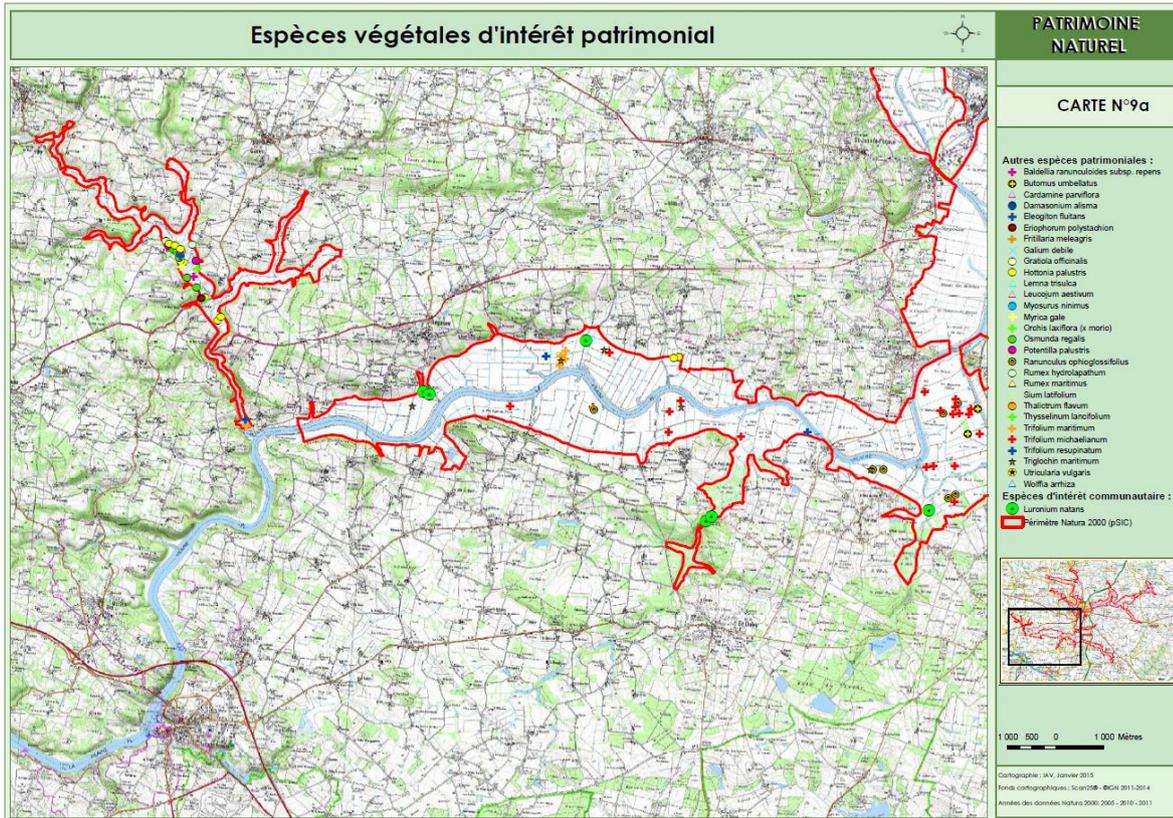
1041 *Oxygastra curtisii*.

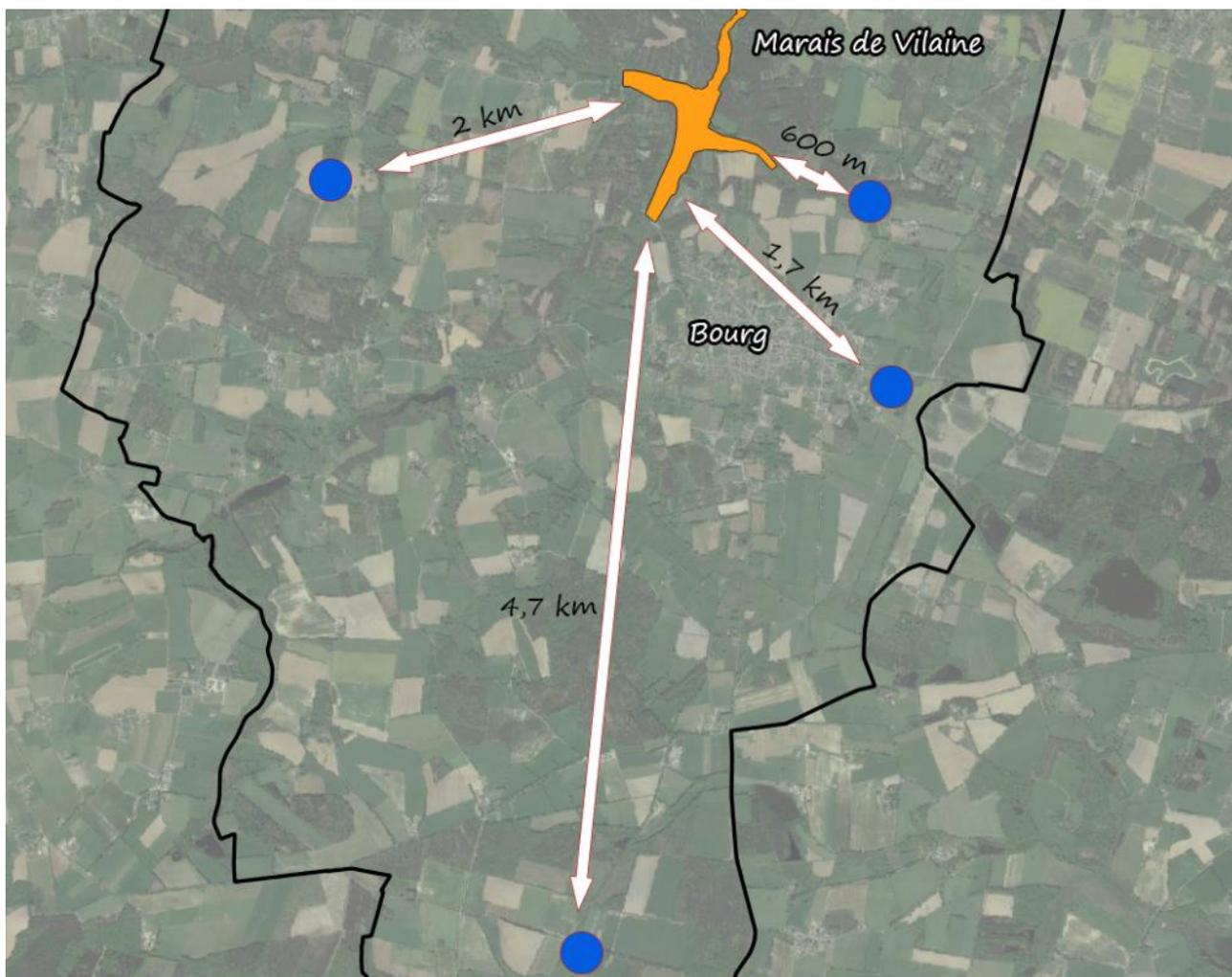
✓ Plantes

1831 *Luronium natans*.

Habitats et espèces d'intérêt communautaire localisés sur la commune







Les modifications apportées au PLU sont situées relativement loin du site Natura 2000. Les constructions susceptibles de changer de destination sont les plus proches, à respectivement 600 m et 2 km. Aucune espèce animal ou végétal n'a été répertoriée à proximité de ces site.

Ainsi, compte-tenu de la situation géographique et de la distance, l'évaluation de la modification conclut à l'absence d'incidence sur le site Natura 2000 le plus proche.

3.2. L'impact sur les milieux naturels et la biodiversité

Comme indiqué précédemment, le projet de modification n'aura pas d'incidence sur le site Natura 2000 des Marais de Vilaine.

Les autres espaces naturels les plus remarquables sont les ZNIEFF et les réservoirs de biodiversité qui ont été inventoriés pendant la révision générale du PLU. Ces espaces sont tous conservés en zone non constructible.

Parmi les changements apportés par la présente modification, aucun ne concerne les zones ayant été classées pour favoriser la préservation des habitats naturels, à savoir les zones N (naturelles).

L'agrandissement du STECAL classé en zone AT s'effectuera à l'opposé de la zone humide la plus proche. Les boisements les plus remarquables le long de l'avenue de la Couarde seront préservés.



Un agrandissement de la zone en direction du nord. Des zones humides (bleues) localisées au sud

Enfin, les changements de destination et la modification des règles en zone Ui ne pourront impacter les milieux naturels et la biodiversité.

3.3. L'impact sur la consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF)

Seul l'agrandissement du STECAL de la Couarde impact les ENAF.

La consommation au regard de la loi « Climat et résilience »

La loi portant lutte contre le dérèglement climatique promulguée le 22 août 2021 prévoit le « zéro artificialisation nette » (ZAN) à l'horizon 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de consommation des espaces naturels agricoles et forestier (ENAF) de 50% dans les documents d'urbanisme à l'horizon 2030 par rapport à la période de référence 2001-2021. **Cet objectif, initialement strict, a été assoupli suite à la circulaire Béchu du 4 août 2022 qui n'impose plus une réduction de 50% de la consommation des ENAF mais qui demande de tendre vers cet objectif de 50% de réduction de la consommation d'ENAF.**

Le projet de modification impactera la consommation d'espaces de SAINT-DOLAY sur environ **1,7 ha**.

3.4. L'impact sur les zones humides et le milieu hydrographique

L'ensemble des cours d'eau et des zones humides recensées et validées par la commission locale de l'eau sont identifiées et affichées sur le plan de zonage du PLU en vigueur. Aucune modification ne porte atteinte à ces milieux.

3.5. L'impact sur l'eau potable et l'assainissement

Les modifications apportées dans la présente étude vont accroître les besoins en eau potable et la gestion des eaux usées.

Cependant, cette gestion s'effectuera au cas par cas par le biais d'assainissement autonome.

Concernant l'adduction en eau potable, EAU DU MORBIHAN sera en capacité à alimenter ces différents projets.

3.6. L'impact sur le paysage et le patrimoine bâti

Le paysage

Le STECAL aura inévitablement un impact sur le grand paysage. Cependant cet impact ne sera pas nécessairement négatif dans le sens ou le porteur de projet :

- s'engage à conserver les arbres les plus remarquables,
- s'est entouré de professionnelle : architecte (M. DESTOUCHES Nicolas - A PROPOS ARCHITECTURE), paysagiste (M. Loïc MARESCHAL - PHYTO LAB) et scénographe (M. François DELAROZIERE - Directeur artistique de la compagnie la Machine).
- réutilisera les halles de la friche Garnier à Redon.

Les autres modifications n'auront aucune incidence sur le « grand paysage ».

Le patrimoine

Les changements de destination envisagées visent à restaurer les constructions patrimoniales en pierre actuellement délaissées, ce qui serait bénéfique pour la commune.

De plus, le projet de STECAL a pour objectif de valoriser le patrimoine agricole, incluant les halles de la friche Garnier de Redon qui font partie intégrante du patrimoine local.

Dans l'ensemble, ces changements devraient avoir un impact positif sur le patrimoine.

3.7. La procédure concerne-t-elle des sols pollués ?

Le diagnostic de territoire ne recense aucun site BASOL, BASIAS ou de SIS sur les secteurs objets de cette modification.

3.8. L'impact sur les déchets

La gestion des déchets relève de la compétence de la communauté de communes Arc-Sud-Bretagne. Les changements projetés sont susceptibles d'entraîner une augmentation du volume de déchets.

Cependant, la collecte et le traitement de ces déchets pourront être pris en charge par l'intercommunalité.

3.9. L'impact sur les risques et les nuisances

Les modifications envisagées n'aggraveront pas les risques naturels et technologiques répertoriés sur la commune (notamment le risque d'inondation de la Vilaine).

La municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

3.10. L'impact sur les déplacements

Les deux changements de destination ainsi que l'agrandissement du STECAL auront pour conséquence l'augmentation du trafic routier sur la commune.

Les hameaux sont suffisamment desservis, pour absorber cette hausse du trafic. De plus, le STECAL prévoit dans son agrandissement la création d'espaces de stationnement.

Conclusion

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que la présente modification du PLU de SAINT-DOLAY n'a que très peu d'incidences notables sur l'environnement.

Nous pouvons même affirmer que la qualité patrimoniale sera renforcée.

4. Les surfaces des zones

La présente modification entraine une petite modification du tableau des surfaces des zones. L'augmentation de la zone AT réduit légèrement la superficie de la zone A.



Zones	Superficies en hectares	Modification n°1	Evolution
U	142,7	142,7	
Ua	10,4	/	
Ub	119,1	/	
Ul	8,8	/	
Ui	4,4	/	
AU	16,0	16,0	
1AUa	2,8	/	
1AUz	5,1	/	
1AUi	1,6	/	
2AU	6,5	/	
A	2 718,0	2 718,0	
A	2479,6	2 477,80	-1,80
Ab	26,6	/	
Ah	17,4	/	
Am	0,3	/	
An	189,9	/	
Ai	1,3	/	
At	2,9	4,6	1,70
N	1 985,4	1 985,4	
N	901,5	/	
Na	531,3	/	
Nf	523,8	/	
Nl	22,5	/	
Ns	2,1	/	
Np	4,2	/	
TOTAL	48 962	48 962	

5. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme, à savoir :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

Les présentes modifications restent mineures et ne portent pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Les modifications ne réduisent pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Les modifications ne comportent aucun risque grave de nuisance, puisqu'elles ne modifient aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification n°1,
- ✓ Les plans de zonage modifiés,
- ✓ Le règlement écrit modifié,

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.