

DEPARTEMENT DES
Côtes d'Armor

COMMUNE DE
DOLO

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

RAPPORT DE PRESENTATION



Elaboration du PLU prescrite le 16 juillet 2004
Projet de PLU arrêté le 05 juin 2008
Enquête publique du 10 novembre 2008 au 12 décembre 2008 inclus
PLU approuvé le 05 février 2009

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal en date du 05 février 2009

Le Maire



Etude et réalisation confiées à **S.E.S.A.E.R OUEST** - 8 Rue Saint Roch – 35 390
GRAND FOUGERAY Tel : 02.99.08.44.99 – Fax : 02.99.08.42.26

Sommaire

CHAPITRE I : CONTEXTE P. 4*I - PRESENTATION GENERALE :*

ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE.....	P 8
II - CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE.....	P 10
III - SITUATION DU LOGEMENT.....	P 16
IV- LA COORDINATION INTERCOMMUNALE.....	P 20

CHAPITRE II : ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE P 24

I - CONTEXTE PHYSIQUE.....	P 25
II - PATRIMOINE REPRESENTATIF DE LA COMMUNE ET PAYSAGE.....	P 34

CHAPITRE III : ANALYSE URBAINE P. 45

I - ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE.....	P 46
II-PERCEPTION ET FONCTIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION.....	P 51
III - MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES.....	P 52

CHAPITRE IV : ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE P 56

I- <i>UNE AGRICULTURE TRES DEVELOPPEE SUR LE TERRITOIRE.....</i>	<i>P 58</i>
II - UN TISSU ECONOMIQUE COHERENT A VEC LA DIMENSION COMMUNALE....	P 60
V-DES EQUIPEMENTS ASSEZ CONCENTRES.....	P 64

CHAPITRE V : LES RESEAUX P 66

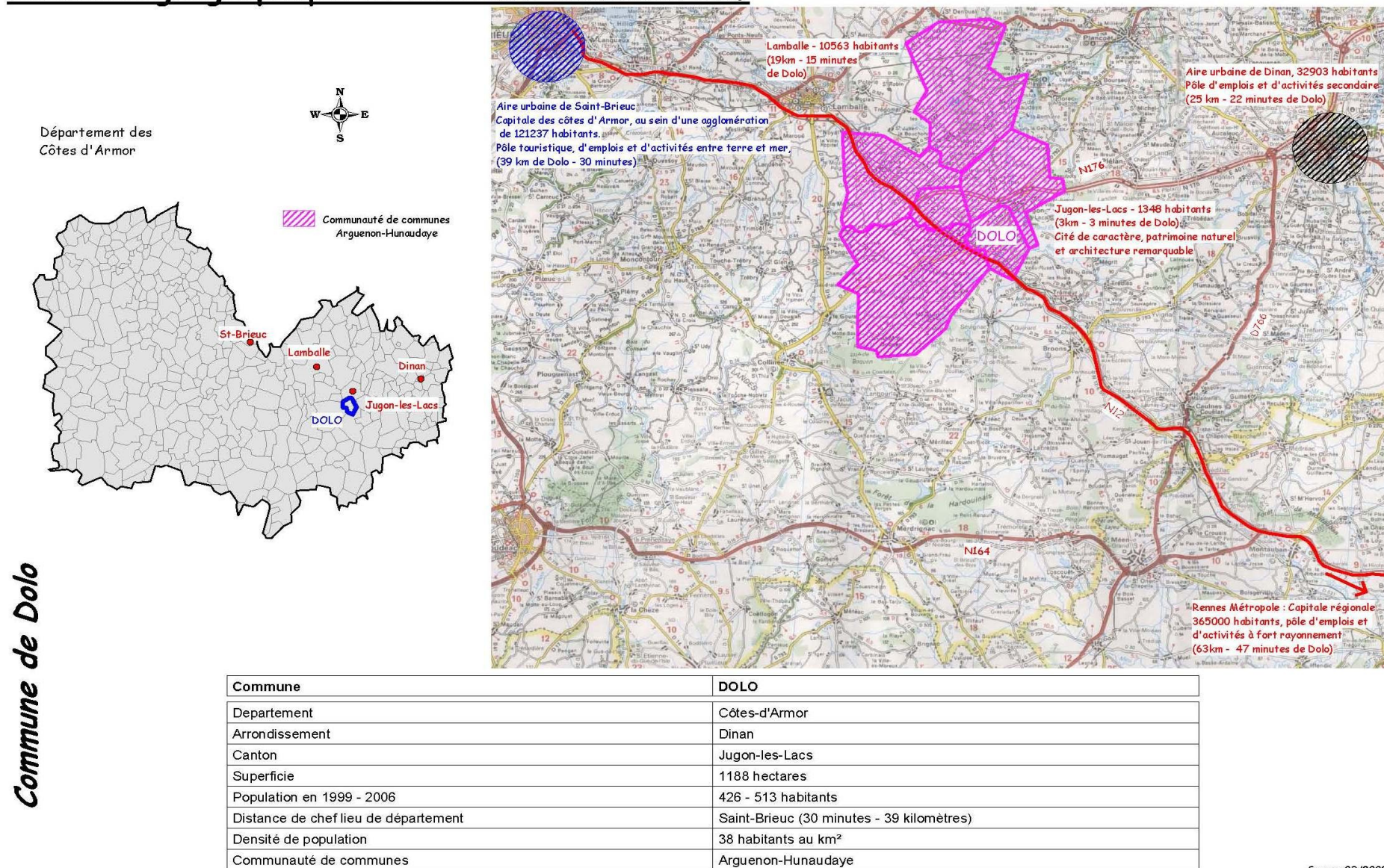
I-LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE : FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS.....	P 67
II-LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT.....	P 70
III-AUTRES RESEAUX TECHNIQUES.....	P 73
IV-COLLECTE DES ORDURES MENAGERES.....	P 75
V-LES RESEAUX DE TRANSPORT.....	P 75

**CHAPITRE VI : SYNTHESE DES ELEMENTS A PRENDRE EN
COMPTE DANS LE CADRE DU PLU P 76**

CHAPITRE I

CONTEXTE

Situation géographique et contexte administratif

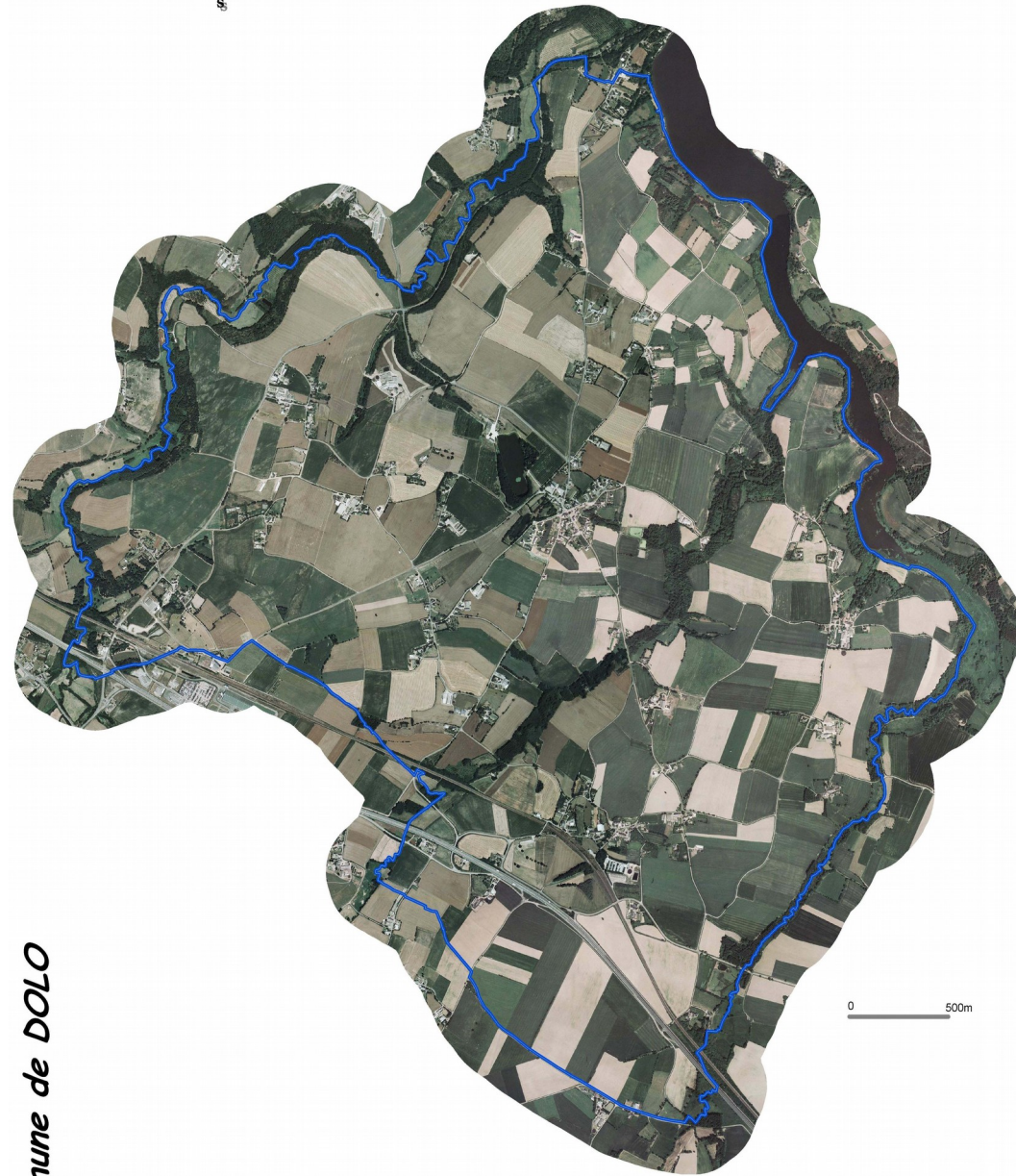


Commune de Dolo



Commune de Dolo

Photographie aérienne



Commune de DOLO

I - PRESENTATION GENERALE : ENJEUX DU CONTEXTE GEOGRAPHIQUE

Dolo dispose d'un contexte géographique intéressant et porteur de développements urbain et économique :

Elle est située :

- ✓ Sur la RN 12 : 2x2 voies reliant Rennes et Saint-Brieuc,
- ✓ A proximité immédiate de la RN 176, reliée à l'autoroute des estuaires. C'est aussi l'axe de desserte de Dinan (22 minutes de Dolo) se poursuivant sur Caen,
- ✓ Proche du littoral (30 minutes environ) et de la desserte TGV - TER via Lamballe et Saint-Brieuc,
- ✓ A 50 minutes de Rennes (capitale régionale, pôle d'emplois et d'activités à fort rayonnement) et 30 minutes de Saint-Brieuc (chef lieu de département, pôle d'emplois et d'activités significatif).

Elle est rattachée à un territoire :

- présentant des qualités architecturales, environnementales et paysagères non négligeables autour desquelles s'est développé un grand nombre d'activités touristiques (la cité de caractère de Jugon les Lacs avec son plan d'eau de 70 ha, l'abbaye de Boquen sur Plénée-Jugon, le château médiéval de la Hunaudaye à Plédéliac, la vallée de l'Arguenon, ..),
- ayant un potentiel de développement économique ; 5 des 6 communes sont traversées par les RN 176 et RN 12,
- attractif sur le plan géographique et du contexte physique.

Son cadre de vie (le paysage naturel vallonné, le patrimoine architectural : patrimoine plus monumental et petit patrimoine plus rural), l'appareillage commercial, de services et d'équipements intéressant, la proximité immédiate de l'étang de Jugon et son rôle au niveau du tourisme local, ..., sont autant d'atouts lui conférant une certaine attractivité et qu'il convient de ne pas négliger.

De cette situation résultent un certain dynamisme et le regain d'attractivité enregistré depuis 1999. En l'accompagnant via un document d'urbanisme durable, la commune va participer au maintien et au développement du territoire dans lequel elle s'insère.

Au niveau administratif, Dolo fait partie

- ✓ De l'arrondissement de Dinan,
- ✓ Du canton de Jugon les Lacs.

Les communes limitrophes de Dolo sont les suivantes :

- .au Nord : Jugon les Lacs,
- .au Sud : Sévignac,
- .à l'Ouest et au Sud-Ouest : Plénée-Jugon,
- .au Nord-Ouest : Tramain,
- .à l'Est : Mégrit.

Elle n'est pas incluse dans l'aire du SCOT de Saint-Brieuc et n'est pas concernée par les dispositions de l'article L.122.2 du code de l'urbanisme :

Rappel : extrait de l'article L. 122.2 du code de l'urbanisme

« Dans les communes qui sont situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, ou à moins de 15 km du rivage de la mer, et qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le PLU ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.

Dans les communes mentionnées au premier alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application des 1° à 6° et du 8° du I de l'article L.720 - 5 du code de commerce ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques en application du I de l'article 36-1 de la loi n°73-1193 du 27 décembre 1973 d'orientation du commerce et de l'artisanat.

Il peut être dérogé aux dispositions des deux alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la Commission départementale des sites et de la chambre d'agriculture, soit lorsque le périmètre d'un Scot incluant la communes a été arrêté avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan....»

II - CONTEXTE DEMOGRAPHIQUE :

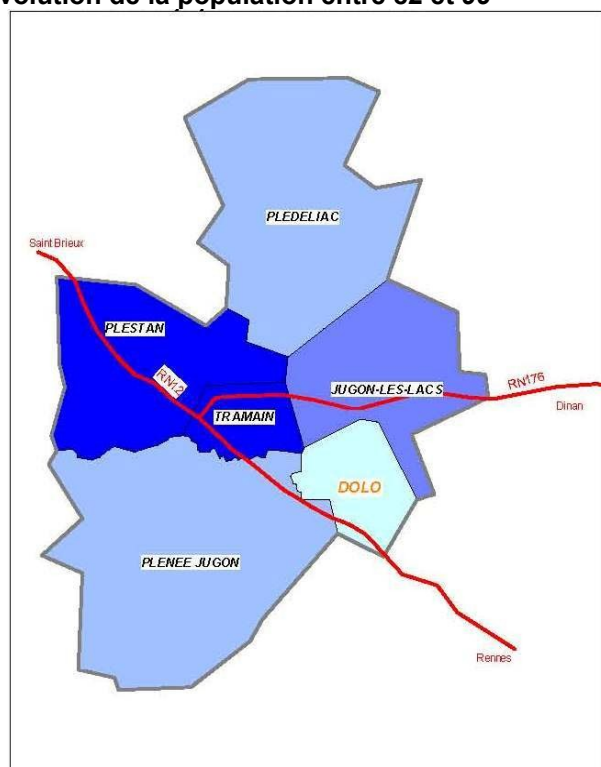
La Communauté de communes de l'Arguenon Hunaudaye et le Pays de Dinan

- Quelques données de cadrage sur le Pays de Dinan :

Le Pays de Dinan, situé au cœur du triangle Rennes, Saint-Malo, Saint-Brieuc, rassemble 3 % de la population bretonne. Il dispose d'une petite façade maritime. Depuis longtemps sa population diminue. La perte enregistrée de 1990 à 1999 est de 1000 personnes. Le faible mouvement migratoire ne suffit pas à combler un mouvement naturel largement déficitaire. Globalement la population du Pays est assez âgée et au profil plutôt rural. L'agglomération de Dinan (environ 22 000 habitants) constitue le gros pôle urbain du Pays (*Source : diagnostic Insee du Pays de Dinan*).

- Quelques données de cadrage sur la Communauté de communes : Arguenon Hunaudaye :

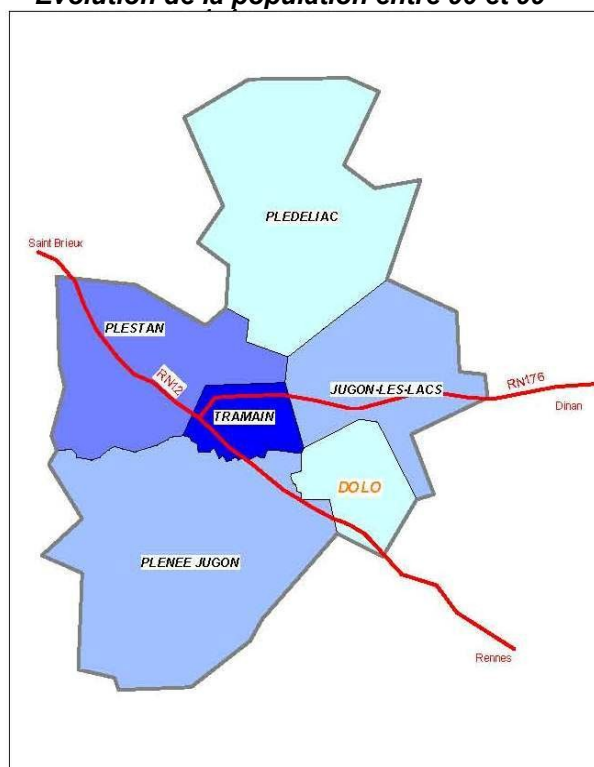
Evolution de la population entre 82 et 99



Evolution en %

- Entre 9,5 - 14,6 %
- Entre -0,9 - 4,3 %
- Entre -6,1 - -0,9 %
- Entre -11,3 - -6,1 %

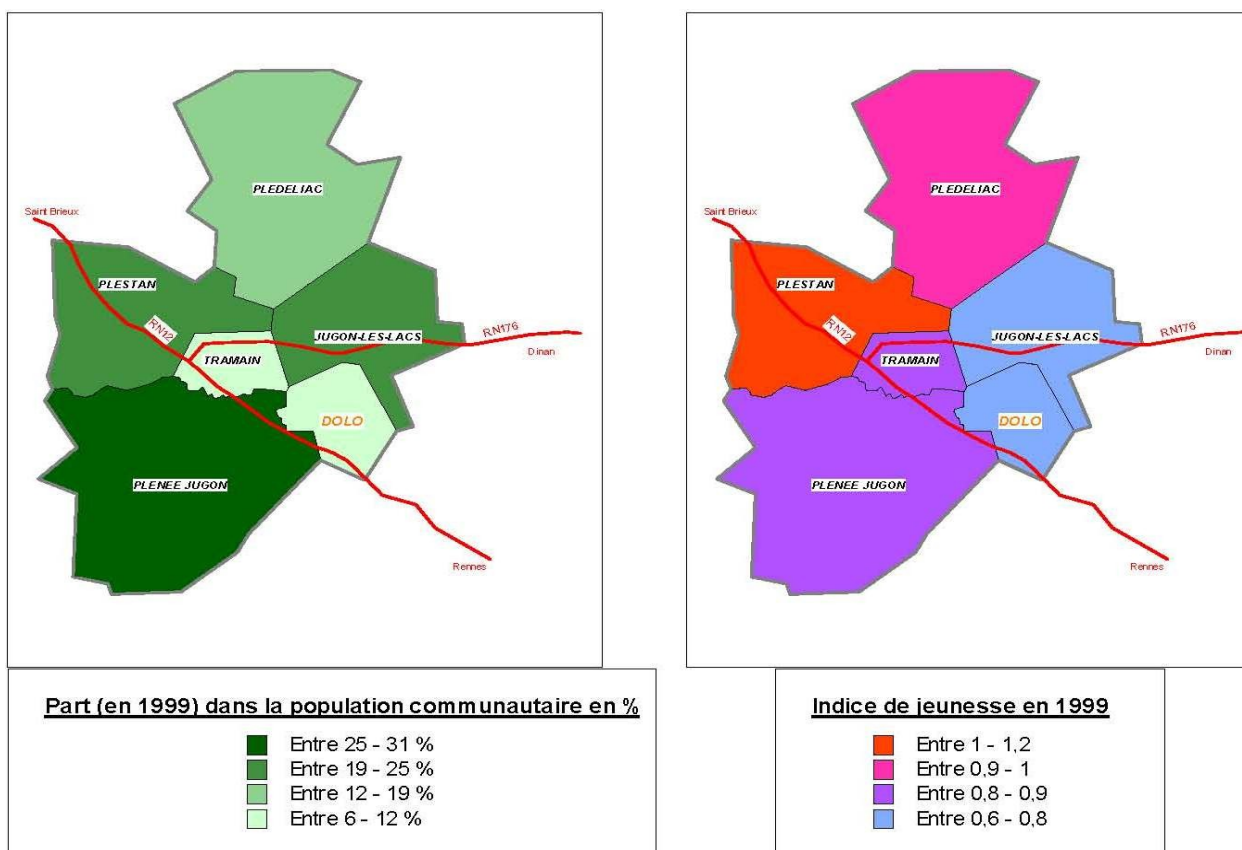
Evolution de la population entre 90 et 99



Evolution en %

- Entre 9,1 - 9,2 %
- Entre 5,1 - 6,9 %
- Entre 1,3 - 5,1 %
- Entre -8,8 - 1,3 %

Source : SESAER d'après donnée Insee



Source : SESAER d'après donnée Insee

- Ces deux dernières décennies, la population de la Communauté de Communes est restée relativement stable (7127 habitants en 1982 et 7200 en 1999).
- Plestan et Tramain restent les deux communes ayant les plus fortement évoluées, contrairement à Dolo et Plédéliac qui enregistrent des pertes de population. Jugon les Lacs et Plénée-Jugon ont réussi à stabiliser leur population entre 1982 et 1999.

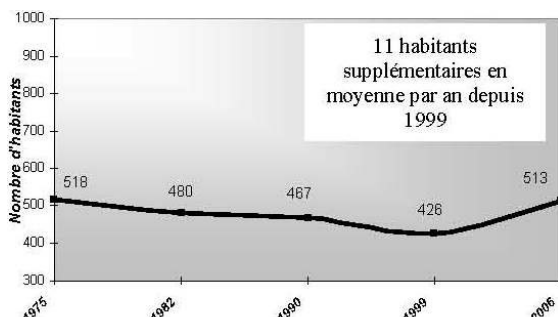
Les deux fois deux voies, axes moteurs, ne semblent pas suffire à dynamiser le secteur (pourtant la Communauté de Communes se trouve à une trentaine de minutes de Saint-Brieuc et du littoral).

- L'indice de jeunesse confirme également l'existence d'une population assez âgée sur le territoire communautaire. Seule la commune de Plestan dispose d'un indice supérieur à un.
- Plénée-Jugon est la commune la plus importante de la Communauté de Communes en terme de population. Elle représentait 31 % de la population communautaire en 1999.
- Dolo est la commune la plus petite de la Communauté de Communes en terme de population. Avec 427 habitants en 1999, elle représentait 5,9 % de la population communautaire.

L'évolution démographique de la Communauté de Communes reflète relativement bien celle du Pays (absence de croissance, voir des pertes de population pour certaines communes et une population relativement âgée).

1. EVOLUTION DE LA POPULATION COMMUNALE : LES ANNEES 2000 MARQUENT LA REPRISE DE LA CROISSANCE

Evolution de la population communale depuis 1975



Source : INSEE - RGP 1999 et Enquête annuelle de recensement 2006

Dolo Variation de la population communale

Années	Taux de variation annuel		
	Total (%)	Mouvement naturel (en %)	Mouvement migratoire (en %)
1975	/	/	/
1982	-1,08	-0,79	-0,28
1990	-0,34	-0,5	-0,16
1999	-1,01	-0,54	-0,47
2006	+ 2,55	0,69	1,86

Source : Données INSEE - Population sans doubles comptes 2006 (calcul d'après estimation municipale)

	Naissances (Moyenne annuelle)	décès	Mouvement naturel
1975-1982	5	9	- 4
1982-1990	3	6	- 3
1990-1999	5	8	- 3
1999-2006	10	7	+ 3

Source : INSEE et commune

La tendance du début des années 2000 est à la reprise du mouvement naturel en partie liée à l'augmentation de la population.

De 1975 à 1999, la population communale n'a cessée de décroître (la perte enregistrée était de l'ordre de 3 à 4 habitants en moyenne chaque année).

Depuis 1999, la tendance s'est inversée. Au déclin succède la croissance. L'enquête annuelle de recensement, réalisée en 2006, souligne la relance démographique (un taux de croissance de 2,55 % en moyenne par an et une croissance de la population de l'ordre de 11 habitants supplémentaires en moyenne chaque année).

La position stratégique sur la RN 12 et l'embellie de la dernière décennie (forte pression foncière) semblent profiter à la commune.

Le bourg concentrait en 2005 seulement 30 % de la population communale. L'évolution récente de l'urbanisation s'avère favorable au rééquilibrage spatial de la population.

L'évolution démographique entre 1975 et 1999, un phénomène combiné :

- ✓ le mouvement naturel négatif contribue largement à la décroissance de la population,
- ✓ le mouvement migratoire rarement positif contribue également au déclin sur cette période.

La forte relance du mouvement migratoire depuis 1999 souligne le regain d'attractivité de la commune. Par ailleurs, elle participe indirectement au retour d'un mouvement naturel positif. Les jeunes accédants à la propriété peuvent expliquer pour partie cet état de fait.

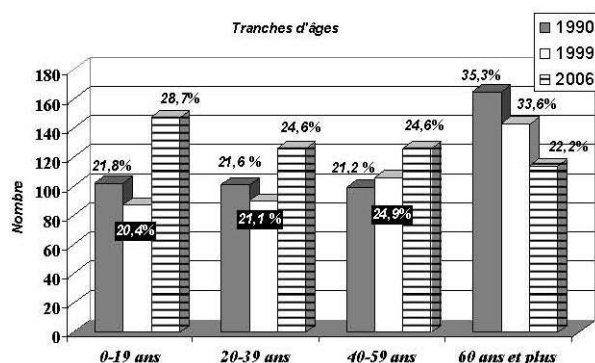
L'évolution récente (ces huit dernières années) est encourageante. Elle est favorable au maintien d'une population jeune. Elle participe également à l'existence et au développement de la dynamique locale.

L'accueil maîtrisé d'une population complémentaire et diversifiée, doit permettre de garantir cette dynamique locale et l'équilibre social. Elle doit aussi soutenir le rajeunissement de la population.

2. UNE POPULATION EN VOIE DE RAJEUNISSEMENT DEPUIS 1999 :

Population totale par sexe et âge en 2006 %			
	Homme	Femmes	Total
0-19 ans	30	27,4	28,7
20-39 ans	25	24,2	24,6
40-59 ans	25	24,2	24,6
60 ans et plus	20	24,4	22,2
Total	100	100	100

Source : INSEE - Enquête annuelle de recensement -2006



Source : INSEE - RGP 1999 et Enquête annuelle de recensement 2006

L'analyse de la structure par âges de la population nous montre :

- ✓ la forte représentation des jeunes (- 20 ans) sur le territoire communal (28,7 % de la population totale) -part largement supérieure à celle du département et du Pays de Dinan - respectivement 23 % et 22,8 %,
- ✓ une proportion de personnes âgées de + de 60 ans relativement faible (22,2 % de la population communale), très largement inférieure aux moyennes départementale et du Pays de Dinan (28 %, pour chacune de ces entités, de plus de 60 ans),
- ✓ une population relativement jeune comparativement aux moyennes enregistrées en Bretagne en 1999 (24,1 % de moins de 20 ans et 23,8 % de plus de 60 ans),
- ✓ on notera que les 20-39 ans et les 40-59 ans sont assez fortement représentés avec 24,6 % de la population totale.

L'évolution de la structure de la population depuis 1990 montre un phénomène de rajeunissement de la population depuis 1999 :

- ✓ La part des - de 20 ans, en regression pendant 2 décennies, a enregistré une progression depuis 1999 pour atteindre 28,7 %.
- ✓ La part des plus de 60 ans est en forte régression (22,2 % en 2006 contre 35,3 % en 1982).
- ✓ Les tranches d'âge intermédiaires (20-39 ans et 40-59 ans) enregistrent une augmentation de leur part depuis 1982 (24,6% en 2006), même si on note une légère régression de la part des 40-59 ans entre 1990 et 1999.

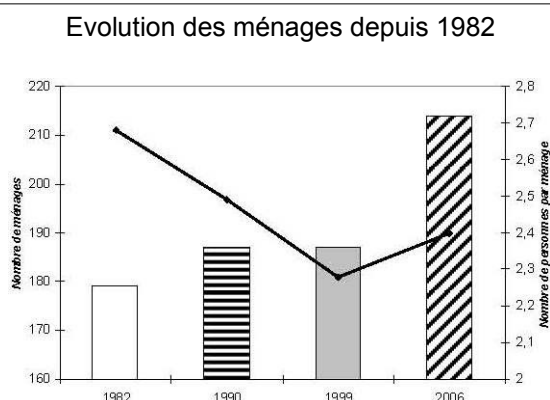
A l'échelle du Pays, on enregistre un vieillissement significatif de la population, contrairement à l'évolution communale.

En conclusion, la reprise du mouvement naturel, la reprise de la croissance de population et l'installation de jeunes familles sont autant d'éléments permettant un rajeunissement de la population.

Un accueil raisonné d'une nouvelle population diversifiée devrait pérenniser cette situation et soutenir indirectement l'appareillage commercial, de services et les équipements en place.

La mise en place d'une urbanisation mixte (locatif/accession, habitat individuel/groupé/collectif) doit également favoriser l'installation de nouveaux habitants et la mixité sociale.

3. DES MENAGES EN AUGMENTATION



Source : INSEE - RGP 1999 et Enquête annuelle de recensement 2006

Nombre de ménages de ... personnes			
	1999	1990	1982
1 personne	54	42	44
2 personnes	76	78	59
3 personnes	25	25	25
4 personnes	22	24	26
5 personnes	6	10	15
6 personne et plus	4	8	10

De 1982 à 1990, le nombre des ménages a été en constante progression sur le territoire communal (+ 0,56 % par an en moyenne et 1 ménage supplémentaire par an en moyenne).

Entre 1990 et 1999, cette évolution s'est stabilisée (187 ménages). Depuis 1999, le nombre de ménages s'est de nouveau accru (27 ménages supplémentaires soit une augmentation de 14,4 %).

De même, la taille moyenne des ménages, après avoir fortement décru entre 1982 et 1999 (2,68 en 1982 - 2,28 en 1999), connaît actuellement une phase de croissance (2,4 en 2006) et est légèrement supérieure à la moyenne départementale (2,32).

L'évolution de la taille moyenne des ménages est à relier à la forte augmentation de la population enregistrée depuis 1999.

En 1999, 65,7 % des ménages sont composés de 2 à 4 personnes (61 % en moyenne dans le département).

La part la plus représentative, est celle des ménages composés de 2 personnes avec 40,6 %.

28,9 % des ménages étaient composés d'une personne seule en 1999 (32 % en moyenne dans le département). En 2006, cette part est passée à 29,4 %.

Tout comme au niveau national, les grandes familles disparaissent progressivement de la commune.

En conclusion :

- ✓ Ces données constituent un excellent indicateur indirect sur la demande en logements.
- ✓ Les choix d'urbanisation à réaliser pour les années à venir, devront prendre en considération cette évolution structurelle des ménages.

Le PLU dans son dessin doit favoriser le maintien et l'accueil de jeunes couples sur le territoire communal et participer ainsi indirectement à soutenir la dynamique locale et pérenniser le phénomène de rajeunissement de la population enregistré depuis 1999.

L'accueil maîtrisé doit cependant s'effectuer dans un souci de développement équilibré et durable de l'ensemble de la commune. Le développement économique, la mise en adéquation de certains équipements, la préservation du territoire agricole et des structures d'exploitations,... sont autant d'éléments à prendre en considération dans le cadre de l'aménagement, de l'organisation et du développement du territoire communal.

III - SITUATION DU LOGEMENT

1. UN PARC DE LOGEMENTS EN AUGMENTATION DEPUIS 1999

Entre 1975 et 1990, le parc de logements a constamment progressé sur le territoire communal. En moyenne, Dolo comptabilisait 3 logements supplémentaires chaque année sur cette période. Soit une croissance de l'ordre 1,4 % par an.

Après 1990 et jusqu'en 1999, le parc de logements enregistre des pertes de l'ordre de 1 à 2 logements par an.

La reprise du mouvement migratoire dans les années 2000 conduit quant à elle à une augmentation du parc (+ 6 logements en moyenne par an).

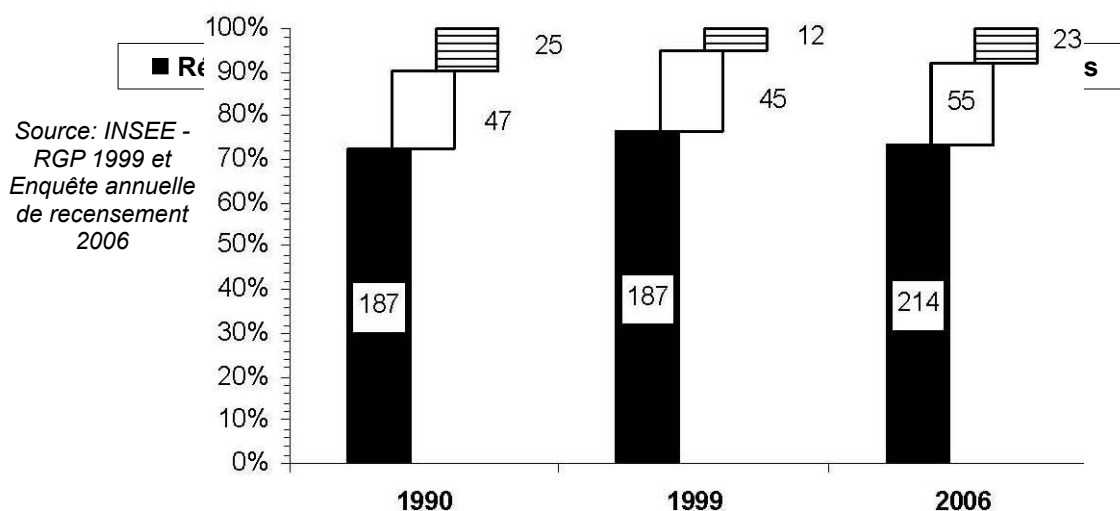
EVOLUTION DU NOMBRE TOTAL DES LOGEMENTS DEPUIS 1975

	Nombre total de logements	Croissance	Croissance annuelle (%)	Nbre de logements annuel (en moyenne)
1975	214	/	/	/
1982	242	28	1,87	4
1990	259	17	0,87	2
1999	244	-15	-0,64	-1,5
2006	292	48	2,45	6

Source : Insee - RGP 1999 et Enquête annuelle de recensement 2006

2. PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DES LOGEMENTS

Evolution des logements par catégorie entre 1990 et 2006



- ✓ Une grande majorité des logements sont des résidences principales (73,3 %, part en augmentation de 1,1 points depuis 1990 mais en forte baisse depuis 1999 (-3,3 points)), ce qui assure une sédentarisation non négligeable sur le territoire communal, et est favorable au maintien de la dynamique locale.
- ✓ La part des logements vacants (7,9 %) ainsi que leur nombre (23 logements vacants) est en forte hausse depuis 1999 (+ 3 points et + 11 logements) mais en baisse depuis 1990 (taux de vacance de 9,6 % en 1990). Le taux de vacance à Dolo était légèrement inférieur à la moyenne communautaire (- 0,3 point) en 1999. Les travaux de terrain, réalisés dans le cadre de l'élaboration du PLU, confirment cette vacance importante (*Voir chapitre relatif à l'analyse urbaine : une petite trentaine de constructions*). Cependant, le nombre de rénovations, au travers de l'analyse des permis de construire, souligne pourtant une réelle attractivité pour le patrimoine ancien (2 à 3 permis de construire par an depuis 1994 sont accordés pour des rénovations).
- ✓ La part des résidences secondaires et logements occasionnels a augmenté depuis 1999 (+ 0,4 point) mais reste largement inférieure à celle enregistrée en 1990 (22 %). Bien qu'étant relativement proche du littoral (une trentaine de minutes), la commune ne semble subir que modérément la pression urbaine de la côte.

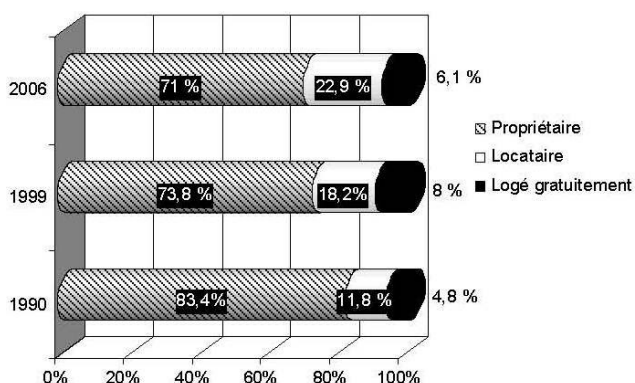
Nombre de résidences principales selon le type d'immeuble

	2006	1999
Maison individuelle	213	185
Immeuble collectif	1	0
Autre	0	2

Source : données INSEE

- ✓ Les logements de la commune sont quasi exclusivement de type individuel (99,5 % du parc). Le parc collectif est faiblement représenté.
- ✓ *Le parc locatif est assez important sur le territoire communal. On comptabilise 21 logements locatifs publics ; le reste est composé de logements locatifs privés, au nombre de 20. Rapportés au nombre total des logements, la part des logements locatifs en 2005 serait de 16 %.*

Statut d'occupation des résidences principales



Source : INSEE-RGP 1990 et 1999 et Enquête annuelle 2006

Les demandes en locatifs sont significatives à Dolo ces 5 dernières années, 75 demandes (soit 15 demandes par an environ). Elles sont orientées principalement vers de la maison individuelle.

Des locatifs ont été récemment réalisés au niveau du lotissement du Petit Lou. Aucun nouveau projet de logements locatifs n'est à l'étude actuellement.

Source : Données Mairie

- ✓ La tendance à l'accèsion à la propriété reste dominante sur le territoire communal mais a tendance à diminuer au profit de la location (71 % des logements sont occupés par des propriétaires en 2006, 67,7% en moyenne dans le département et 69,6 % au niveau communautaire).

De manière générale, le parc locatif est indispensable à la dynamique économique et sociale existante. Il favorise la rotation démographique et la mixité de population.

Le PLU devra veiller à favoriser les initiatives privées et publiques de mise en place de logements locatifs.

- ✓ En 1999, la taille des logements était importante sur Dolo, 47,6 % des résidences principales avaient au moins 5 pièces (54 % en moyenne sur le territoire communautaire).

Nombre de résidences principales selon le nombre de pièces		
	1999	1990
1 pièce	6	12
2 pièces	9	14
3 pièces	45	39
4 pièces	38	53
5 pièces ou plus	89	69

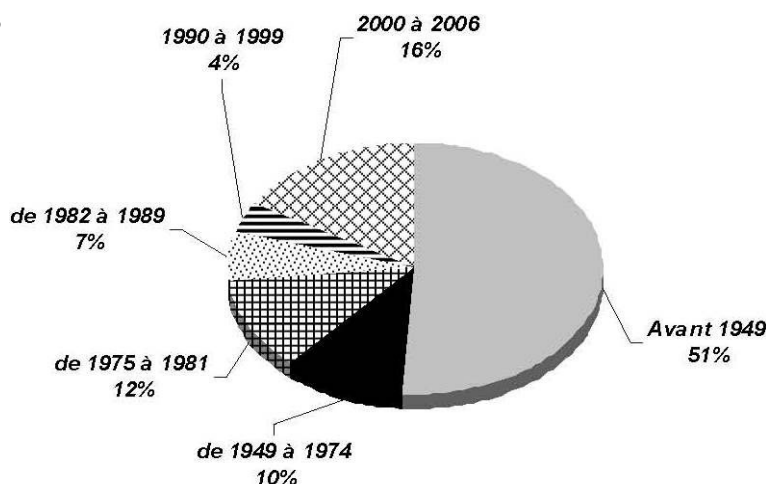
Source INSEE : RGP 1999

- ✓ En 2006, le nombre de pièces moyen par résidence principale s'élève à 4,7, chiffre en hausse depuis 1999 (4,4).

3. UN PARC DE LOGEMENTS EN COURS DE MUTATION

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement en 2006

Source : INSEE-RGP 1999 et Enquête annuelle de recensement 2006



Si Dolo disposait d'un parc de logements relativement ancien en 1999 (seulement 27 % des constructions avaient moins de 25 ans), la forte croissance de la population, enregistrée depuis, a profondément modifié le paysage urbain de la commune. Ainsi, la commune compte 48 logements de plus qu'en 1999, ce qui représente une augmentation de 19,7 %. Les logements construits depuis une trentaine d'années représente environ 39 % du parc total (ceux datant des années 2000 : 16 %). De même, près de 18 % des résidences principales ont été construites depuis 1999 et la part des celles construites avant 1949 est tombée à 36,9 % (55,1% en 1999).

Le patrimoine ancien reste intéressant quantitativement et qualitativement. Cette dernière donnée laisse dès lors supposer un potentiel de réhabilitations intéressant.

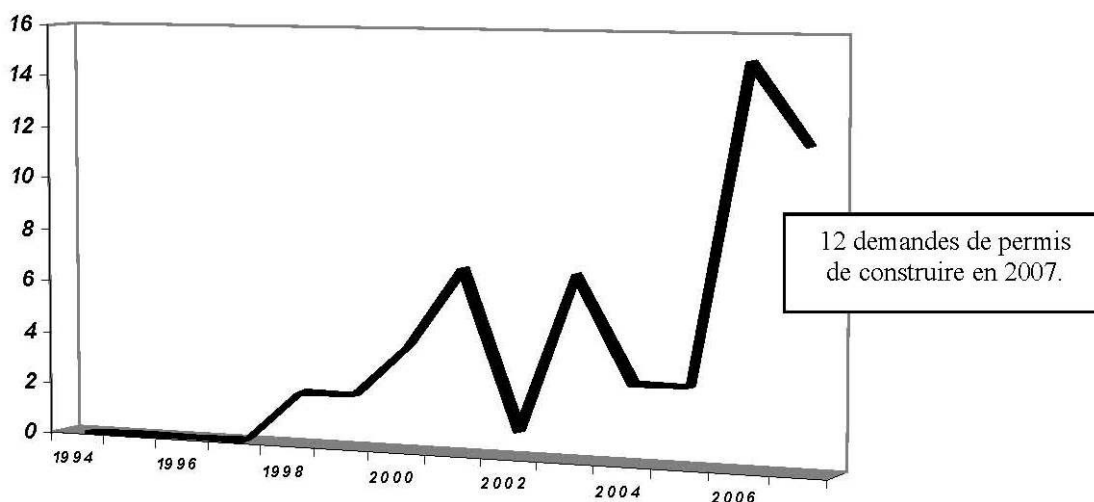
Rappel : Les travaux de terrain ont permis de confirmer cet état de fait (*Voir localisation des réhabilitations potentielles au chapitre III : «Analyse Urbaine »*).

Le PLU doit favoriser la reprise du patrimoine ancien dans le strict respect :

- **Des composantes architecturales locales,**
- **Des possibilités d'assainissement,**
- **Des exploitations agricoles présentes et de leur évolution.**

4. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION : UNE CROISSANCE IRRÉGULIÈRE

Nombre de permis de construire (constructions individuelles)



Source : Mairie de Dolo

- ✓ De 1994 à 1997, il n'y a eu aucune demande de permis de construire.
- ✓ En 1998 le rythme de la construction sur la commune s'élève doucement.
- ✓ Sur la période 1999-2007, le rythme s'est considérablement accéléré, hormis en 2002.

Globalement, depuis le début des années 2000, il est réalisé en moyenne chaque année entre 6 et 7 constructions nouvelles sur le territoire communal, ce qui correspond à une consommation d'espaces naturels de l'ordre de 8000 m² par an.

Couplée aux quelques demandes en locatifs insatisfaites, cette pression est encourageante et souligne l'attractivité résidentielle de la commune. Elle confirme la tendance au regain d'attractivité observée à l'échelle communautaire.

Le PLU devra :

Données complémentaires :

- Favoriser un développement garant d'une mixité urbaine et sociale,
- *Proposer une croissance urbaine en cohérence avec les niveaux d'équipements existants et projetés,*
- Ne pas négliger l'évolution et la reprise de l'habitat épars.

La commune n'est pas concernée par un Programme Local de l'Habitat (PLH).

Le prix du terrain à bâtir viabilisé au m² est actuellement en moyenne de 17 €, il est très inférieur à celui pratiqué sur les communes environnantes (24-28 €) ; de ce fait il stimule la croissance.

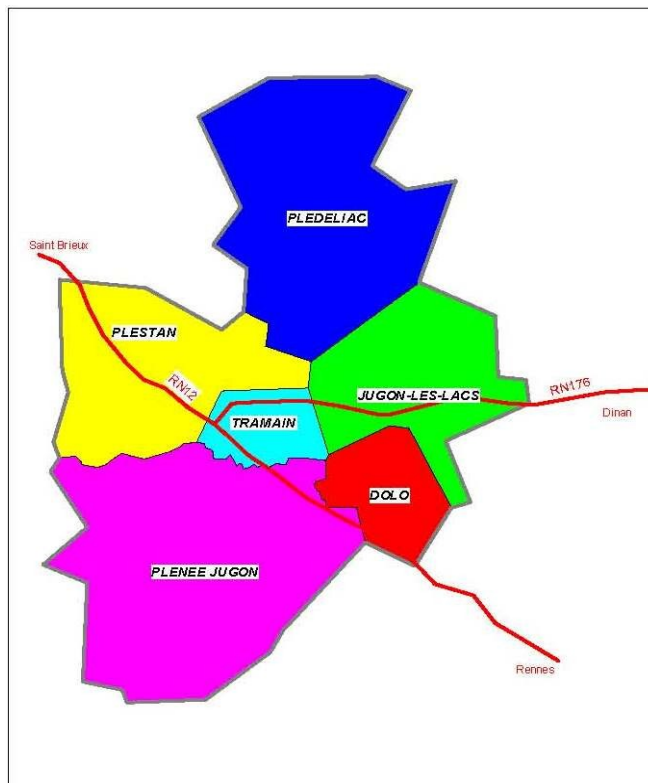
Les demandes en accession sont orientées principalement sur de la maison individuelle. En règle générale les futurs accédants souhaitent disposer de 800 m² de terrain en moyenne.

IV - LA COORDINATION INTERCOMMUNALE

1. LA COMMUNAUTE DE COMMUNES ARGUENON HUNAUDAYE

- **Nombre des communes participantes : 6**

Source : SESAER



- Quelques compétences et quelques projets de la Communauté de communes

1. Le développement économique :

« L'aménagement, l'entretien et la gestion des zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, ... et des équipements qui leur sont nécessaires (Z A des Vallées à Plénée Jugon, ZI des Landes à Plestan, la ZI des 4 routes à Jugon les lacs, zone artisanale de Dolo,) »,

« Aides à l'acquisition de terrains et à la construction de bâtiments à usage industriel, artisanal,»,

.....

Il est notamment prévu :

- de finir l'aménagement de la zone d'activités des Vallées à Plénée Jugon,
- de développer d'une manière importante le site économique de la commune de Plestan, une quarantaine d'hectares pourraient être commercialisés,
- de ne pas négliger le site économique de Jugon les Lacs relativement bien positionné. 10 ha serait potentiellement utilisables.

Cette stratégie communautaire n'exclue pas le développement des sites communaux telle la zone artisanale de Dolo.

2. L'Environnement, la gestion des ordures ménagères, le cadre de vie, les paysages.

Gérer les ordures ménagères et la déchetterie de Jugon les Lacs,

Mettre en œuvre des actions de reconstitution du bocage, désenvaser le lac de Jugon les Lacs,

Gérer le SPANC : Service Public d'Assainissement Non Collectif. Ce dernier est opérationnel depuis 2006,

3. L'éducation, la culture, l'enfance et la jeunesse en partenariat avec la Caisse d'allocations familiales :

La gestion et l'animation du relais assistantes maternelles et des centres de loisirs,
L'organisation de spectacles et le soutien de la vie associative,

2. LE PAYS DE DINAN

Il comptabilise 79 communes pour une population 94839 habitants au recensement de 1999. Il fédère 9 communautés des communes dont celles de l'Arguenon Hunaudaye.



Les orientations fondamentales de la charte de développement

- Renforcer l'aménagement du territoire.
- Dynamiser le développement économique et assurer le plein emploi.
- Stimuler, organiser et transformer économiquement l'afflux touristique.
- Agir pour améliorer le solde démographique migratoire.
- Reconquérir la qualité de l'eau ; réhabiliter, protéger et gérer l'environnement de manière durable.
- Assurer un cadre de vie harmonieux, renforcer le sentiment d'appartenance au pays et développer les services au public et la solidarité.
- Protéger, restaurer et valoriser le patrimoine.
- Développer l'implantation de l'enseignement supérieur : favoriser la formation initiale, l'orientation et la formation continue.
- Développer et soutenir les actions en faveur des femmes, des jeunes et des enfants.
- Accompagner spécifiquement les jeunes.
- Soutenir le développement culturel et artistique.

Source : site Internet : www.region-bretagne.fr

Un contrat de Pays avec l'Etat et le Conseil Régional a été signé en 2003.

Les choix communaux d'aménagement et de développement doivent :

**Intégrer les réflexions et opérations en cours ou réalisées à l'échelle de la Communauté de communes, du Pays.
Etre en cohérence avec l'évolution et l'organisation de ces territoires.**

3. LES PRINCIPALES AUTRES COLLABORATIONS

- Syndicat Intercommunal d'AEP de Quélaron,
- SMICTOM de Penthièvre-Méné,
- Syndicat Départemental d'électrification (SDE 22)
-

CHAPITRE II

ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE

I - CONTEXTE PHYSIQUE

1. TOPOGRAPHIE (*Voir cartographie ci après*)

La commune présente un relief relativement vallonné. Le territoire communal s'étend sur une succession de dômes et de vallées plus ou moins encaissées.

Les altitudes varient de 31 m en fond de vallée au niveau du cours d'eau de l'Arguenon en limite communale de Dolo et Jugon les Lacs, à 93 m environ au niveau du lieu dit « La Hourmanière » (Sud-Ouest du bourg).

Les points culminants (altitudes supérieure à 75 mètres) se situent majoritairement dans la partie Ouest de la commune (secteurs de « la Fosse au Loup », « le Closset », « la Roterie »). On en retrouve également au niveau du Chêne Es Choux et sur la ligne de crête entre Carrault et la Croix des Hauts Champs.

Marque également ce contexte topographique la présence de trois vallées rigoureusement parallèles orientées Sud/Ouest – Nord/Est.

Celles-ci renforcent le caractère vallonné du territoire et laissent apparaître parfois des coteaux de châtaigniers, de pinèdes, ...

Toutes sont marquées par des fronts boisés de versants ou de fonds de vallées assurant une certaine rythmique du paysage et renforçant la bio diversité.

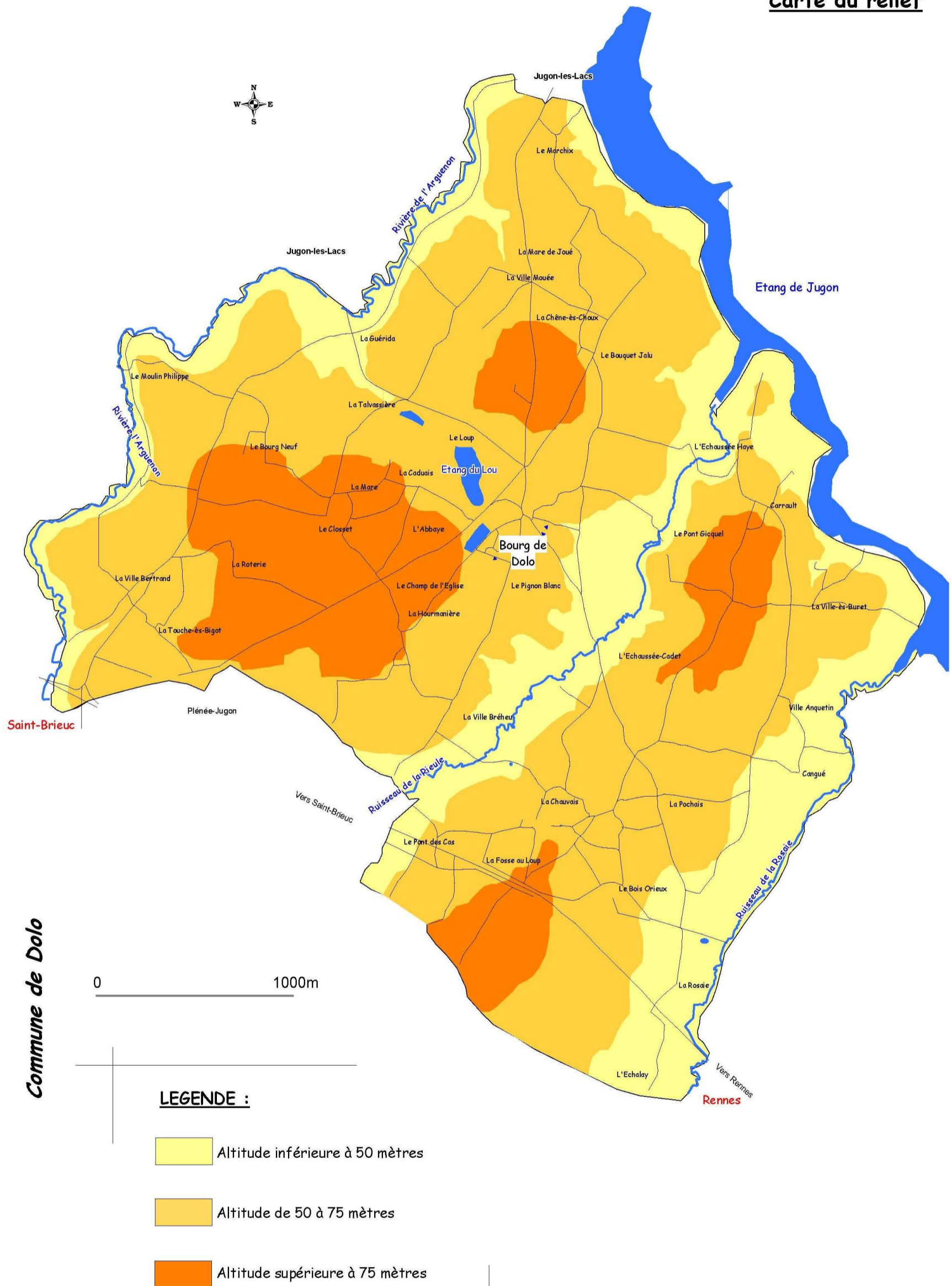
Le bourg en léger promontoire de la vallée de la Rieule (à l'Est) et de l'Arguenon à l'Ouest culmine entre 50 et 75 m d'altitude. Cette situation géographique lui permet d'être un point d'appel depuis de nombreux secteurs de la commune (point de vue sur le bourg depuis le « Carrault », la ligne de crête à l'Ouest de la « Ville Anquetin » ...). En terme de perspectives et de panoramas intéressants, on notera également que le chemin parallèle à l'étang de Jugon les Lacs depuis le village du « Marchix » permet de dégager de superbes perspectives sur ce dernier.

L'évolution du bourg et son expansion future ne sont pas bloquées par un contexte topographique fortement mouvementé. Seul le Sud-Est du bourg est marqué par une pente plus conséquente ayant permis notamment la mise en place du système de traitement des eaux usées.

LE PLU DEVRA INTÉGRER CE CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE TANT DANS LA DÉFINITION DE LA FORME ET DE L'ORGANISATION URBAINE QUE DANS LA RÉFLEXION RELATIVE À LA MISE EN PLACE DES RÉSEAUX.

L'IMPACT DES CHOIX D'URBANISATION (SITES, FORMES, TYPES, ...) DEVRA ÊTRE ANTICIPÉ.

Carte du relief



2. CONTEXTE GEOLOGIQUE (Source : *Etude de zonage d'assainissement - septembre 2001 -EFE Environnement*)

D'après la carte géologique n°60 de Dinan à l'échelle 1/80000, éditée par le BRGM, la commune de Dolo repose sur une formation plutonique et métamorphique.

- Sur une grande partie de la commune, le substrat géologique dominant est constitué de schistes et phyllades de Saint-Lô, schistes gris bleuâtres plus ou moins satinés, alternant avec des bancs de grauwackes feldspathiques grisâtres.

- Des filons de diabase.

- Au Nord du bourg, une frange de granulite feuilletée qui traverse la commune suivant un axe Nord-Est/Sud-Ouest. Cette granulite feuilletée a conservé l'allure régulière et le plongement des schistes.

- Le long des principaux cours d'eaux (L'Arguenon et ses affluents) des alluvions modernes de type sédimentaire peuvent être observés.

- Entre la granulite feuilletée et les schistes de Saint-Lô, des schistes micacés peuvent être rencontrés, indiquant la transition entre les deux substrats.

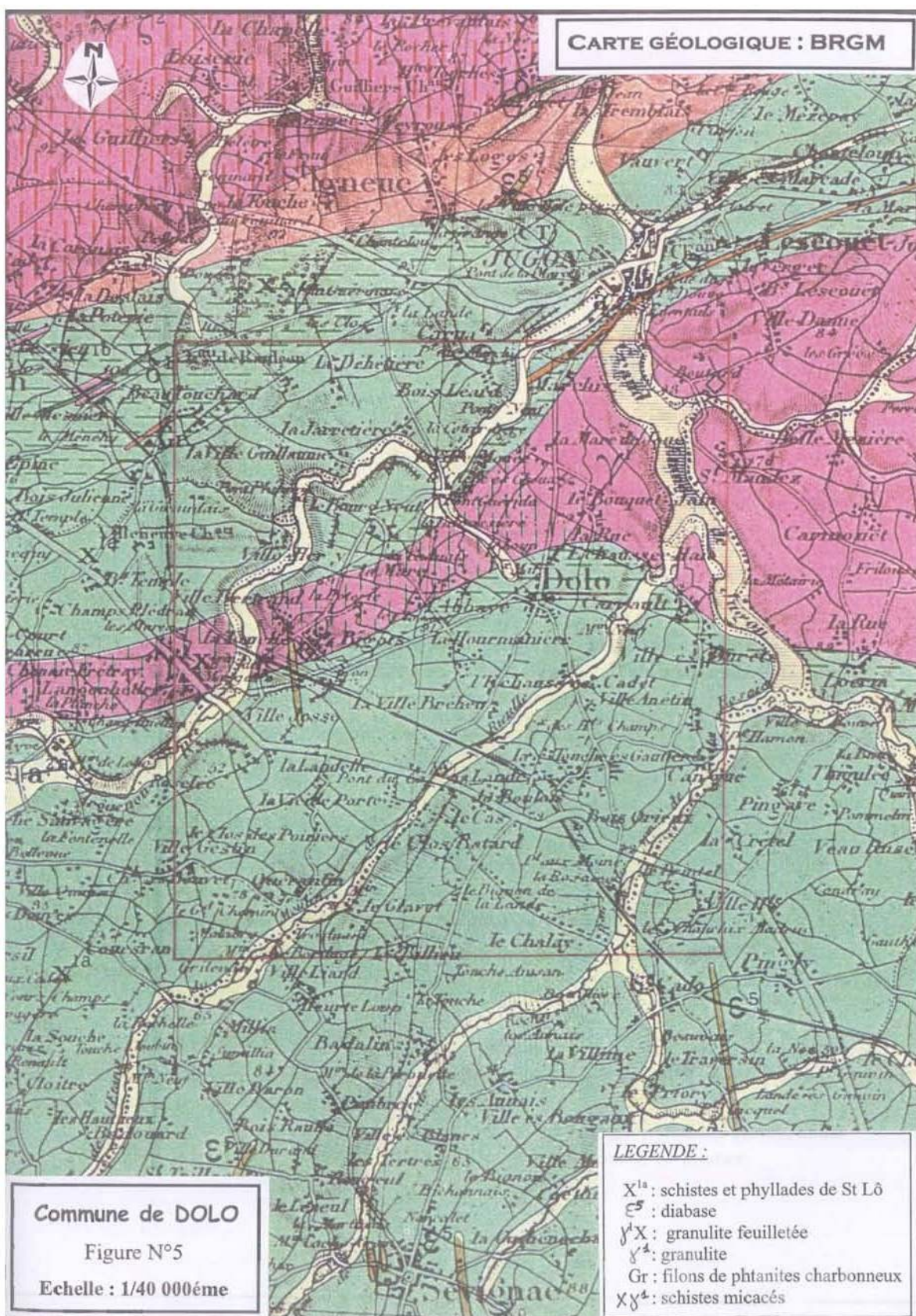
Sur ce substrat géologique, on retrouve en partie des sols bruns à bruns faiblement lessivés sur granit ou schiste. Ils sont peu profonds à moyennement profonds et souvent couplés à une charge en cailloux plus ou moins importante pour les zones situées en position de butte ou de micro butte.

D'une manière générale, environ 50 % des sols rencontrés ayant fait l'objet d'investigation présentent des contraintes faibles pour la mise en place d'assainissements individuels. Pour le Bourg et le Petit Lou, un assainissement collectif est conseillé.

Pour les secteurs :

- ✓ *dépourvus d'assainissement collectif,*
- ✓ *non destinés à être équipés,*
- ✓ *présentant une aptitude peu favorable à l'assainissement autonome,*

il conviendra de limiter, autant que faire se peut, les développements urbains, et de veiller à ce que les projets envisagés puissent disposer de systèmes épuratoires conformes à la nature des sols et à la réglementation en vigueur.



(Source : Etude de zonage d'assainissement – septembre 2001 - EFEnvironnement)

3. **HYDROGRAPHIE, QUALITE DES EAUX ET RESSOURCE EN EAU** (SOURCE: ETUDE DE ZONAGE d'assainissement - septembre 2001 – EFEnvironnement)

Le réseau hydrographique :

Le territoire communal est marqué par 3 cours d'eaux principaux :

- la rivière « L'Arguenon » à l'Ouest / Nord-Ouest,
- le cours d'eau « La Rieule », au Centre-Est,
- le cours d'eau « La Rosaie », à l'Est / Sud-Est.

Des plans d'eau complètent ce réseau hydrographique. Les principaux sont :

- l'étang du Lou, près du Manoir du Lou au Nord-Ouest du bourg,
- l'étang de Jugon en limite communale avec Jugon les Lacs,
- ou encore le plan d'eau à l'Ouest du lotissement du Petit Lou.

Le bassin versant concernant la commune de Dolo est celui de l'Arguenon. Cette rivière est classée en première catégorie piscicole jusqu'à Jugon les Lacs. Peu profonde, elle abrite une petite population de truites. Elle reçoit en rive droite des affluents importants que sont la Rosette, la Rosaie et la Rieule formant l'étang de Jugon les Lacs (Nord-Est de Dolo), très riche en poissons blancs.

A la sortie de l'étang, elle passe en seconde catégorie et devient plus large et plus profonde avant d'alimenter la retenue de Ville Hatte, retenue qui constitue un point fort en alimentation en eau potable de l'Est du département.

La vallée de l'Arguenon ainsi que celle de la Rosette sont pour partie inondables. Un atlas des zones inondables a été réalisé. Il identifie notamment les secteurs inondés et les différents niveaux d'aléas rencontrés (Voir Annexes du PLU).

Le PLU devra intégrer cet état de fait et veiller à préserver ces sites sensibles (également au niveau environnemental : faune et flore caractéristiques des zones inondées) de toutes formes d'urbanisation.

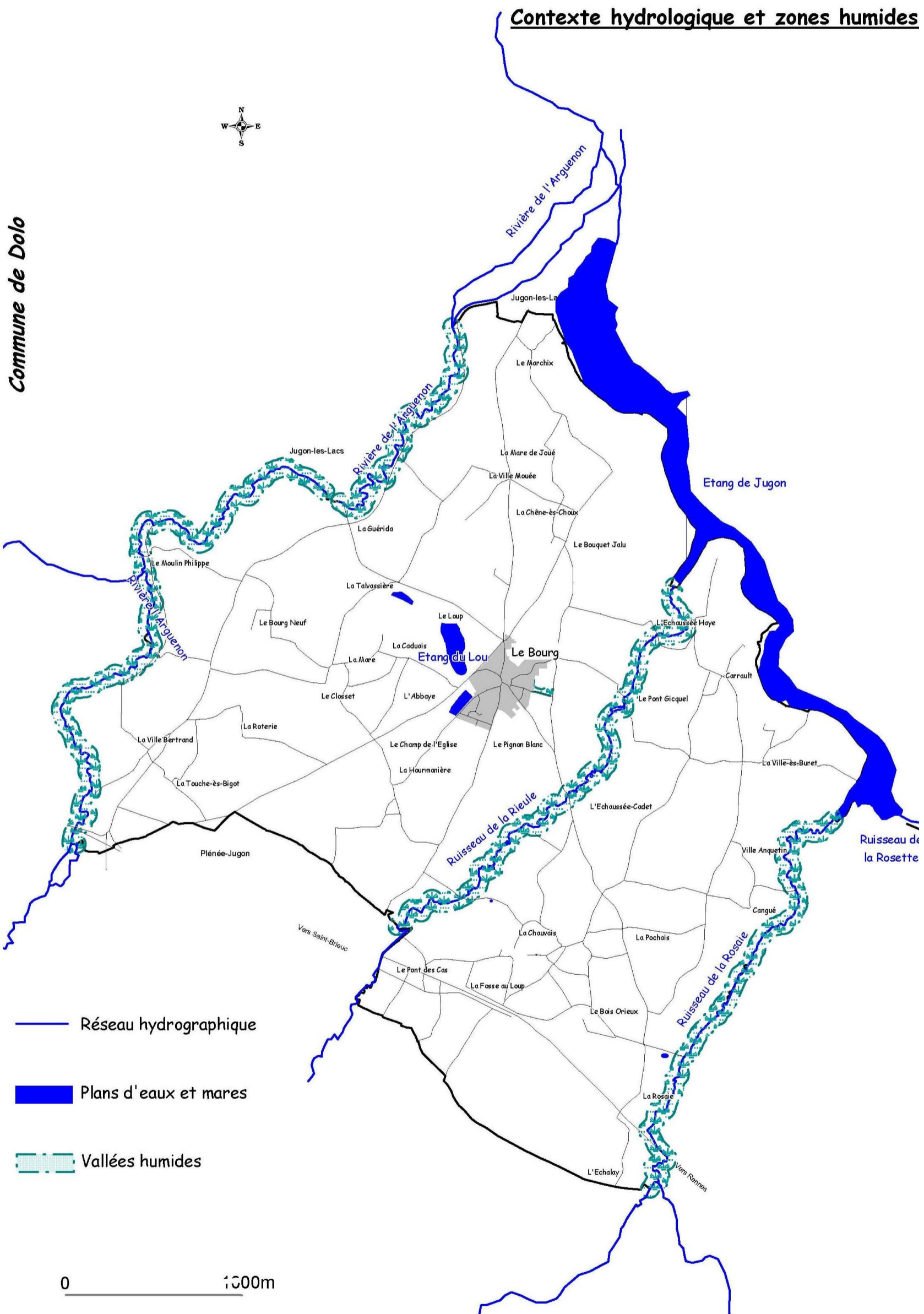
La ressource en eau :

Le territoire ne possède pas de forage servant à l'adduction d'eau potable.

La ressource en eau est assurée par le barrage de la Ville Hatte sur la commune de Pleven.

Ce dernier dispose d'un périmètre de protection en cours de révision. Il ne déborde pas sur le territoire communal.

Contexte hydrologique et zones humides



La qualité des eaux : (Source: Etude de zonage d'assainissement - septembre 2001 -EF Environnement et Porter à la Connaissance)

L'Arguenon fait partie d'un plan d'action renforcé dans le cadre de « Bretagne eau Pure n°2 ».

C'est une rivière de première catégorie. Sa préservation et sa valorisation au niveau qualitatif sont indispensables d'autant que le territoire communal se trouve en zone d'excédents structurels (azote organique).

Au niveau qualitatif :

- très bonne qualité pour les matières organiques et oxydables à l'amont de Plénée-Jugon et bonne qualité de l'amont de Jugon les Lacs jusqu'à Plancoët,
- très bonne qualité en matières azotées, à l'amont de La Gouray puis sa qualité devient passable de Jugon les Lacs jusque Plancoët,
- la qualité en matières phosphorées est très bonne à bonne, sauf à l'aval de Plancoët (très mauvaise qualité),
- mauvaise qualité en nitrates, à l'amont du Quilloury, puis extrêmement mauvaise à très mauvaise jusqu'à la confluence de la Rosette,
- la qualité biologique est bonne au niveau de l'étang de Jugon les Lacs-

L'objectif de la qualité des eaux sur le cours d'eau de l'Arguenon, au point nodal du SDAGE (au droit de la D792 entre Bourseul et Plancoët) est le devenir des nitrates à la qualité mauvaise.

La commune fait partie du SDAGE du bassin Loire Bretagne qui fixe notamment les objectifs suivants :

Amélioration de l'alimentation en eau potable, amélioration de la qualité des eaux de surface, meilleure gestion des rivières, sauvegarde des zones humides, réduction des dommages causés par les crues.

Un SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) est en cours d'élaboration sur les bassins versants de l'Arguenon et de la Fresnaye.

Le PLU doit tenir compte des objectifs du SDAGE et proposer un projet en cohérence avec ces derniers. Il devra favoriser une amélioration qualitative des eaux notamment par une bonne prise en considération des problématiques relatives à l'assainissement et aux eaux de ruissellement.

Il devra également engager une protection stricte des zones humides.

Les zones humides : (Voir cartographie relative au réseau hydrographique)

Le territoire communal relativement vallonné présente des zones humides qu'il conviendra de préserver et de valoriser au travers du PLU.

Les principales zones humides sont constituées par les fonds de vallées de l'Arguenon, de la Rieule, ou encore de la Rosaie, ainsi que les abords de l'Étang de Jugon qui jouxtent la limite communale sur la frange Nord-Est du territoire.

Les fonds humides, plus ou moins inondés suivant les secteurs, ont un intérêt environnemental non négligeable. Ils sont marqués par une végétation rivulaire intéressante (frênes, saules, peupliers ..) et des prairies naturelles.



La vallée de l'Arguenon (au Nord-Ouest de la commune)



La Rieule au Centre-Est de la commune avec une peupleraie

Complètent ces vallées humides, des plans d'eaux naturels et/ou artificiels (étang à l'Ouest du bourg, l'étang du Lou...), mais aussi des mares ou petites retenues d'eau disséminées sur l'ensemble du territoire (La Talvassière, La Rosaie, La Chauvais, ..).

En partie est du Bourg, subsiste également un vallon humide.

Voir cartographie sur le réseau hydrographique.



Mare au niveau de la Talvassière

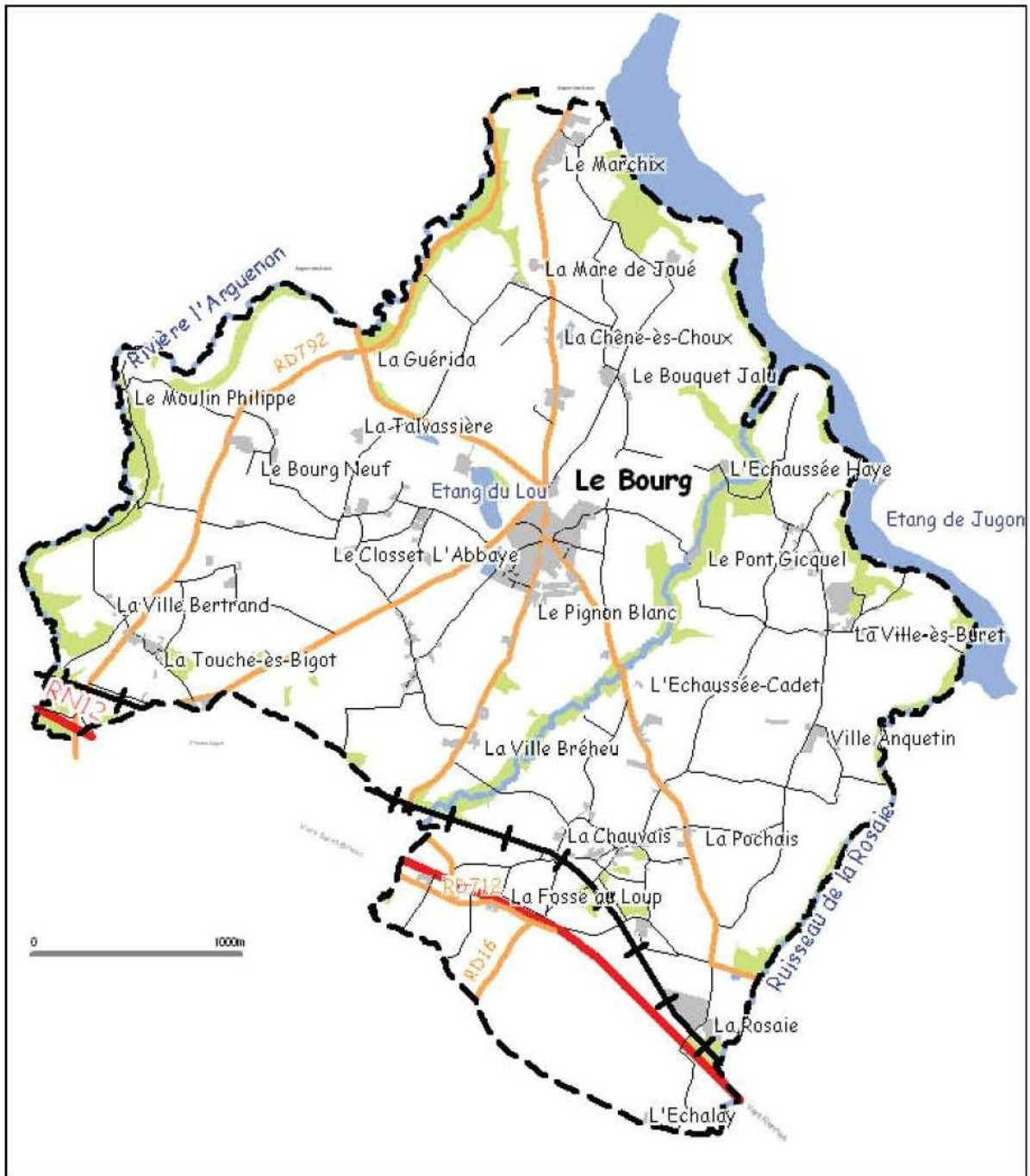


Mare près de la Ville Bréheu - La Chauvais



L'étang du Lou

II – PATRIMOINE REPRESENTATIF DE LA COMMUNE ET PAYSAGE



 *Principaux Boisements*

Source : Cartographie SESAER 2005

1. DONNEES DE CADRAGE :

La commune présente un paysage relativement homogène vallonné marqué par une trame verte peu serrée et la quasi absence de maillage bocager. Les évolutions de l'agriculture et opérations de remembrement expliquent pour partie l'ouverture paysagère (grandes unités foncières marquées par la culture intensive).

Alternent avec ces grands espaces de cultures situés sur les parties hautes, 3 vallées principales plus ou moins encaissées, aux fonds humides et aux versants boisés.

Cette ouverture paysagère conduit à l'existence d'inter-visibilités fréquentes avec lesquelles il conviendra de composer. Les choix des sites d'implantation, la forme urbaine retenue (à la fois pour des constructions à caractère économique ou résidentiel) sont autant d'éléments pouvant avoir un impact positif ou négatif sur le paysage communal.

Au niveau des boisements, ils sont principalement rencontrés dans les vallées. Quelques haies ont également été récemment replantées (secteur de la Mare à l'Ouest du bourg). Au total, la commune comptabilise environ 100 hectares de boisements (8,5 % du territoire communal) et 31 hectares de landes.

Les boisements sont composés principalement de chênes, pins, et dans une moindre mesure de hêtres, de saules, peupliers, aulnes, frênes en bordure des cours d'eau.

Certains sujets isolés sont même remarquables. Ils méritent une attention toute particulière (par exemple le chêne près de la Chapelle Notre-Dame-du-Chêne, ou encore l'alignement le long de la salle des fêtes).



Alignement remarquable longeant la salle des fêtes et les vergers du Manoir du Lou.



*Chêne remarquable, à la double casquette religieux et paysager
La Ville Anquetin
A l'Est de la Commune.*

L'ensemble de ces boisements présente de multiples intérêts (hydrologique, faunistique, floristique, paysagé : ils participent à la diversité paysagère, à la qualité du cadre de vie). Ils contribuent également à surligner le contexte topographique (par exemple coteaux boisés le long de l'Arguenon).

Le PLU devra veiller à assurer leur préservation et leur mise en valeur. On soulignera également que la mise en place du PLU peut également être l'occasion de réfléchir à une reconstitution, sur certains secteurs s'y prêtant, d'une trame bocagère.

En conclusion, on soulignera que Dolo n'est pas concernée par :

- Un site Natura 2000,
- Des ZICO : Zone d'Intérêt pour la Conservation des Oiseaux,
- Des ZPS : Zones de Protection Spéciale,
- Des réserves naturelles,
- Des sites classés et inscrits,
- Des arrêtés de Biotope,
- Et des sites Ramsar,
- Des ZNIEFF : Zones Naturelles d'Intérêts Ecologique Floristique et Faunistique.

2. ANALYSE PAYSAGERE : LES ENSEMBLES PAYSAGERS

Voir carte page suivante

Sur le territoire communal, on peut distinguer deux grandes unités paysagères :

- Les plateaux agricoles vallonnés marqués par la culture intensive et l'ouverture paysagère,
- Les vallées boisées de l'Arguenon et de la Rosaie, constituant partiellement les limites communales, et celle de la Rieule qui structure le territoire communal du Nord-Est au Sud-Ouest.

Les plateaux agricoles vallonnés - Voir carte page précédente

Caractéristiques principales :

- Ils occupent une grande partie du territoire en dehors des vallées et boisements ponctuels. Environ 76,5% du territoire communal (908 ha).
- Ils offrent un paysage très ouvert dans lequel alternent les cultures céréalières, fourragères, du maïs, du colza, quelques prairies naturelles et artificielles, des vergers (principalement au niveau du Lou et du Bourg Neuf).
- La trame bocagère y est très peu présente, voir quasi nulle en certains lieux. L'ouverture paysagère est consécutive à l'évolution des pratiques agricoles notamment.
- Le contexte topographique (plateau avec buttes) et l'ouverture paysagère permettent de dégager un certain nombre de panoramas, entre autre sur le bourg. Dans un tel paysage certains bâtiments deviennent très vite des points d'appel visuel (cas du silo dans la ZA des Vallées par exemple).
- La rythmique du paysage est donnée par les vallonnements et ruptures paysagères formées par les vallées.

Valeur environnementale et menaces :

- Intérêt agricole de ce plateau vallonné très faiblement bocager,
- Intérêts paysagers : apporte une certaine diversité par rapport aux vallées plus boisées,
- Intérêts faunistiques et floristiques liés à l'association d'espaces de cultures, quelques haies bocagères et ponctuellement de petits boisements (ces derniers constituent des lieux de nidification, d'habitat, d'alimentation, ... pour une faune et une avifaune diversifiée),
-



Le plateau agricole (secteur des Bois Orioux)



*Secteur de la Chauvais
(le silo un point d'accroche visuelle)*



*Le plateau agricole vallonné au niveau de la
Talvassière*



Vue sur le bourg depuis le plateau agricole

- ✓ La suppression des dernières traces du bocage,
- ✓ La non insertion de certains bâtiments d'activités,
- ✓ La dégradation du milieu par des pollutions diverses.

Occupation urbaine :

- Un habitat éparé non négligeable composé de lieux dits isolés correspondant souvent à des structures d'exploitations et de villages constitués (La Touche-ès Gautier, La Ville-ès-Buret..),
- Des élevages hors sols (porcs charcutiers, volailles...).

Principaux enjeux :

- Préserver ces espaces notamment en raison de leur usage agricole, mais aussi parce qu'ils sont indispensables au paysage communal et au cadre de vie et jouent un rôle essentiel quant à la diversité faunistique, floristique locale et quant à l'équilibre hydraulique, ...,
- La recherche de la meilleure intégration possible des formes d'urbanisation,
- Favoriser la préservation et la mise en valeur des quelques haies bocagères. Participer, lorsque cela est possible, directement ou indirectement à une reconstitution du bocage cohérente avec les pratiques agricoles d'aujourd'hui.



Secteur Bouquet Jahu : plateau agricole ponctué rarement d'alignements boisés

Les vallées boisées

Caractéristiques principales :

- Les principales vallées sont orientées Sud-Ouest/Nord-Est (l'Arguenon, la Rosaie, la Rieule).
- Ce réseau primaire de vallées est faiblement encaissé. Les fonds relativement plats distinguent des zones humides riches au niveau environnemental et inondables (cas de la vallée de l'Arguenon, de la vallée de la Rieule...). Ils sont marqués par la présence notamment de prairies humides et d'une végétation rivulaire conséquente avec des aulnes, des saules, des peupliers,...
- Les boisements sont assez conséquents le long de la Rieule et de l'Arguenon.
- Affluent sur ces dernières des talwegs plus fortement encaissés et marqués par un couvert boisé de versants en lien avec des milieux plus secs (pins, châtaigniers, chênes, ...).
- L'ensemble du réseau est essentiel sur le plan environnemental mais aussi pour la dynamique paysagère et la qualité du cadre de vie. C'est un milieu très sensible aux pollutions qu'elles soient d'origines agricoles, domestiques ou autres.



Vallée de l'Arguenon, à l'Ouest de la commune



Rivière de l'Arguenon, au Nord de la Tabassière (D792)

Valeur environnementale et principales menaces :

- Diversité importante des milieux (fonds de vallées humides, ..),
- Intérêts hydrauliques, faunistiques botaniques, ..., mais aussi paysagers,
- Environnement naturel conséquent et intéressant dans le cadre de la préservation de la ressource en eau,
-
- ✓ Pollution de tout ordre,
- ✓ Suppression des lisières boisées,
- ✓ ...



La vallée de la Rosaie en partie Est de la commune, secteur de Cangué

Occupation urbaine :

- Quasi absence d'urbanisation (moulin la Ville Bréheux).

Principaux enjeux :

- Protéger d'une manière stricte et mettre en valeur ces vallées, leurs abords et versants,
- Protéger autant que faire se peut les talwegs affluents,
- Interdire les développements urbains dans les sites les plus sensibles,
-



Les peupleraies en zone humide, secteur de l'Echaussée-Haye (vallée de la Rieule)



La limite communale naturelle entre Dolo et Jugon-les-Lacs, l'étang de Jugon, espace humide aux franges boisées



Etang du Lou et en toile de fond le manoir du Lou. Espace accueillant le siège de la Communauté de Communes (Source : site Internet de Dolo)

3. LE PATRIMOINE BÂTI REMARQUABLE

Le patrimoine bénéficiant de protections particulières

Il n'y a aucun monument ni édifice faisant l'objet d'une protection et d'un classement au titre des monuments historiques.

Le patrimoine significatif non protégé :

Quelques édifices remarquables et représentatifs de l'architecture, de l'histoire locale sont présents sur la commune. Ils sont complétés par un patrimoine rural plus traditionnel et par des éléments du petit patrimoine :

- Le manoir du Lou : une construction qui semble remonter au 12^{ème} siècle. En 1994, le manoir est devenu domaine communal. Ce site naturel et paisible est agrémenté d'un parcours de santé autour de l'étang. Le manoir après sa rénovation a accueilli le centre culturel communautaire. Il est aussi le siège de la Communauté de Communes.
Cet ensemble (manoir, espace boisé, étang...) représente l'îlot principal de verdure de la commune (présence des vergers de l'ancienne exploitation du manoir),
- Le manoir de la Ville Bréheux,
- Le manoir de Bourg Neuf,
- La chapelle et le chêne à la vierge de la Ville Anquetin,
- L'église Saint-Lézin dont la première pierre fût posée en mars 1893 et la bénédiction en février 1895,
- Le lavoir du bourg,
- Les moulins,
- Les croix de carrefour, du 18^{ème} siècle, en granit, à « La Longrais » et « Le Closset »,
- Les fours à pains,
- Le patrimoine plus traditionnel.

L'ensemble de ce patrimoine architectural doit faire l'objet d'une attention particulière dans le cadre du PLU.

Sa valorisation et sa préservation doivent être assurées.

Une bonne prise en considération des principaux traits architecturaux et de l'organisation urbaine dans l'approche réglementaire du PLU doit en garantir les caractéristiques.

Parallèlement, des actions complémentaires sont envisageables :

- La protection stricte de leur environnement naturel lorsque cela est envisageable et nécessaire,
- Le développement de cheminements permettant leur découverte,
- La reprise des bâtiments à l'abandon et la réalisation de réhabilitations dans le respect des composantes architecturales, de l'environnement et de la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, de l'organisation et du développement de structures d'exploitations agricoles.



Le manoir du Lou



Manoir de la Ville Bréheux



Tourelle du 17^{ème} siècle au manoir de Bourgneuf



Le lavoir dans le Bourg



La chapelle de la Ville Anquetin



Eglise Saint-Lézin



Four à pain de la Ville Anquetin



Patrimoine plus traditionnel

Les vestiges archéologiques :

(Voir cartographie au chapitre VI : « éléments à prendre en considération dans le cadre du PL U »)

27 sites archéologiques ont été distingués sur le territoire communal (*Source : Service Régional de l'Archéologie de Bretagne*) :

- Le Bouquet Jalu, bâtiment,
- La Longrais, gisement de surface,
- Le Clos Bosse, gisement de surface,
- La Ville ès Buret, trois enclos,
- Le Bouquet Jalu, deux enclos,
- La Mare de Joue, enclos,
- Le Chêne es Choux, gisement de surface,
- Les Bois Orioux, deux enclos,
- Le Bourg Neuf, enclos,
- Carrault, villa et enclos,
- La Touche Gautier, quatre enclos,
- L'Echaussée Haye, ensembles d'enclos,
- L'Echaussée Haye, enclos,
- L'Echaussée Haye, gisement de surface,
- La Chaussée Maulay, enclos,
- Cangue, enceinte,
- La Fosse au Loup, fossé,
- La Chauvais, deux enclos.

Ils n'empêchent pas d'urbaniser. Ceux faisant l'objet d'un degré de protection 2 devront faire l'objet d'un classement N dans le PLU (source PAC).

Rappel des textes : depuis le 20 février 2004, les dispositions des grandes lois culturelles figurent sous une forme commune disposant de livres thématiques dans le code du patrimoine qui devient la référence.

L'article L. 522-4 du code du patrimoine permet, hors des zones archéologiques définies en application de l'article L. 522-5 de ce même code, aux personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux, de saisir l'Etat afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions de diagnostic archéologique. Si l'Etat fait connaître la nécessité d'un diagnostic archéologique, l'aménageur peut en demander la réalisation anticipée. Les articles 10 à 12 du décret n°2004-490 viennent préciser la procédure.

En l'application de l'Article R 111.3.2 du code de l'urbanisme et du Décret du 5 février 1986, les permis de construire, de lotir ou de démolir, les installations et travaux divers prévus par le code de l'urbanisme peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

CHAPITRE III

ANALYSE URBAINE

I - ORGANISATION ET EVOLUTION URBAINE

(Voir carte page suivante)

Historiquement l'urbanisation de la commune est établie de la manière suivante :

- ✓ Un petit bourg groupé autour de l'église et le long des grands axes de communication (les D16 et D60), principalement en partie Sud de l'agglomération. L'organisation urbaine était en « étoile » avec au cœur la place de l'église.
- ✓ Des villages de taille non négligeable et en nombre significatif disséminés sur l'ensemble du territoire : « La Touche-ès-Gautier », « La Touche-ès-Bigot », « La Ville Bertrand », « La Ville-ès-Buret », « La Ville Anquetin ». Au sein de ces derniers, l'urbanisation s'étire majoritairement le long de l'artère principale.
- ✓ Un habitat épars important sous forme le plus souvent de lieux dits dispersés qui correspondaient et correspondent encore souvent à des exploitations agricoles accompagnées régulièrement de bâtiments d'élevage.

Les constructions réalisées dans les années 60-70-80 (dites « extensions anciennes ») se sont implantées :

- sous forme groupées dans le bourg et au niveau du Bouquet Jalu (stade) : petits lotissements du Petit Lou, des Fontaines ou encore du Bouquet Jalu,
- ponctuellement dans les villages, lieux dits ou à leurs sorties. Cet habitat ponctuel correspond dans certains cas à l'habitation d'exploitants agricoles ayant quittés le patrimoine ancien pour plus de confort,
- ponctuellement à la sortie du bourg le long de la RD 60.

L'axe Dolo-Jugon les Lacs a accueilli beaucoup de constructions de cette époque.

Au total l'évolution urbaine, bien que s'étant fortement développée dans la campagne, ne peut être assimilée à un mitage conséquent du territoire communal. Souvent les constructions étaient à relier aux sièges d'exploitations.

Cependant, la création d'un petit lotissement au niveau du stade a conduit à la mise en place d'une bipolarité pas forcément évidente à interconnecter (800 m séparent le centre bourg de Dolo du plateau sportif).

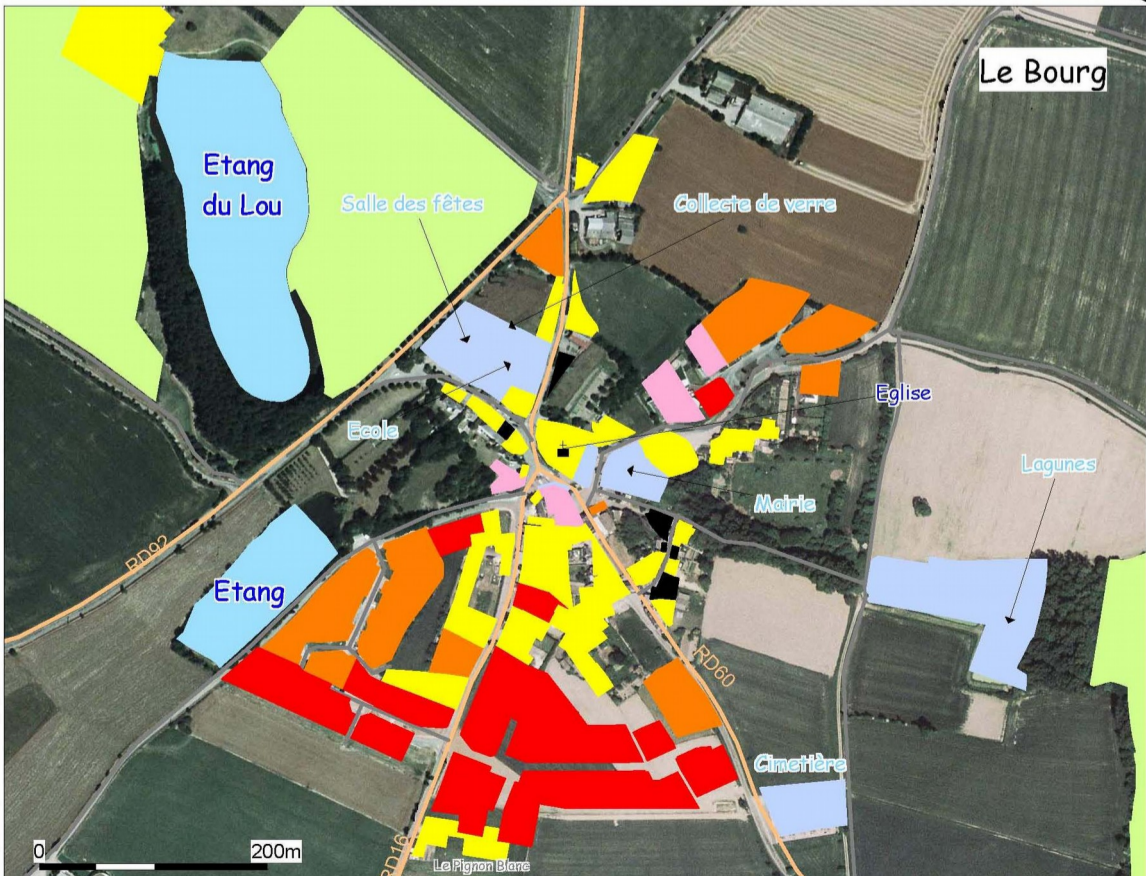
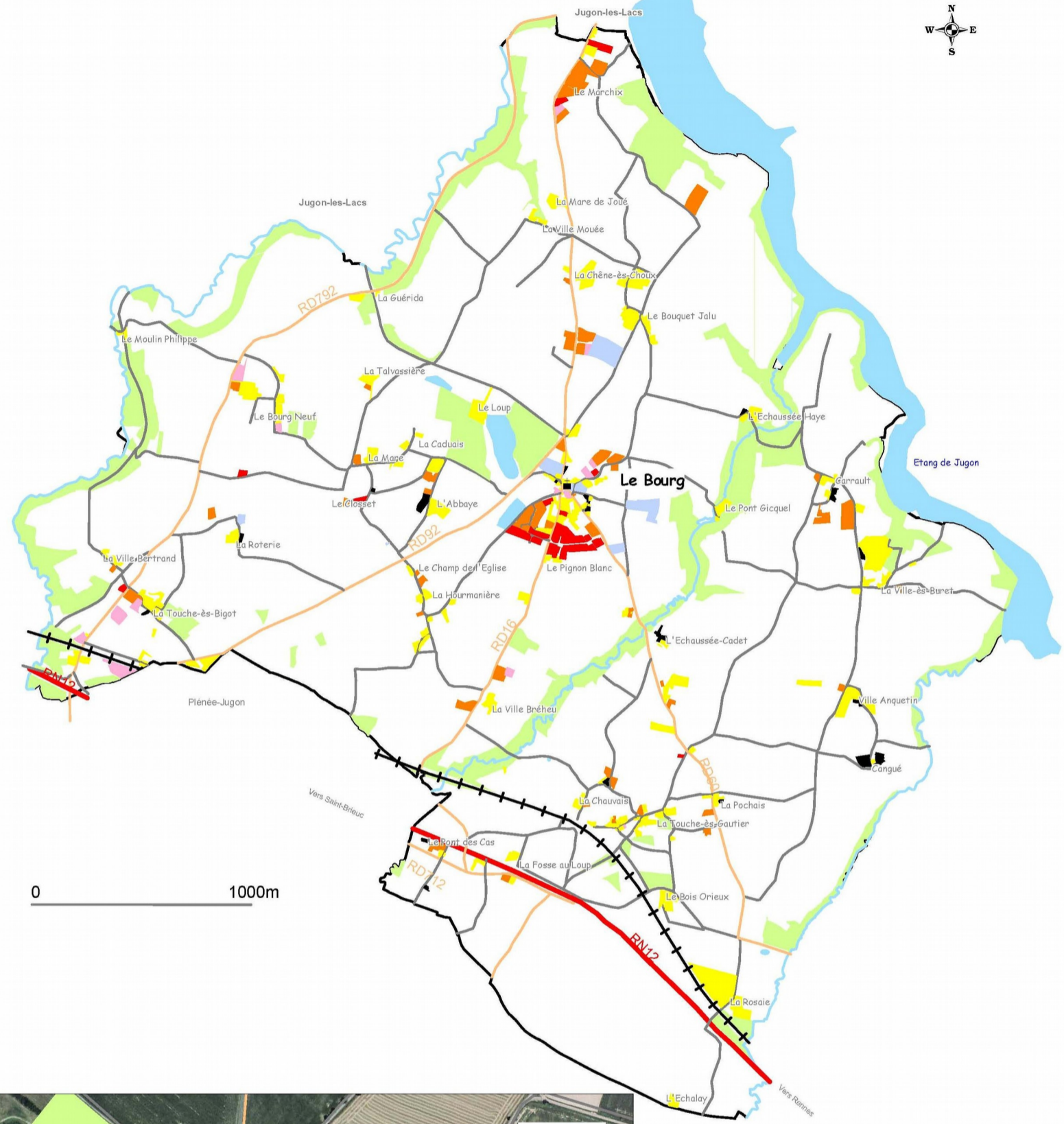
L'urbanisation récente (des années 90-2000) participe à la restructuration des espaces urbains et semble s'inscrire dans une logique de développement durable.

Dans le bourg, le lotissement du Petit Lou trouve son prolongement en partie Ouest. Parallèlement, quelques constructions contemporaines s'insèrent dans des enclaves laissées naturelles.

Au Sud du bourg, un vaste quartier est également en cours d'achèvement : le Pignon Blanc.

Evolution de l'urbanisation

Commune de Dolo



LEGENDE :

- Urbanisation ancienne
- Urbanisation récente
- Extensions anciennes
- Réhabilitations potentielles
- Activités économiques
- Principaux équipements

Sur le reste du territoire, ces constructions récentes s'insèrent dans les villages existants ou en sortie. Rares sont les constructions qui se sont établies d'une manière plus isolée (cas d'une habitation au niveau de la Croix des Hauts Champs).

On notera que la densification récente de l'espace urbain du bourg est favorable au maintien et au développement de la dynamique économique et sociale de Dolo.

L'expansion urbaine de demain devra faire perdurer ce développement concentrique de l'agglomération et éviter tout étirement linéaire des espaces urbanisés, vecteur de dysfonctionnements et de problèmes de sécurité.

D'une manière générale on peut souligner un nombre important d'écarts sur le territoire communal et une expansion urbaine récente en relative cohérence avec une logique de développement durable.

Dans les villages non contraints par un niveau d'équipements insuffisant, par des exploitations agricoles ou une problématique d'assainissement, des confortements limités pourront être étudiés. Ils devront cependant favoriser la restructuration des espaces urbains et mettre un terme à l'étalement. Le caractère limité de ces confortements aura pour but d'être complémentaire d'un développement plus important de l'agglomération, nécessaire au maintien et au développement de la dynamique économique et sociale locale.

Au niveau des réhabilitations, le potentiel est non négligeable sur le territoire.

Une trentaine de constructions a été recensée comme potentiellement **réhabilitable**.
(Voir identification sur la carte de l'urbanisation)

Ces dernières se trouvent principalement localisées dans les écarts et lieux dits. Une petite partie se trouve au cœur du centre historique de Dolo.

Le PLU, dès lors qu'aucune contrainte particulière ne s'applique à ce patrimoine (exploitations agricoles, insuffisance des équipements, problématique liée à l'assainissement, ..), devra veiller à favoriser sa reprise et sa mise en valeur. Il devra également veiller, par l'introduction de dispositions réglementaires propres, à en préserver les principaux particularismes architecturaux.



Un patrimoine réhabilitable (L'Echaussée-Haye à gauche, Carrault à droite)

L'évolution urbaine de Dolo :

- pour sa partie contemporaine est restructurante et s'inscrit dans une logique de développement durable,
- a laissé au sein des ensembles urbanisés un certain nombre de poches encore potentiellement urbanisables,
- S'est faite sans dégradation irréversible du paysage,
- N'a pas porté préjudice aux espaces naturels intéressants sur le plan environnemental et paysager (vallées humides, ...).

Le PLU devra veiller à :

Proposer une évolution de l'urbanisation compatible avec le mode d'urbanisation historique et avec les activités agricoles et notamment d'élevage en place. On veillera à ne pas développer des constructions sur les terres à valeur agronomique et aux abords des exploitations agricoles avec élevages.

Pérenniser le développement du centre bourg, la politique d'interconnexion des quartiers favorables à la vie sociale et économique de la commune et indispensable au développement durable.

Proposer une expansion urbaine parfaitement maîtrisée quantitativement, qualitativement, spatialement et dans le temps.

Ne pas négliger l'évolution et la reprise du bâti épars ou le confortement de certains secteurs non soumis à des contraintes particulières et dans le respect des exploitations pérennes en place.

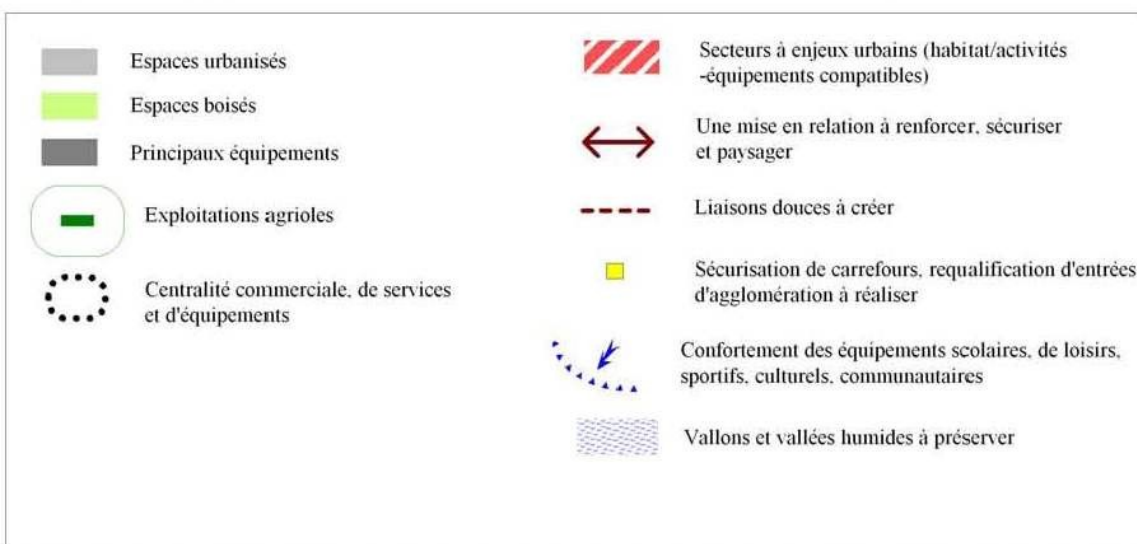
Intégrer le fort potentiel de réhabilitations de certains villages et du bourg à la réflexion d'aménagement.

Mettre en relation la bipolarité (le Bourg/le stade).

II -PERCEPTION ET FONCTIONNEMENT DE L'AGGLOMERATION

PAYSAGE URBAIN ET FONCTIONNEMENT DU BOURG

Eléments de synthèse



Source - SESAER – 2008

III - MORPHOLOGIE ET CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

1. *Le bâti ancien du bourg*



Extrait du cadastre du bourg



Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects particuliers matériaux
<p>Parcellaire de tailles, de formes très irrégulières, parfois en profondeur, Implantation à l'alignement ou en retrait pour certaines constructions, Densité importante, Présence parfois de fronts bâtis.</p>	<p>Mitoyenneté des murs pignons dans le cas de fronts bâtis, Façades sur rue le plus fréquemment, Constructions le plus souvent à R+1 ou à R+2, Présence de lucarnes éclairant des combles aménagés, Ordonnancement parfois des ouvertures suivant un axe horizontal, ou vertical médian.</p>	<p>Façades le plus souvent en pierres apparentes plus rarement, enduites, Chaînages, ouvertures surlignées parfois en briques ou pierres de taille, Usage de la pierre de pays pour les constructions, Toitures en ardoises, faîtage avec tuiles en terre cuite.</p>

2. les extensions anciennes et opérations contemporaines



Les extensions anciennes



Les opérations contemporaines

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects particuliers
<p>Constructions sous forme d'opérations groupées (type lotissement) ou ponctuellement (dans les écarts ou le long de certains axes de communication : en limite de Jugon les Lacs le long de la D 16), Parcellaire de taille moyenne et de forme assez régulière, Densité en générale moins importante que dans le bâti ancien, Implantation en retrait.</p>	<p>Façades sur rue, Constructions à un ou 2 niveaux (combles aménagés), Discontinuité urbaine fréquente, pas ou peu de mitoyenneté des murs pignons, Présence de portes fenêtres, baies vitrées, lucarnes et velux.</p>	<p>Façades enduites, Toitures souvent à deux pans en ardoises, Espaces privatifs à l'avant et à l'arrière des constructions, Clôtures assez hétérogènes en murets, ..., Matériaux utilisés (parpaings, béton, ardoises).</p>

3. Le bâti ancien dans les hameaux et lieux dits

(Voir photos page suivante)

Forme urbaine et implantation	Traits principaux	Aspects particuliers matériaux
Hétérogénéité de la forme et de l'organisation urbaine, Parcellaire de taille, de forme irrégulières et assez diverses, Implantation en retrait, à l'alignement, Parfois groupes de constructions mitoyennes légèrement en retrait de la voie.	Constructions à un, deux niveaux (combles aménagés parfois), Volume assez simple (sauf pour les manoirs), Ornementation plus ou moins importante suivant la nature des bâtiments.	Façade en pierres apparentes, Chaînages, ouvertures parfois surlignés en pierres de taille, Présence de portes avec des linteaux en arcs, Matériaux utilisés (granit, pisé, ardoises, ...), Présence fréquente de fours à pains

Une bonne prise en considération de ces composantes de l'urbanisation doit permettre notamment :

- De valoriser les espaces urbains, et d'en conserver les caractéristiques architecturales,
- De promouvoir un développement urbain en cohérence et intégré avec l'existant,
- De préserver l'identité locale et d'améliorer le cadre de vie en général.



CHAPITRE IV

ACTIVITES ECONOMIQUES ET DYNAMIQUE LOCALE

Sur le plan de la dynamique locale et économique, on peut noter les éléments suivants :

1. Dolo, comme une bonne partie du territoire communautaire, dispose d'une desserte routière favorable à un développement économique (la 2x2 voies : Rennes / Saint-Brieuc et la RN 176, à proximité, qui permet de relier rapidement Dinan et l'autoroute des estuaires).
S'appuyant sur le regain d'attractivité du territoire communautaire depuis plus d'une décennie maintenant, la Communauté de Communes entend bien soutenir et développer les sites économiques préexistants. L'éloignement relatif de gros nœuds économiques et d'emplois (Rennes, Saint-Brieuc) permet d'escompter un développement à l'échelon communautaire.
2. La commune a une vocation agricole fortement marquée. 21 exploitations subsistent sur le territoire communal en 2008. Les pratiques agricoles sont tournées principalement vers l'élevage (hors sols), les cultures inhérentes à ce type d'activité (cultures fourragères, ...), la céréaliculture. La présence agricole massive va fortement conditionner l'expansion de l'urbanisation.
3. L'appareillage commercial, de services et d'équipements est en cohérence avec la dimension communale (commune d'environ 500 habitants). Sa relative concentration favorise sa fréquentation, son dynamisme et son maintien. Ce dernier participe à l'attractivité communale et constitue un atout considérable qu'il convient de ne pas négliger.
4. Le bourg et le site du stade accueillent une partie des activités et équipements. Le secteur de la gare, à proximité de l'échangeur avec la RN 12, accueille la petite zone artisanale communale, un Point Vert, un restaurant.
5. Une partie des actifs exerce au sein de la commune. Les autres actifs exercent principalement à Lamballe, Saint-Brieuc ou encore Collinée.
6. La politique communautaire, bien que concentrant ses efforts de développement économique sur le site de Plestan et celui de Jugon les Lacs, n'exclue pas un développement des zones artisanales locales. Le secteur de la Gare à proximité de la RN 12 et du site économiques des « Vallées » de Plénée Jugon reste attractif et porteur de développement économique.
7. Bien que disposant de certains atouts patrimoniaux (manoirs de Bourgneuf, ..., domaine du Lou, lavoirs, chapelle de Notre-Dame du Chêne, ...), paysagé (vallées, massifs boisés, ...), de quatre gîtes, ..., la commune n'a pas une vocation touristique très marquée. Elle peut cependant tirer bénéfice d'un environnement plus porteur (cité de caractère de Jugon les Lacs et l'étang, château de la Hunaudaye, forêt et abbaye de Boquen..).

Quelques données complémentaires de 1999 et 2006 (INSEE) :

Nbre d'actifs : en 2006, 210 actifs ont un emploi (contre 153 en 1999 et 156 en 1990) soit 40,9 % de la population communale - 37 % en moyenne dans le département.

Nbre de Chômeurs en 2006 : 20 (taux de chômage : 3,9 %)

Les catégories socio professionnelles en 1999 : 38 % des actifs sont employés ou ouvriers, 12,5 % agriculteurs, 19 % professions intermédiaires, 16,6 % commerçants et artisans, 4,7 % des cadres et professions intellectuelles.

Comme en moyenne au niveau communautaire, les ouvriers et employés sont fortement représentés - leur part dans les actifs est en constante progression.

Lieu d'emploi des actifs de la commune : Au dernier recensement 47,7 % des actifs de la commune exerçaient sur le territoire communal.

I - UNE AGRICULTURE TRES DEVELOPEE SUR LE TERRITOIRE :

(Voir carte ci après)

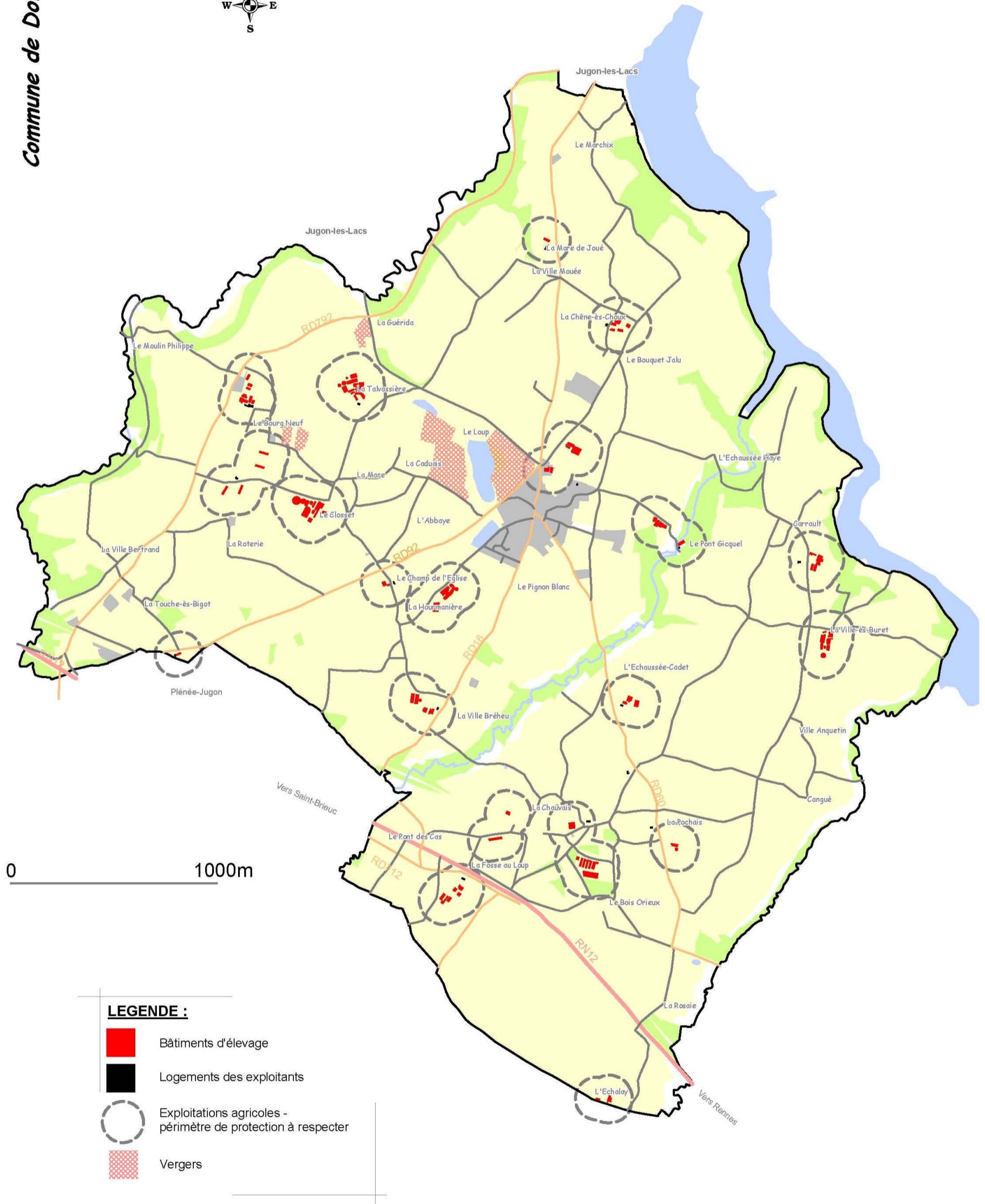
Les recensements agricoles 1979-1988-2000 et l'état des lieux de l'agriculture réalisé par la Chambre d'agriculture en 2005 permettent de souligner les éléments suivants :

- La Surface Agricole Utilisée des exploitations était en 2000 de 908 Ha environ (superficie en diminution depuis 1988). La S AU de la commune est de 861 ha soit 72 % du territoire,
- 21 exploitations agricoles sont disséminées sur l'ensemble du territoire. 2 d'entres elles sont en Gaec et 8 en EARL. Une partie d'entres elles sont en ICPE : Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (à déclaration ou à autorisation),
- Concernant le devenir des exploitations (pour 7 au total se posant la question de leur devenir prochain) : 5 exploitations n'ont pas de succession, pour 1 la suite est assurée et pour la dernière la suite est souhaitée (*Voir cartographie dans l'Etude agricole de la Chambre d'agriculture 2005*),
- L'espace agricole couvre la quasi totalité du territoire communal, exception faite des fonds de vallées et des ensembles boisés,
- Les activités sont essentiellement tournées vers l'élevage. Presque la totalité des exploitations pratique l'élevage. Les productions sont majoritairement tournées vers l'élevage porcin, la volaille, les productions laitières. Trois exploitations sont céréalières. On notera la présence de vergers notamment au niveau du Lou et de Bourg Neuf,
- Les superficies fourragères représentaient en 2000, 151 ha soit 16,6 % de la SAU. Elles sont en net recul et remplacées progressivement par des cultures intensives,
- Les exploitations se trouvent dans des lieux dits, en sortie de villages,
- La taille moyenne des exploitations était de 43,2 ha en 2005. Seules 6 exploitations comptabilisent plus de 45 ha,
- En 2005, 31 % des exploitants avaient moins de 45 ans, 34 % entre 45 et 55 ans et 28 % entre 55 et 59. 7 % des exploitants ont plus de 60 ans.

Soulignons, par ailleurs, que la commune fait partie du bassin versant de l'Arguenon qui se trouve être en zone d'excédents structurels (secteur de sur production d'azotes organiques lié à une très forte concentration d'élevage).

Situation de l'agriculture en 2008

Commune de Dolo



Au regard de ces données, il apparaît indispensable :

- De préserver l'espace agricole et les structures d'exploitations pérennes actuelles et d'éviter la cohabitation de secteurs à vocation plus résidentielle avec des activités d'élevage afin de se prémunir des risques de conflits de voisinage.
- De définir un projet communal :
 - ↳ peu consommateur d'espaces à vocation agricole,
 - ↳ ne bloquant pas l'évolution ou ne conduisant pas à l'enclavement des structures d'exploitations.
- D'inviter les exploitants, par des mesures spécifiques, à respecter au mieux leur environnement (paysage de bocage ...) et à rechercher la meilleure intégration possible de leurs structures d'exploitations.

II - UN TISSU ECONOMIQUE COHERENT AVEC LA DIMENSION COMMUNALE

(Voir carte sur l'environnement économique et les équipements)

1. LES ACTIVITES ARTISANALES :

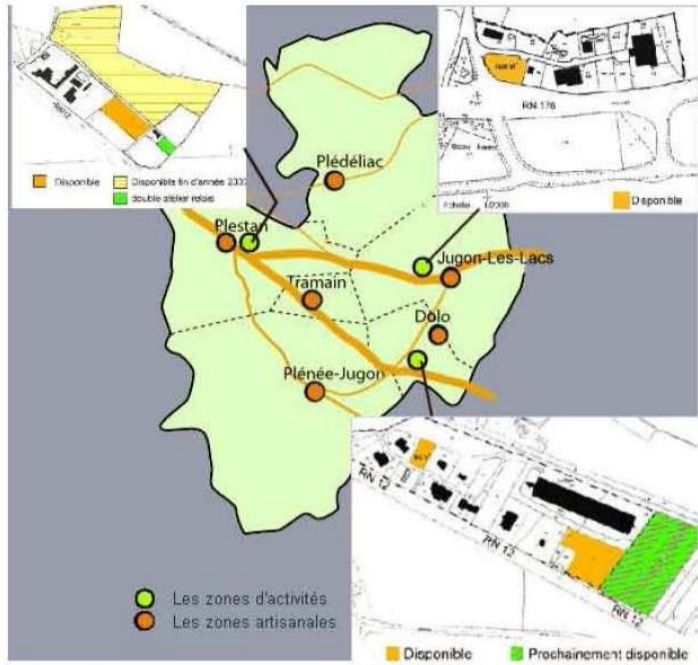
D'une manière générale, les activités artisanales sont assez dispersées sur le territoire communal.

Le bourg, le site économique au niveau de la gare et son environnement immédiat accueillent une partie des activités artisanales de la commune. Quelques artisans sont isolés (cas d'un carreleur au Bouquet Jalu par exemple, un menuisier PVC à la Ville Bréheux, ..).

La petite zone artisanale, à proximité immédiate de la RN 12, se trouve actuellement pour partie occupée (capacité résiduelle : environ 2,5Ha). Le site, à l'échelle communautaire, n'est pas retenu comme un des lieux d'expansion prioritaire. On notera cependant que son confortement ne semble pas exclu des grandes lignes directrices de la politique économique intercommunale.

Egalement, soulignons que la proximité immédiate de l'important site économique des Vallées sur Plénée-Jugon invite à réfléchir à la définition d'une stratégie commune d'autant que cette dernière est également en révision de PLU.

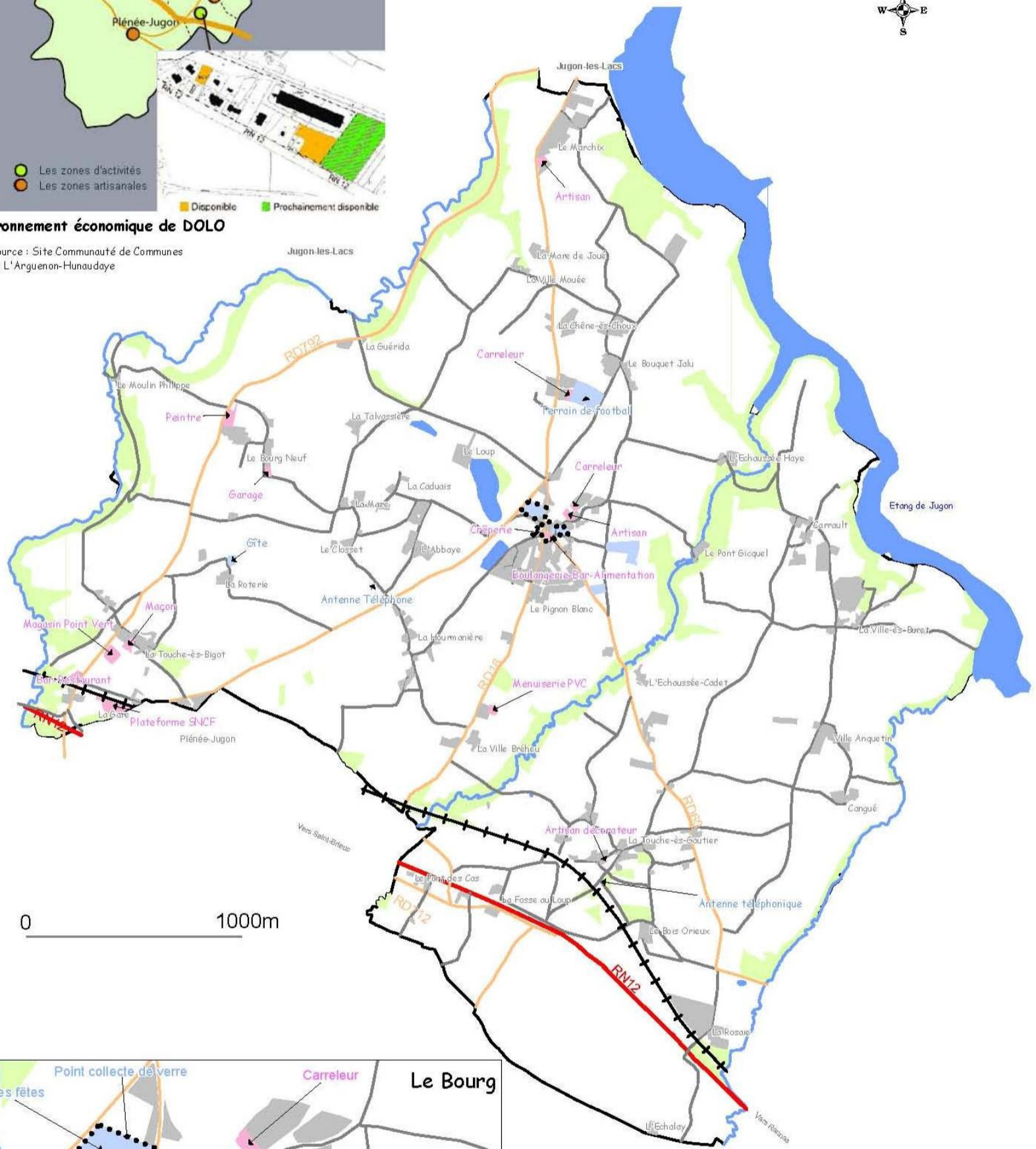
Environnement économique et équipements



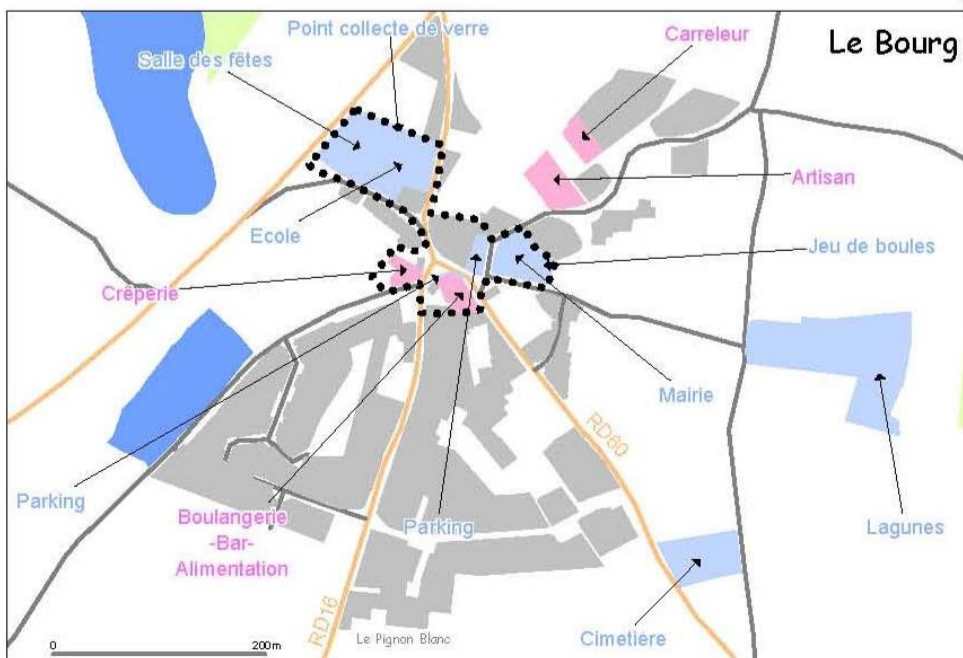
L'environnement économique de DOLO

Source : Site Communauté de Communes de L'Arguenon-Hunaudaye

Commune de Dolo



0 1000m



LEGENDE :

- Activités économiques
- Principaux équipements
- Centralité d'équipements et d'activités

Le PLU doit favoriser le maintien et l'évolution l'ensemble de ce tissu d'activités économiques qu'il soit épars ou non. Il doit anticiper les demandes potentielles d'installation, d'extension, de délocalisation, quelles soient purement locales ou non.

Il se doit également d'être en cohérence et complémentaire avec la politique économique communautaire.

2. LE BOURG : LA VERITABLE CENTRALITE DE L'APPAREILLAGE COMMERCIAL ET DE SERVICES :

Le bourg concentre à lui seul une bonne partie de l'appareillage commercial, de services.

L'ensemble des commerces et services est organisé autour de la place de l'église. Cette organisation et la relative concentration sont favorables à leur fréquentation. Des parcs de stationnement en nombre suffisant garantissent des possibilités d'arrêts aux abords immédiats des commerces et services.

On notera également la présence d'un bar-restaurant au niveau du quartier gare et d'un Point Vert.

Cet appareillage est intéressant au regard de la dimension communale. L'éloignement relatif des centres commerciaux plus importants (Broons, Lamballe ou encore Dinan) permet dans le cadre du développement urbain de la commune d'escompter la mise en place de nouvelles activités.

En conclusion, le PLU peut soutenir indirectement et favoriser le développement de ce tissu commercial et de services.

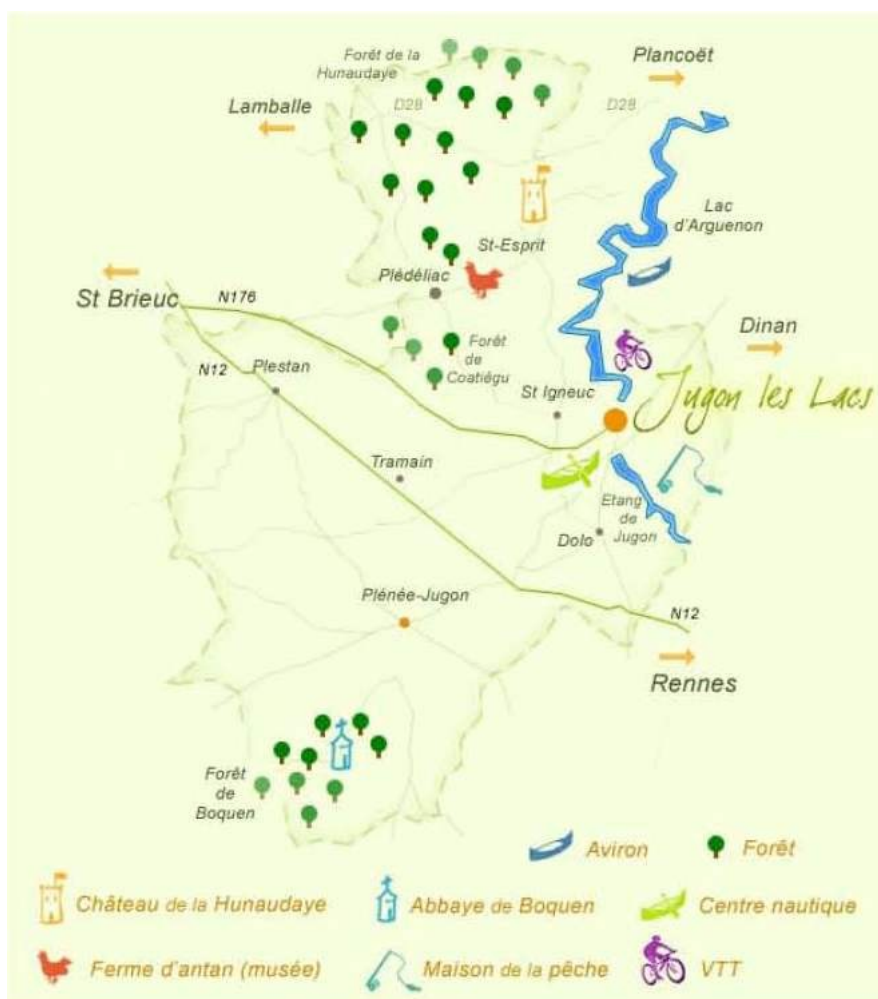
Il devra pour cela :

- ↪ Favoriser le maintien, et l'évolution des activités en place,
- ↪ Favoriser l'installation de nouvelles structures dans le tissu d'habitat existant, sous réserve qu'elles soient compatibles avec ce dernier,
- ↪ Renforcer l'agglomération en terme d'habitat et veiller à la mise en place de liaisons inter quartiers et de liaisons avec les centres de vie et d'activités,
- ↪ Veiller à mettre en cohérence progressivement les équipements avec le développement économique et commercial (parcs de stationnements par exemple).

3. LES ACTIVITES TOURISTIQUES

La commune dispose d'un environnement touristique porteur (la cité de caractère de Jugon les Lacs, le château de la Hunaudaye, le plan d'eau de Jugon les Lacs avec sa base nautique, ...) et d'une vocation touristique faiblement marquée. Quelques éléments patrimoniaux locaux sont pourtant intéressants :

- Les manoirs et l'ancien moulin de la Ville Bréheu,
- La chapelle Notre-Dame du Chêne de la Ville Anquetin,
- L'église Saint-Lézin,
- Le petit patrimoine (les fours à pains, ..),
- Le manoir du Lou et son domaine (étang, vergers, parcours sportif...),
- Le lavoir de la Fontaine,
- Les vallées dont celle de l'Arguenon,
-



Principales curiosités et équipements touristiques au niveau communautaire
(Source : site Internet : <http://www.jugon-les-lacs.com>)



Au niveau de l'accueil, il est à noter la présence de 4 gîtes (dont un clef vacances au niveau de la Roterie).

Au regard de ce contexte, il serait intéressant notamment au travers de PLU :

- De favoriser la mise en place de nouvelles structures d'accueil (type gîtes, ...), mais aussi la diversification de l'agriculture vers l'agri tourisme,
- De préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel et bâti support essentiel du tourisme vert au niveau local.

III - DES EQUIPEMENTS ASSEZ CONCENTRES :

(Voir carte sur l'environnement économique)

D'une manière générale :

- Le niveau d'équipements est intéressant au regard de la dimension communale et des attentes locales : 1 terrain de foot, un de boules couvert et un non couvert, un cimetière, une école primaire en regroupement pédagogique avec Jugon les Lacs (capacité d'accueil de 60 élèves), une cantine, une garderie, une salle polyvalente, un centre culturel communautaire et siège de la Communauté de communes, une station de traitement des eaux usées, des parcs de stationnements, un parcours de santé, une mairie, ...
- La quasi totalité des équipements de la commune est concentrée dans le bourg et à proximité :
 - dans l'hypercentre, à proximité de l'église, on retrouve l'école, la salle polyvalente, la mairie, ...
 - et route de Jugon les Lacs, en sortie Nord de l'agglomération : le stade.

Des circuits de ramassage scolaire permettent d'acheminer les enfants scolarisés aux collèges et lycées (arrêt au niveau de la salle polyvalente) - Collège de Plénée Jugon, Lycées de Lamballe, Dinan et Saint-Brieuc.

Les équipements actuels de la commune apparaissent globalement satisfaisants au regard de la dimension communale.

On notera que le système de traitement des eaux usées est largement surdimensionné par rapport aux effluents traités.



Salle polyvalente



La mairie



L'école publique



Centre culturel communautaire du Lou



Le stade

En conclusion, le PLU devra veiller :

- A renforcer la mise en relation du centre bourg, noeud de concentration d'une partie des équipements, et du stade,
- A assurer une mise en adéquation parfaite entre le niveau d'équipements et les évolutions projetées,

CHAPITRE V
LES RESEAUX

I - LE RESEAU ROUTIER ET FERROVIAIRE : FONCTIONNEMENT ET DYSFONCTIONNEMENTS (VOIR CARTOGRAPHIE CI APRÈS)

1. DONNEES DE CADRAGE :

- La commune dispose d'un réseau routier hiérarchisé et bénéficie d'une desserte intéressante via la 2 x 2 voies Rennes / Saint Briec : RN 12. Un échangeur existe au niveau du quartier de la gare et des accès au niveau de la « Fosse au Loup ».
- La RN 176, distante de 3 km est accessible à partir de Jugon les Lacs.
- La RD 16 traverse le département du Nord-Est au Sud. Elle permet l'accès à la RN 176 à partir de Jugon les Lacs et à la RN 164 sur la commune de Merdrignac.
- La RD 60 traverse le territoire communal et rejoint Plorec sur Arguenon. Elle est prolongée par la VC 44 (section « La Croix Made - Le Guérida » incluse dans le domaine communal suite aux travaux d'élargissement réalisés).
- La RN 12 est l'axe moteur pour le développement économique. Elle influe également fortement sur l'attractivité résidentielle du territoire. Elle est complétée par un réseau important de routes départementales convergeant pratiquement toutes vers le centre bourg. Cette organisation en étoile des départementales, bien que générant ponctuellement des dysfonctionnements ou problèmes de sécurité, influe indirectement sur la dynamique locale (apport de fréquentation non négligeable pour le bourg de Dolo). Seule la RD 792 traverse la commune sans parcourir l'agglomération. Elle est le second axe porteur à l'échelle purement communale. Elle constitue un barreau de liaison direct RN 12 / RN 176. De ce fait elle est assez fréquentée. Limiter les formes d'urbanisation à ces abords ne peut qu'améliorer les conditions de sécurité à l'échelle du territoire.
- La RD 92 relie la RN 12 à partir de la gare au bourg de Dolo.
- Une ligne ferroviaire traverse la frange Ouest de la commune (ligne TER Rennes/Saint-Briec avec un arrêt au niveau de la gare (un arrêt le matin et un le soir).
- La commune bénéficie donc d'une accessibilité très intéressante. La mise aux normes autoroutière de la RN 12 pourrait modifier cet état de fait si des échangeurs étaient supprimés.
- La RN 12 est classée voie à grande circulation. Les dispositions de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme lui sont donc applicables. La RN 12, tout comme la voie de chemin de fer, est aussi considérée comme une infrastructure nuisante au niveau sonore. Il est donc nécessaire de prendre les dispositions d'isolement acoustique nécessaires et de limiter autant que faire se peut l'urbanisation à vocation d'habitat, aux abords. Enfin, la voie de Chemin de Fer et la RN 12 sont également concernées par un risque lié au transport de matières dangereuses (risque élevé du fait d'un trafic important).

Rappel : Art L.111-1-4 : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - ✓ aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - ✓ aux bâtiments d'exploitation agricole,
 - ✓ aux réseaux d'intérêt public.
-

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension des constructions existantes.

2. LE RESEAU ROUTIER : LES DYSFONCTIONNEMENTS ET BESOINS

Les véhicules traversant ou contournant le bourg de Dolo roulent généralement à vitesse importante. Une partie des flux convergent vers le centre bourg.

Ces constatations conduisent à relever trois points particulièrement sensibles :

- l'entrée Nord-Ouest par la RD 92, dans son carrefour avec la sortie du bourg, la sortie du parking de la salle polyvalente et de l'école. A cela vient se coupler le potentiel danger lors des ramassages scolaires.
 - l'entrée Nord, au carrefour des RD 16, 92 et de la voie communale n°23, au lieu dit « La Croix Made » : véritable nœud de circulation et de redistribution du flux de véhicules vers les différents axes de communication dont le centre bourg.
 - l'entrée au Sud-Est, sur cette longue ligne droite desservant notamment le cimetière et le centre bourg.
-

La RD 92 est très rectiligne et se situe quasiment dans le prolongement de la RD 16. Les tracés favorisent, sans aucun doute, l'accélération des véhicules quelque soit le sens de circulation.

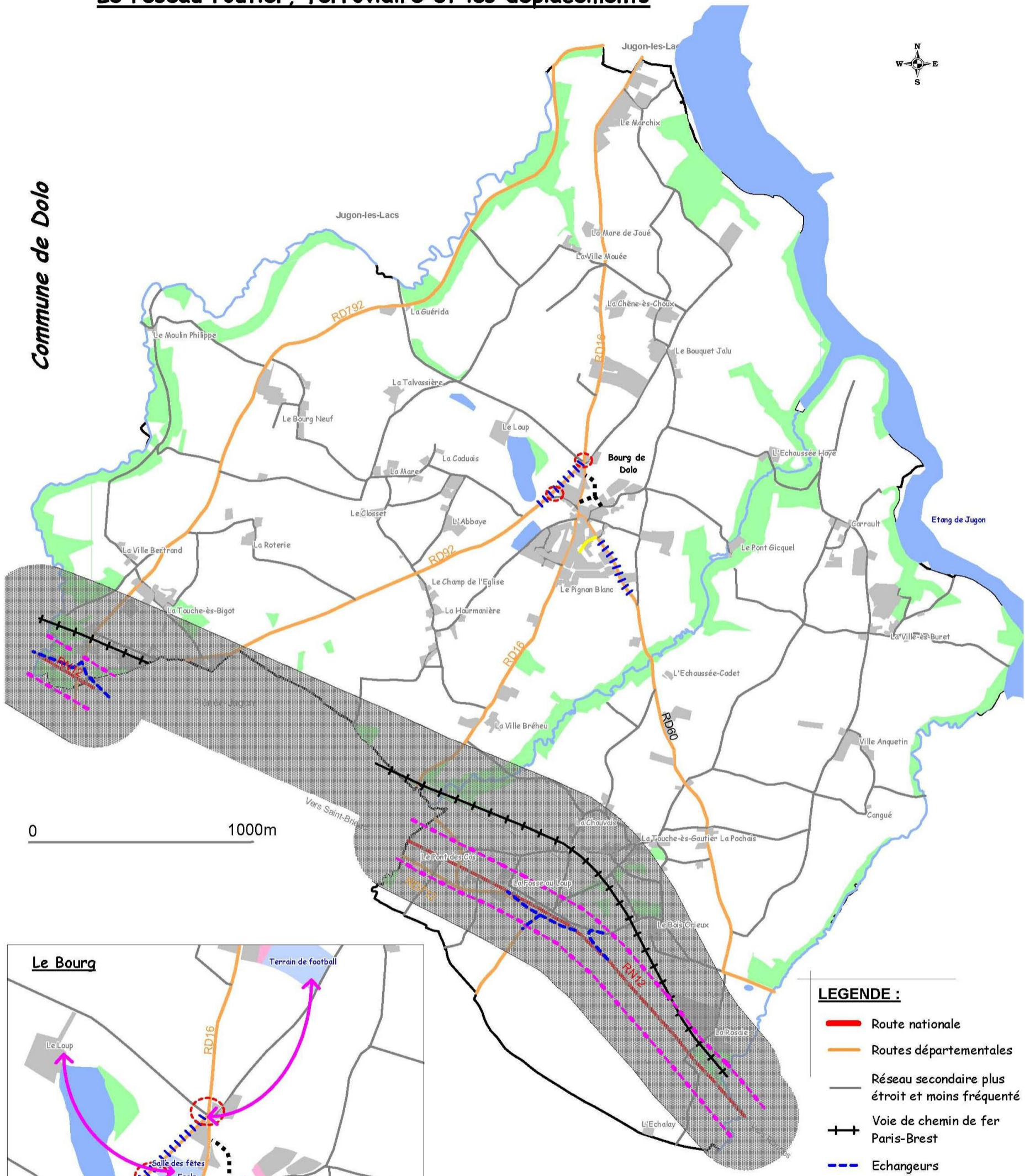
Après l'élargissement de la voirie communale n°23, cette vitesse avait déjà été constatée.

Le PLU est une excellente occasion de réfléchir à un véritable programme de sécurisation des déplacements dans l'agglomération.

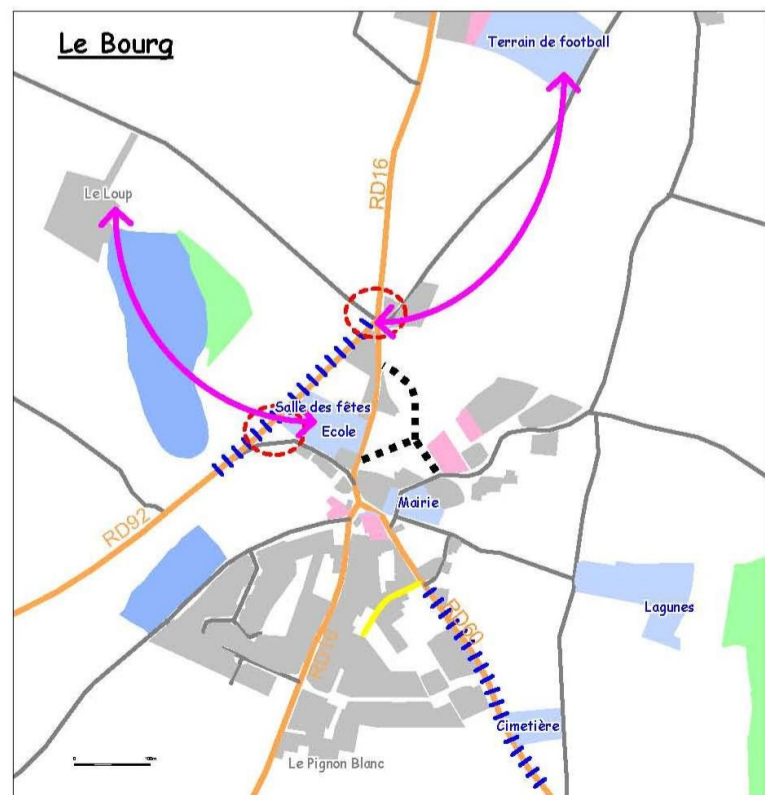
Le réseau routier, ferroviaire et les déplacements



Commune de Dolo



0 1000m



- LEGENDE :**
- Route nationale
 - Routes départementales
 - Réseau secondaire plus étroit et moins fréquenté
 - +— Voie de chemin de fer Paris-Brest
 - - - Echangeurs

- Bande affectée par le bruit, 250 mètres de part et d'autre des emprises de la RN12 et de la voie ferrée Paris-Brest
- Marge de recul en application du L.111.1.4 du code de l'urbanisme (bandes inconstructibles de 100m de part et d'autre de l'axe de la RN12)
- Liaison piétonne à créer
- |||| Axes sensibles (vitesse élevée, problème de sécurité, franchissement délicat)
- - - - Voirie potentiellement réalisable dans le cadre du développement de l'agglomération et de l'amélioration de la desserte routière
- ↔ Renforcer et améliorer la mise en relation
- Carrefours dangereux à sécuriser

3. LES DEPLACEMENTS DOUX :

Le centre bourg de petite taille n'a pas conduit à ce jour à la mise en place de liaisons douces sécurisées.

La réflexion de développement urbain doit cependant être couplée avec une véritable réflexion de mise en relation sécurisées des quartiers entre eux mais aussi avec les centres d'intérêts. On veillera notamment à combiner sécurisation routière du bourg et développement de cheminements sécurisés. On devra notamment s'intéresser à améliorer la mise en relation du bourg avec le site du Lou et le stade.

En conclusion, le projet communal (tout comme sa traduction en PLU) devra notamment :

- prendre appui sur la structure du réseau routier (ses avantages et dysfonctionnements) pour définir une évolution urbaine cohérente et durable,
- favoriser les déplacements « doux »,
- garantir la sécurisation des déplacements dans l'agglomération,
- anticiper autant que faire se peut l'impact de la mise en place des nouveaux quartiers sur le réseau routier.

II - LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT

La situation existante de l'assainissement (répartition collectif/autonome - aptitude des sols à accueillir des systèmes d'assainissement individuels - état des réseaux et dysfonctionnements, les choix d'assainissement effectués au travers du zonage d'assainissement) reste un élément essentiel à prendre en considération dans la définition du projet d'aménagement et de développement durable de Dolo.

1. LA SITUATION ACTUELLE DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF *(Source: Etude d'assainissement - septembre 2001 – EFEnvironnement)*

(Voir cartographie ci après)

Actuellement, seul le bourg de Dolo est équipé d'un réseau d'assainissement collectif suivi d'un système de traitement par lagunage naturel.

Le réseau est à 100 % séparatif. Il collecte les eaux usées et les dirige vers un lagunage en partie Est de l'agglomération (3 bassins).

La capacité nominale de la station est de :

- 400 Equivalents Habitants,
- une charge hydraulique de 40m³/j,

- une charge organique de 24 kg DBO5/jour.

L'exploitation du système d'assainissement est assurée par la commune, le contrôle du traitement par le SATESE.

Un bilan a été réalisé en juin 2007. Les conclusions de celui-ci sont :

- sur le plan organique, la station est chargée à environ 27 % ; la pollution entrante et le nombre d'abonnés ont augmenté depuis 2003,
- la charge hydraulique reçue par la station est d'environ 60 % de la capacité nominale, indiquant une sensibilité du réseau aux eaux claires parasites,
- la qualité des eaux épurées et les flux de pollution rejetés sont satisfaisants,
- le site est correctement entretenu.

Le nombre de foyers raccordés actuellement est de 66 (soit environ 158 Equivalents Habitants, à raison de 2,4 habitants par résidence).

2. LA PROBLEMATIQUE DE L'ASSAINISSEMENT AUTONOME

(Source : Etude d'assainissement - septembre 2001 - EFEnvironnement)

L'étude de zonage d'assainissement faisait valoir notamment les éléments suivants sur les secteurs étudiés :

- Le recensement des dispositifs d'assainissement individuel réalisé pendant les enquêtes auprès des habitants de la commune, montre qu'environ 7 maisons sur 10 sont équipés de dispositifs non conformes selon les normes en vigueur.
- Ces dispositifs non conformes sont équipés d'un système de prétraitement comme la fosse septique, le bac dégraisseur ou autres et suivi d'un système d'évacuation des eaux usées (puit perdu) ou rejet direct dans le milieu naturel.
- Il faut noter que sur l'ensemble des secteurs étudiés, environ la moitié des sondages montrent un sol à contraintes faibles, permettant de réaliser un système d'épandage à faible profondeur. Les sondages qui ont déclassé le sol sont liés à :
 - un sol moyennement à peu profond,
 - une pente moyenne,
 - des faibles perméabilités,
 - une hydromorphie de faible intensité.

L'intégration de ces problématiques d'assainissement autonome est indispensable dans la réflexion du PLU. On évitera notamment la mise en place d'urbanisation sur des secteurs délicats en matière d'assainissement individuel et non destinés à être assainis collectivement.

3. LE ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

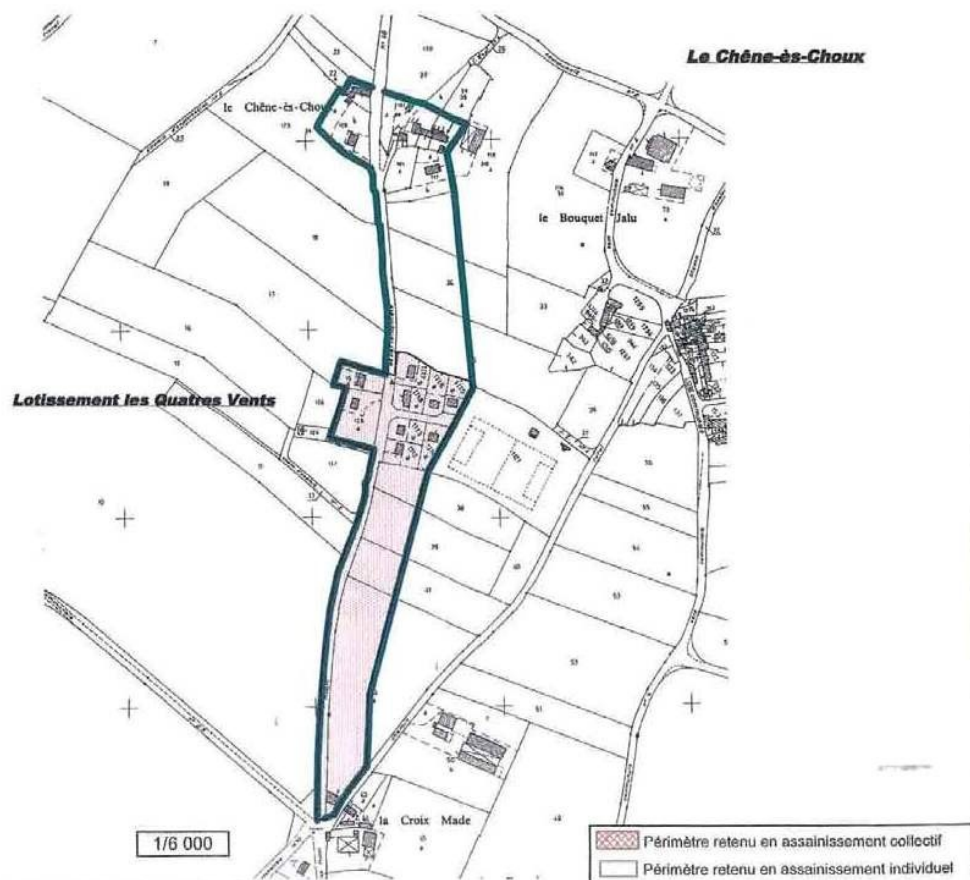
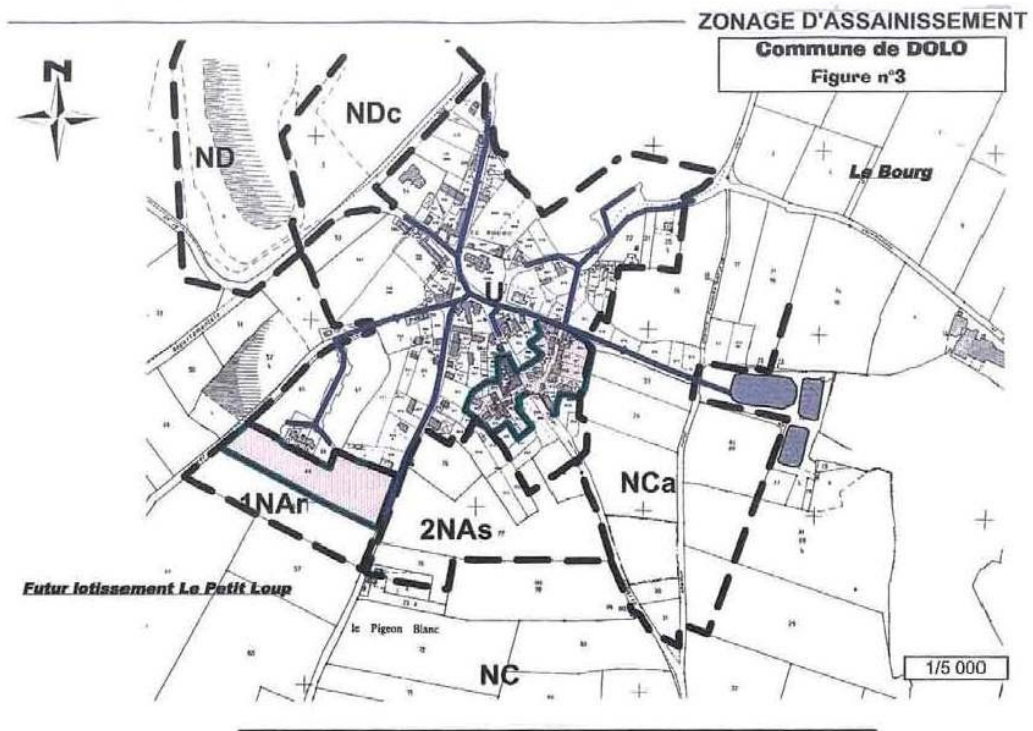
(Source : Etude d'assainissement - septembre 2001 - EFEnvironnement)

Par délibération du Conseil Municipal en date du 14 mars 2002, la commune avait approuvé son zonage d'assainissement. Seuls le bourg, le lotissement « Les Quatre Vents » et le lotissement « Le Petit Loup » devaient être desservis par un assainissement collectif. Le reste du territoire devait conserver un mode d'assainissement individuel.

En 2006, un Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été mis en place au niveau communautaire. Ce service est chargé du diagnostic des installations antérieures à 2002 et du contrôle des nouvelles installations.

Le zonage d'assainissement tel que validé en 2002 n'étant pas totalement cohérent avec le projet de PLU (desserte des futurs quartiers, ...). Une révision a donc été engagée en parallèle. Le zonage modifié est passé en enquête publique conjointe avec le PLU.

Le zonage modifié a été approuvé début 2009 (voir en annexe du présent dossier de PLU : « Annexes sanitaires »).



Source : Etude d'assainissement – septembre 2001 – EEnvironnement

III - AUTRES RESEAUX TECHNIQUES

1. LE RESEAU EAUX PLUVIALES (Source : Etude d'assainissement - septembre 2001 -EFEnvironnement)

Seul le bourg est équipé d'un réseau séparatif permettant à la fois la gestion des eaux usées et des eaux pluviales de ruissellement et de drainage.

Dans les hameaux ou lieux dits, le réseau de collecte est composé d'un réseau de fossés à ciel ouvert ou de fossés busés. Ces fossés servent également de rejets directs des eaux ménagères et au rejet des eaux usées.

Le PLU devra veiller à anticiper la problématique des eaux pluviales dans le cadre de l'évolution de l'urbanisation.

2. EAU POTABLE ET DEFENSE INCENDIE :

EAU POTABLE :

La commune adhère au Syndicat Mixte Arguenon Penthièvre (créé en 1972) qui assure actuellement l'alimentation en eau potable des 117 communes adhérentes. Les eaux proviennent du barrage de la Ville Hatte (rivière Arguenon) à Pleven qui stocke 11 millions de m³ d'eaux.

Les eaux sont également traitées à l'usine de Pleven.

Les eaux traitées sont ensuite acheminées vers les différents châteaux d'eaux des communes.

La qualité de l'eau distribuée est bonne (Source : Syndicat Mixte Arguenon Penthièvre).

Un périmètre de protection du barrage de la Ville Hatte existe. Il est en cours de révision. La commune de Dolo n'est pas concernée par ce dernier.

Le Syndicat Mixte de Quélaron gère l'eau potable.

La SAUR société d'affermage s'occupe de l'alimentation et la distribution du territoire et également de la gestion et de l'entretien des réseaux locaux.

Aucun dysfonctionnement ne nous a été signalé.

DEFENSE INCENDIE :

Sur le plan de la défense incendie, il est à noter la présence de 3 poteaux incendie uniquement sur le bourg. 2 autres poteaux incendie, situés sur la commune de Plénée Jugon, au niveau de la zone économique des Vallées, servent également à la défense incendie sur la commune.

La majeure partie de la campagne constitue un secteur de dysfonctionnement dans la mesure où la défense incendie n'est pas assurée par les équipements traditionnels.

On notera que la défense incendie peut être assurée par des poteaux incendie mais aussi par d'autres systèmes (points d'eau, bâches, réserves,...).

En tout état de cause, le PLU devra veiller à ce que tout développement urbain soit accompagné d'une défense incendie aux normes.

3. RESEAU ELECTRIQUE :

Le territoire est couvert par un réseau électrique.

Aucun dysfonctionnement n'est actuellement connu. Des servitudes d'utilité publique s'appliquent sur certaines lignes.

Pour conclure sur ce point, nous soulignerons qu'actuellement se développe la production d'électricité par éoliennes. Ces dernières, compatibles avec une logique de développement durable du territoire, peuvent cependant porter préjudice à des environnements paysagers ou architecturaux de qualité. Le PLU permet d'éviter cela.

Aucun projet de parc éolien concernant le territoire communal ne nous a été signalé.

4. RESEAU TELECOMMUNICATION :

L'ensemble du territoire est couvert correctement par un réseau et des installations téléphoniques. Deux relais sont présents sur la commune (un relais France Télécom : orange et un relais Bouygues). Aucun projet d'antenne relais ne nous a été signalé.

IV - COLLECTE DES ORDURES MENAGERES

La gestion et la collecte des ordures ménagères reviennent à la Communauté de Communes de l'Arguenon Hunaudaye.

Depuis 2006, le service de collecte fonctionne en régie directe. 3 chauffeurs ripeurs et un contremaître sont affectés à ce service.

L'incinération des déchets ménagers s'effectue à l'usine d'incinération de Planguenoual. Les déchets recyclables sont traités quant à eux à Ploufragan.

La Communauté de Communes adhère au SMICTOM Penthièvre-Menée qui avec d'autres SMICTOM gère l'usine de traitement de Ploufragan.

La collecte sur la commune s'effectue au porte à porte une fois par semaine (déchets ménagers et recyclables conditionnés dans des sacs spécialisés : le mardi à Dolo).

1 point d'apport volontaire existe également sur le territoire pour les verres, papiers et bouteilles plastiques (à l'arrière de la salle des fêtes).

Les habitants disposent d'une déchetterie intercommunale sur la commune de Jugon les Lacs (« Les Quatre routes »), ouverte deux après midi par semaine, le samedi et mercredi toute la journée.

Source : Communauté de Communes de l'Arguenon Hunaudaye).

V - LES RESEAUX DE TRANSPORT

Les enfants scolarisés localement sont acheminés quotidiennement via un transporteur, en période scolaire.

C'est le Conseil général qui assure le ramassage et l'acheminement quotidien des enfants scolarisés dans les lycées.

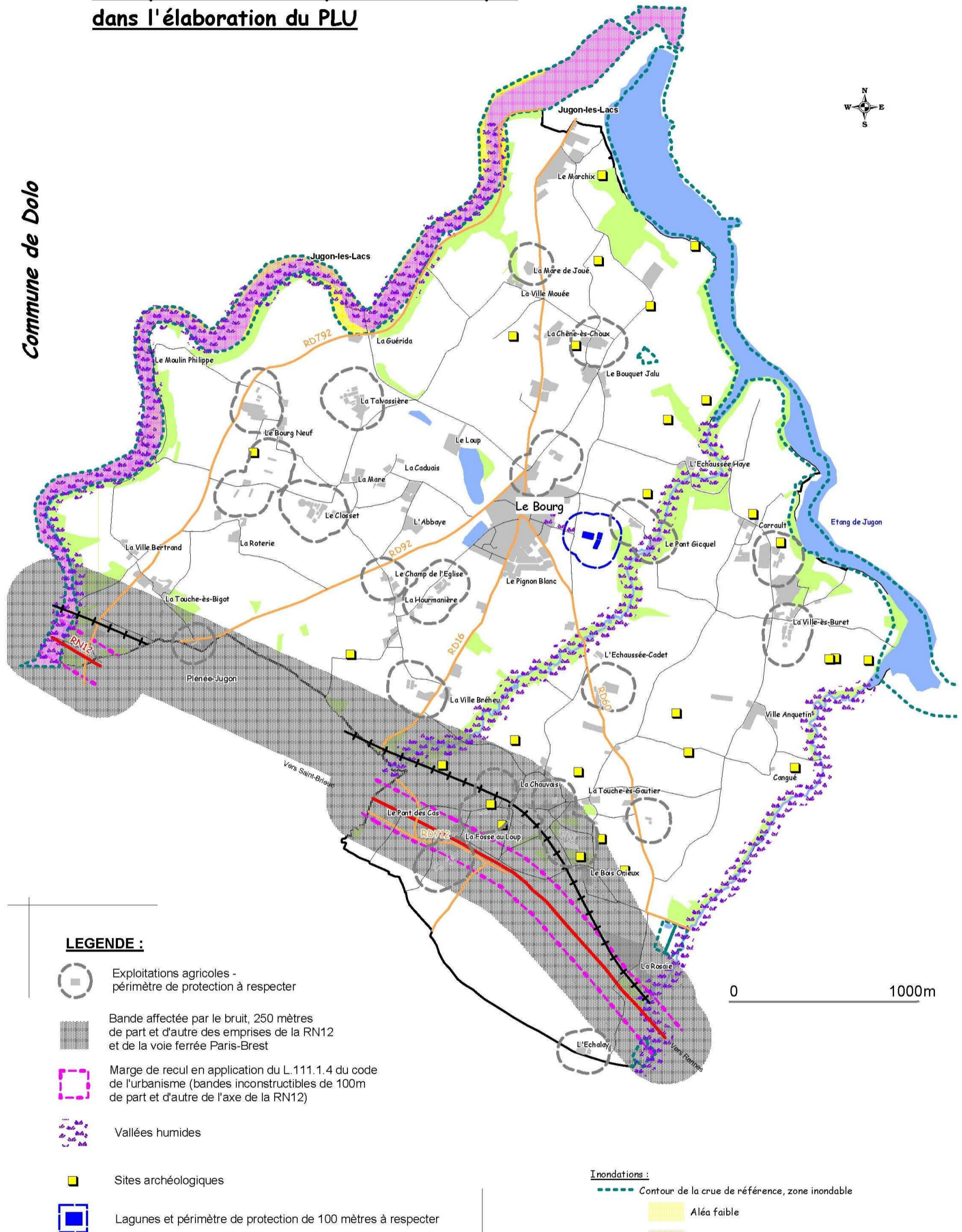
Les habitants disposent également, en limite communale avec Plénée Jugon, d'un arrêt du TER (matin et soir) qui assure les liaisons Rennes / Saint-Brieuc.

CHAPITRE VI

SYNTHESE DES ELEMENTS À PRENDRE EN COMPTE DANS LE CADRE DU PLU

Principaux éléments à prendre en compte dans l'élaboration du PLU

Commune de Dolo



COMMUNE DE DOLO

RAPPORT DE PRESENTATION

2^{ÈME} PARTIE :

Justifications et explications des choix retenus - Incidences des orientations sur l'environnement

SOMMAIRE

CHAPITRE I : JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE **P 4**

I - Un accueil raisonné de population, garantissant la rotation démographique, permettant de soutenir la croissance, en cohérence avec la dynamique locale et le niveau d'équipements :

75 à 90 constructions nouvelles pourraient prendre place sur le territoire dans les quinze années à venir, P 6

II - Réaliser un développement urbain de l'agglomération, concentrique, restructurant et recentré sur les centres de vie, P 7

III - Ne pas négliger l'habitat épars :

- en confortant d'une manière raisonnée certains écarts, espaces agglomérés, suffisamment constitués et ne présentant pas de contrainte particulière en matière de développement,

- en favorisant une évolution en général du bâti dès lors qu'elle est cohérente et compatible avec les problématiques agricoles, d'assainissement, ... P 10

IV - Sécuriser et améliorer les déplacements. Renforcer l'interconnexion des quartiers P11

V - Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées, P 12

VI - Soutenir et renforcer le tissu économique et la dynamique locale en combinant le développement des sites économiques, le confortement des activités de « proximité » et l'évolution des activités éparses - Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations P 14

VII - Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé P 16

CHAPITRE II : JUSTIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT **P18**

Les orientations d'aménagement pour l'ensemble des zones AU. P 19

CHAPITRE III : MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES (zonage et limites administratives - règlement) **P 20**

I - Délimitation des zones et caractéristiques, P
21

II - Motivations des grands principes réglementaires et de leurs limitations. P 27

CHAPITRE IV : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT	P 38
I - Effets sur le milieu physique,	P 39
II - Effets sur le milieu naturel,	P 41
III - Incidences sur le paysage et le cadre de vie,	P 43
IV - Effets sur l'agriculture et le patrimoine culturel.	P 45
 TABLEAU DES SUPERFICIES DE ZONES	 P 48

CHAPITRE I

JUSTIFICATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les grandes orientations du PADD sont les suivantes :

*** *Un accueil raisonné de population, garantissant la rotation démographique, permettant de soutenir la croissance, en cohérence avec la dynamique locale et le niveau d'équipements :***
75 à 90 constructions nouvelles pourraient prendre place sur le territoire dans les quinze années à venir,

*** Réaliser un développement urbain de l'agglomération, concentrique, restructurant et recentré sur les centres de vie,**

*** Ne pas négliger l'habitat épars :**

- en confortant d'une manière raisonnée certains écarts, espaces agglomérés, suffisamment constitués et ne présentant pas de contrainte particulière en matière de développement,
- en favorisant une évolution en général du bâti dès lors qu'elle est cohérente et compatible avec les problématiques agricoles, d'assainissement, ...,

*** Sécuriser et améliorer les déplacements. Renforcer l'interconnexion des quartiers,**

*** Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées,**

*** Soutenir et renforcer le tissu économique et la dynamique locale en combinant le développement des sites économiques, le confortement des activités de «proximité » et l'évolution des activités éparses,**

*** Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé,**

*** Protéger les espaces agricoles et les structures d'exploitations,**

I - *Un accueil raisonné de population, garantissant la rotation démographique*, permettant de soutenir la croissance, en cohérence avec la dynamique locale et le niveau d'équipements :

75 à 90 constructions nouvelles pourraient prendre place sur le territoire dans les quinze années à venir pour un apport d'environ 250 habitants supplémentaires

Justifications

- Concernant l'augmentation de population projetée (250 habitants de plus à l'horizon 2020 - 2023 et 75 à 90 logements supplémentaires environ).

...elle n'est pas illogique au regard de l'évolution récente enregistrée par la commune et de son attractivité liée notamment à son cadre de vie mais également à sa desserte routière et à sa proximité relative de Saint Briec, Dinan ou encore Lamballe,

...elle doit permettre de soutenir la relance démographique récente et l'équilibre social sans déséquilibrer le fonctionnement communal.

.. elle est identique à la pression foncière moyenne enregistrée ces dernières années,

...elle est intéressante pour soutenir la dynamique locale, permettre à la commune de conserver un caractère rural, de préserver son cadre de vie, et de continuer à mener parallèlement d'autres opérations d'aménagement (aménagement et verdissement de la traverse d'agglomération, ...),

...elle est en relative adéquation avec le niveau d'équipements local lequel, sera mis autant que de nécessaire en adéquation progressive avec les attentes locales liées au développement à venir.

- Concernant le caractère maîtrisé spatialement et dans le temps de l'accueil (renforcement du bourg par un développement concentrique et restructurant-ouverture progressive des quartiers à l'urbanisation - confortement très limité de cinq villages).

...il est cohérent avec une logique de développement durable et calque assez bien les réalités locales (l'agglomération est conséquente et à soutenir, le confortement de quelques villages par comblement de dents creuses est de nature à renforcer la mixité sans déstructurer les

écarts ni porter préjudice au monde agricole - le petit développement autour du plateau sportif permet de redonner un peu de cohérence à ce petit ensemble urbain déjà préexistant),

.. il évite le mitage du territoire et la consommation abusive d'espaces naturels ou de cultures,

...il va permettre un rééquilibrage du tissu urbain et une meilleure continuité des échanges mais également un rapprochement de la centralité première de la commune : le centre historique (notamment pour les quartiers prévus à l'Est et au Nord nord ouest.

.. il favorise les déplacements piétonniers, les échanges, la vie économique et sociale,

... il permet :

↳ d'échelonner et de limiter les dépenses publiques,

↳ de favoriser un meilleur fonctionnement et meilleure rentabilisation des équipements.

...il permet de limiter les dysfonctionnements issus de la cohabitation de lieux ayant des vocations très distinctes (habitats/activités agricoles),

- Concernant la mixité d'habitat et de population

Le projet introduit la volonté communale de favoriser la mixité d'habitat et de population. La rotation démographique et la diversité de population sont notamment impulsées par une offre diversifiée en logements. C'est pourquoi au niveau du PADD, il n'est pas fait obstacle à la réalisation de cette mixité. Dans les orientations d'aménagement, elle se trouve également impulsée indirectement par la mise en place d'un nombre de logements minimum à l'hectare et par l'identification de secteurs pouvant accueillir un habitat collectif.

Les choix de développement (évolution du bourg, confortement limité de 5 villages, renforcement du petit espace urbanisé autour du plateau sportif, possibilités offertes pour l'évolution et la reprise de l'habitat épars, ...) vont dans le sens de la réalisation de cette mixité.

II - Réaliser un développement urbain de Vagglomération, concentrique, restructurant et recentré sur les centres de vie

La priorité est donnée au développement, au renforcement de l'agglomération et à son recentrage sur le centre de vie.

Seuls 5 villages feront l'objet de confortements limités (une petite dizaine de constructions seulement pourrait prendre place dans les dents creuses).

La petite zone « 1AU - 2AU : 1,8 ha » au niveau du plateau sportif: elle permet de redonner de la cohérence à un ensemble urbain mixant habitat et équipements sportifs et participe aussi indirectement à la mixité d'habitat et de population. On notera également qu'elle ne porte pas préjudice aux activités agricoles et apparaît logique au regard du confortement du plateau sportif et du projet d'assainissement collectif envisageable sur le secteur.

Justifications :

- Concernant le choix de développer fortement l'agglomération et de recentrer les espaces urbains sur le cœur de vie :

...il est tout à fait favorable au maintien et au développement des activités préexistantes et reste complètement compatible avec une logique de développement durable et l'organisation urbaine initiale.

...il permet d'utiliser pour partie des enclaves naturelles en déprise agricole et de les valoriser. A cet égard on notera que les capacités résiduelles de ces enclaves sont assez limitées en raison de contraintes spécifiques (proximité de la station d'épuration, d'une exploitation agricole pratiquant l'élevage, du site du manoir du Lou, des étangs). Aussi, le renforcement limité des quartiers récents en prolongement Sud est également envisagé avec un objectif de refermer l'espace urbain.

il permet d'articuler aisément et d'une manière sécurisée les espaces à vocation plus résidentielle avec les équipements et activités en place,

.. il va permettre de reconstruire et de refermer quelque peu l'espace urbain,
...il est indispensable pour assurer une gestion rationnelle et économe de l'évolution urbaine de l'agglomération,
...il est tout à fait cohérent avec la volonté communale d'améliorer les conditions de déplacements au sein de l'agglomération et de sécuriser certains carrefours, de valoriser la traverse en général,
...à l'inverse d'un étirement urbain, il évite le mitage, certains dysfonctionnements (problèmes de réseaux, de sécurité, ..),
.. il est moins coûteux pour la collectivité et permet d'optimiser la desserte en réseaux,

Les secteurs de développement de l'urbanisation prévus :

- 👉 Les secteurs à l'Est du bourg,
- 👉 Les secteurs Sud,
- 👉 Les secteurs Nord, Nord Ouest.

- Concernant l'emprise prévue pour le développement (7,5 ha sur le bourg) :

.. elle intègre le fait qu'en partie Est une partie des zones ne pourra être le support de formes d'urbanisation (périmètre de protection des lagunes : 6000 m²),
...elle est un peu supérieure aux objectifs démographiques et de développement urbain (accueil de logements) pour intégrer la volonté de créer de véritables quartiers paysagés, pour intégrer des équipements de gestion du pluvial,
.. elle vise une certaine cohérence dans la gestion du foncier suite à ces opérations,

- Concernant le choix des sites :

... Il confirme le souhait de recentrer l'agglomération sur le centre de vie et la nécessité de densifier les espaces urbains,
...Ils ceinturent l'agglomération et permettent d'assurer un développement concentrique, restructurant et continu,
...Ils n'empiètent pas sur des secteurs ayant une forte valeur environnementale ou paysagère, s'intègrent parfaitement à la topographie initiale et s'appuient sur des éléments paysagés préexistants (haies, talus, ..),
...Une bonne partie d'entre eux étant en prolongement direct de l'espace urbain, leur interconnexion sera facile à réaliser,
.. Le petit site au nord (2AU) laisse présager un développement plus conséquent et intéressant dès que la situation de l'exploitation agricole en place sera précisée,

- Concernant l'étendue des espaces de développement urbain :

Les sites au Nord et Nord Ouest :

Au Nord :

.. Ils prennent appui sur le contexte urbain existant,
...En partie Nord, il est très limité pour intégrer la présence d'un siège d'exploitation avec élevage à plus de 200 m, mais également pour tenir compte de bâtiments agricoles « secondaires » situés à une centaine de mètres. On notera que le classement en 2AU permet d'éviter tout conflit lié à une cohabitation d'habitat et d'activités agricoles et garanti pour l'instant l'exploitation agricole. Ce Classement en 2AU permet également de la part de la collectivité « d'afficher » à terme un rééquilibrage du tissu urbain vers le Nord,
...Le site au Nord Ouest (2AU) s'appuie, quant à lui, sur l'étang en partie Ouest et sur une espace public paysagé en partie Nord. Les franges Sud et Est sont marquées par le contexte urbain et la voie desservant le secteur du Petit Lou.

Les secteurs Est :

.. Ils prennent appuis sur des voies et chemins existants,
...Ils intègrent la proximité du système épuratoire et le périmètre de protection s'y référant,
...Ils prennent appuis en partie Est sur une section de chemin creux et d'un talus boisés (intégrés dans la composition urbaine),
.. En partie Ouest ils prolongent les espaces urbains préexistants.

Les secteurs Sud :

.. ils sont en continuité avec les quartiers récemment réalisés,
...ils intègrent les disponibilités foncières nécessaires pour répondre à l'expansion urbaine programmée dans le cadre du PADD,
.. la zone la plus au Sud vient se caler sur une construction existante et sur une haie à revaloriser dans le cadre de l'aménagement (haie servant également d'élément identifiant la limite entre les espaces urbains et les espaces naturels),
...L'autre (Sud /Sud Ouest) vient s'ancrer sur un petit boisement existant. Elle est limitée spatialement pour éviter l'étalement urbain, mais également pour ménager une bande d'isolement de plus de 150 m à l'égard d'une exploitation agricole située au Sud Ouest.

Justifications de la programmation des secteurs d'urbanisation potentielle

La programmation de l'urbanisation, indispensable à la maîtrise et à l'organisation du développement, est fondée sur l'analyse et l'association des critères suivants :

- la situation de la desserte en réseaux à proximité,
- les contraintes à proximité de ces sites (exploitations agricoles, ..),

- la pertinence urbaine et sociale de ces secteurs,
- la disponibilité foncière potentielle du court au long terme des secteurs étudiés,
- ...

Sont classées en 1 AU (ouverture immédiate à l'urbanisation), les secteurs Sud et Est de l'agglomération.

Les secteurs Nord et Nord Ouest, en raison de l'exploitation agricole et de son devenir, en raison des aménagements à réaliser, au regard de la dimension des opérations, ..., sont maintenus en zones fermées à l'urbanisation. Pour ces derniers, une révision ou une modification du PLU sera nécessaire pour leur ouverture à l'urbanisation.

Les zones « 1 AU » représentent une bonne partie des zones à urbaniser. La mise en place d'orientations d'aménagement garantis un aménagement cohérent de ces sites et les objectifs de densification requis par la collectivité.

III - Ne pas négliger Vhabitat épars :

- en confortant d'une manière raisonnée certains écarts, espaces agglomérés, suffisamment constitués et ne présentant pas de contrainte particulière en matière de développement,
- en favorisant une évolution en général du bâti dès lors qu'elle est cohérente et compatible avec les problématiques agricoles, d'assainissement, ...,

III - a *Le comblement de dents creuses dans 5 villages et le renforcement du tissu urbain autour du plateau sportif :*

Justifications

Ce choix :

- .. est compatible et complémentaire du projet urbain identifié sur le bourg,
- .. participe à renforcer la mixité de population,
- ...permet de densifier d'une manière très limitée 5 petits villages, de les restructurer, de les optimiser,
- .. donne une cohérence au secteur du plateau sportif sans porter préjudice aux espaces naturels et agricoles,

- Concernant le choix des villages :

- .. Ils ne sont plus concernés par des problématiques agricoles.
- .. Ils sont le support de dents creuses au sein desquelles peuvent prendre place des nouvelles forme d'urbanisation, sans que cela ne génère de dysfonctionnement particulier sur les réseaux notamment. La position des enclaves dans les enceintes urbaines, doit favoriser l'insertion à l'environnement en général.

- Concernant les disponibilités foncières proposées (dans les dents creuses, mais également au niveau des zones AU du plateau sportif)

... elles intègrent la réalité du « terrain »,
...elles sont non négligeables au niveau du plateau sportif pour accompagner le développement urbain d'un programme de verdissement et d'insertion conséquent au regard de l'impact du site dans son environnement.

Les limites des zones AU au niveau du plateau sportif, s'appuient sur le contexte urbain et routier existant et sur les besoins en fonciers nécessaires pour mettre en œuvre une opération d'aménagement cohérente, organisé et intégrée.

III - b *Favoriser une évolution du bâti épars :*

Justifications

Ce choix de favoriser l'évolution de l'habitat épars :

.. est indispensable au maintien de l'habitat et de la vie sociale en général,
... évite la déprise du patrimoine ancien,
...n'est pas incompatible avec l'environnement naturel (pas de nouvelles constructions) avec la nécessité et la volonté de préserver certains sites sensibles,
.. est compatible et complémentaire du projet urbain identifié sur l'agglomération,
.. participe à renforcer la mixité de population,
...n'est pas incompatible avec l'environnement agricole dans la mesure où des dispositions réglementaires spécifiques permettent d'éviter des conflits inhérents à la cohabitation de sites ayant des fonctions trop distinctes (habitat/élevage par exemple),
.. permet sa mise en valeur.

IV - Sécuriser et améliorer les déplacements. Renforcer l'interconnexion des quartiers:

IV- a La sécurisation de certaines entrées d'agglomération, de carrefours, la mise en sens unique de voies, la revalorisation des espaces publics :

Justifications :

Le programme de sécurisation des déplacements dans l'agglomération et de revalorisation des espaces publics :

.. il est complémentaire et indispensable au développement urbain,
...il est compatible et complémentaire de la politique locale à l'égard du développement des déplacements doux.
...il va soutenir indirectement les équipements et activités en place et renforcer le rôle de «cœur de vie et lieu d'échange » du centre bourg.

Pour mettre en œuvre ce programme, seul un emplacement réservé a été nécessaire à l'entrée Nord de l'agglomération.

On notera également que dans le cadre du développement récent du quartier du Pignon Blanc, la traverse sud de l'agglomération en provenance du cimetière a déjà fait l'objet de quelques aménagements.

IV -b Le renforcement des liaisons inter quartiers, internes aux quartiers:

Justifications :

- .. Il est indispensable à une gestion plus durable du territoire et de son développement.
- ...Il est cohérent avec le projet de développer l'agglomération d'une manière concentrique et recentrée,.
- ...Il va participer indirectement à stimuler l'appareillage commercial, de services et les équipements en place,
- ...Il va permettre un «rapprochement» du site sportif sur le plateau et des espaces agglomérés du bourg ayant une vocation fortement résidentielle,
- .. Il va prolonger les actions déjà engagées dans l'aménagement des quartiers récents,
- .. Il permet de sécuriser les échanges.

V - Mettre en adéquation les équipements avec l'existant et les évolutions projetées :

D'une manière générale, ce projet s'inscrit tout à fait dans une logique de développement durable.

Les équipements actuels apparaissent globalement suffisants pour répondre à des développements de la commune. Qualitativement, spatialement ils peuvent être améliorés. Des nouveaux besoins peuvent émaner également d'un apport de population complémentaire.

V-a Le renforcement du pôle de la salle des fêtes

Justifications

Réserver les 3 parcelles arrière de la salle des fêtes va permettre à la collectivité de maintenir au plein cœur du centre bourg les équipements en place et de les faire évoluer autant que de nécessaire (par exemple les équipements scolaire). On notera que la présence au plein cœur d'un bourg d'une école, constitue une véritable locomotive pour les autres activités équipements, services en place.

On peut aussi souligner que ce pôle complète l'espace de loisirs et de promenade développé de l'autre côté de la route, autour du manoir du Lou

Le site n'a pas vocation à accueillir des gros équipements pouvant être incompatible avec l'environnement urbain mais simplement de garantir la centralité

*V - b Anticiper la mise en place d'un équipement intercommunal :***Justifications**

Au niveau communautaire, des projets sont en réflexion sur la réalisation d'une salle intercommunale. Anticiper la mise en place de cet équipement est compatible avec la politique intercommunale de développement et d'aménagement.

... la commune accueille déjà le siège de la Communauté de communes.

... Son accessibilité à la RN 12 est assez aisée,

...Le site de la Gare, de part son accessibilité, son environnement bâti existant et à venir (site de petit artisanat), se prête relativement bien à l'installation d'une salle intercommunale.

Les limites du site d'accueil, ainsi que son étendue prennent appuis sur le contexte existant (la ceinture viaire, la topographie). Elles incluent les besoins réels de foncier pour la réalisation de cet équipement (1 ha environ).

*V - c Le confortement du plateau sportif :***Justifications**

...il va permettre de répondre à moyen et long terme à de nouvelles demandes en équipements pouvant émaner de la nouvelle population installée et de maintenir cette petite polarité d'équipements.

↳ concernant le choix du site :

.. il est contigu au plateau sportif existant,

... il va participer indirectement au rapprochement du bourg et de ce petit nœud urbain,

...il va être parfaitement interconnecté à l'agglomération via un cheminement sécurisé à mettre en place,

.. il devrait à terme disposer de l'assainissement collectif,

↳ concernant l'étendue du site (1,7 ha environ)

...elle reste limitée et en adéquation avec la dimension communale et les équipements potentiellement instalables,

...elle est suffisante pour travailler une composition urbaine et paysagère valorisant les lieux et pour travailler des éléments d'insertion d'équipements pouvant être volumineux (voir orientations d'aménagement).

Les limites du site s'appuient en partie Nord sur les équipements en place, en partie Est et Ouest sur la voirie existante.

En partie Sud les limites du site ont été identifiées en tenant compte des besoins en fonciers, mais également dans un souci de limiter l'étalement urbain et d'éviter une expansion linéaire.

VI - Soutenir et renforcer le tissu économique et la dynamique locale en combinant le développement des sites économiques, le confortement des activités de «proximité» et l'évolution des activités éparses - Protéger l'activité agricole et les structures d'exploitations

VI-a Protéger l'activité agricole et les structures d'exploitations

Justifications

...les activités agricoles sont encore fortement représentées à Dolo (21 exploitations viables) et les espaces dédiés à la culture représentent environ 72% de la superficie communale,

...la présence d'élevages en grand nombre invite à éviter toute cohabitation notamment avec des sites résidentiels,

...la protection stricte des exploitations pérennes, des terres exploitées par un classement adapté et exclusif (« A») garantit la préservation de l'agriculture en général et le maintien d'activités économiques.

VI - b Soutenir et renforcer le tissu économique et la dynamique locale en combinant le développement des sites économiques, le confortement des activités de «proximité » et l'évolution des activités éparses

Le maintien et la légère extension du site d'activités artisanales de la Gare Justifications

....C'est une petite zone artisanale aux portes de l'échangeur avec la RN 12 qui peut apporter une réponse très ponctuelle à des demandes locales d'installation ou à des demandes de décohabitation,

...elle est complémentaire des sites économiques communautaires. L'organisation de son évolution dans son étendue et sa vocation reste tout à fait complémentaire de la politique économique communautaire.

↳ concernant le choix du site :

.. il est à l'écart des grands centres urbains à vocation majoritairement résidentielle,

.. il prolonge la zone d'activités actuelle avec le Point Vert,

...il est proche des grands axes de communication (RN 12, départementales) et ne conduira pas à renforcer le trafic poids lourds dans l'agglomération,

...il est compatible avec l'équipement communautaire envisagé. On notera que le site est intéressant (1AUY), il se trouve dans une cuvette entourée de talus, ce qui va permettre de favoriser l'intégration et la dissimulation des activités à développer. Parallèlement, les orientations d'aménagement envisagées pour le secteur vont favoriser la cohabitation et l'insertion du site de la salle intercommunale et de la petite zone artisanale.

...Le développement du site, tel qu'il est envisagé, devrait participer à redonner une image attractive et positive à l'ensemble.

↳ concernant l'étendue du site (1,1 ha environ)

...elle limitée pour être en cohérence avec la politique communale et intercommunale de développement économique, pour ne pas être inadaptée aux réels enjeux économiques du territoire.

Les limites du site intègrent la desserte viaire alentour, les besoins réels en foncier et le contexte urbain environnant (nécessité de garder un espace tampon avec la maison existante plus au Sud).

Tout comme pour le site de la salle intercommunale, et celui de l'extension du plateau sportif, le classement en zone 1 AU (ouverte à l'urbanisation) vise à permettre d'apporter une réponse rapide aux demandes.

La mise en œuvre d'orientations d'aménagement particulières et de dispositions réglementaires précises, garantit les choix d'évolution et d'aménagement requis par la collectivité.

Soutenir et conforter les activités en place dite de proximité. Favoriser l'évolution des activités éparses :

Justifications

Ces choix :

... sont indispensables pour soutenir et renforcer la dynamique économique locale,
... participent à la mise en place de la mixité dans les espaces urbanisés et à urbaniser,
... sont compatibles et cohérents avec une logique de développement durable,
... garantissent le maintien d'une activité de menuiserie dans la campagne et les emplois inhérents à cette dernière.

Autour du manoir du Lou, des projets relatifs à l'éco-développement sont à l'étude. Ils ne sont pas suffisamment avancés pour favoriser un quelconque développement à court terme. Aussi une petite zone 2AUY (ouverture différée) a été précisée. Cette dernière reste très limitée et recentrée pour répondre notamment au fait que le site n'a pas vocation à connaître un développement massif de très grande envergure, mais aussi parce que le projet de collectivité vise à préserver ce site naturel et architectural de qualité et de lui conserver sa vocation de véritable poumon vert au sein du territoire.

VII Préserver et mettre en valeur le cadre de vie, les sites sensibles aux niveaux environnemental et paysagé :

VII - a La protection stricte des grands ensembles sensibles aux niveaux paysagé et environnemental

Justifications

La protection de ces sites en général :

...est cohérente avec le SDAGE du Bassin Loire Loire Bretagne, permet d'anticiper les prérogatives du futur SAGE de l'Arguenon et de la Fresnaye et la nécessité de protéger la ressource en eau,

- .. n'exclut pas un usage agricole des terres et ne porte donc pas préjudice à l'agriculture,
- .. est indispensable à la préservation des richesses locales et du cadre paysagé,
- .. garantit l'identité communale et permet à Dolo de conserver un caractère rural,
- .. renforce la qualité du cadre de vie du bourg, de l'ensemble du territoire,
- ...permet de maintenir des perspectives intéressantes sur certains monuments (cas du Manoir du Lou),
- .. répond parfaitement à une logique de développement durable.

La protection adaptée (protection stricte ou plus souple) des boisements et talus (haies et petits bois) :

- .. est indispensable pour la biodiversité en général, la qualité des eaux en général, pour limiter l'érosion des sols,
- ...garantit la rythmique du paysage et l'insertion des formes d'urbanisation,
- .. permet de maintenir le faible couvert boisé de la commune,
- ... est compatible avec les pratiques agricoles modernes

VII - b La protection des abords du manoir du Lou,

Justifications

- ..elle est cohérente avec la vocation d'une partie du site (espace de loisirs et de détente autour de l'étang),
- .. garanti le poumon vert du bourg,
- ...permet de maintenir les perspectives sur le site et sa mise en valeur,

VII - c La création de véritables quartiers paysagés

- .. elle participe à l'insertion des formes d'urbanisation,
- ...elle permet d'aller dans le sens d'un développement plus durable du territoire (une gestion verte doit aboutir à anticiper les problématiques de gestion des eaux pluviales, ..),

Le projet communal vise également à préserver le patrimoine bâti en général :

Ce choix de protection permet de préserver et mettre en valeur les particularismes architecturaux locaux mais également d'éviter la disparition d'éléments architecturaux intéressants qu'ils relèvent du petit patrimoine ou du patrimoine plus monumental.

En conclusion, le PADD est compatible, cohérent avec les projets et documents supra communaux, mais également avec la logique de développement durable :

- **Bien qu'aucun Scot n'intègre la commune, Dolo a recherché, au travers de son PADD et de son PLU en général, à définir une planification raisonnée, maîtrisée et garante de la préservation et de la mise en valeur de son environnement au sens large. Sa politique adaptée au contexte local, respectueuse des enjeux supra communaux pourra sans aucun doute s'inscrire dans un schéma d'aménagement et de développement à plus grande échelle,**
- **En préservant les vallées, les fonds humides, les zones inondables, ..., le PLU va également dans le sens de la protection de la ressource en eau, respecte le SDAGE et va de le sens de la protection qui devrait être mise en œuvre dans le cadre du futur SAGE**
-

CHAPITRE II

**JUSTIFICATIONS
DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Les orientations d'aménagement pour l'ensemble des zones AU :

.. Elles visent à imposer des principes d'aménagement garantissant un développement durable et intégré de la commune,

...Elles garantissent une certaine densification urbaine en cohérence et sans dénaturer le contexte urbain préexistant.

.. Elles permettent d'imposer aux aménageurs des principes d'aménagement garants:

- d'une cohérence urbaine,
- de la mise en œuvre de la politique de verdissement et du respect de certaines perspectives,
- du développement de liaisons douces et de la politique d'interconnexion des quartiers, ...,
- de la préservation des éléments paysagés préexistants et intéressants.

Outre ces éléments, elles précisent une organisation générale qui permet de dissimuler certains éléments discordants ou d'en limiter l'impact dans le paysage et d'intégrer également les nouveaux quartiers (en tenant compte de la topographie, des éléments de paysage préexistants)

.. Elles permettent d'anticiper les problématiques et impacts liés à la mise en place des projets d'urbanisation (gestion des eaux pluviales, des déplacements, de la sécurité, ..).

CHAPITRE III

MOTIFS DES CHOIX REGLEMENTAIRES

**(ZONAGE ET LIMITES ADMINISTRATIVES -
REGLEMENT)**

I - DELIMITATION DES ZONES ET CARACTERISTIQUES

1. LISTE DES DIFFERENTES ZONES CREEES

Sur l'ensemble du territoire communal sur lequel s'applique le zonage du Plan Local d'Urbanisme, quatre types de zones sont établis. Certaines sont sectorisées pour leur fonction spécifique.

- Les zones « urbaines »

La zone UA

La zone UC

La zone UY La zone UE

- Les zones à urbaniser

Les zones 1 AU, 2 AU et les secteurs 1 AUY, 1 AUE, 2 AUY

- La zone agricole : A

- Les zones naturelles

La zone N et les secteurs Np, Nh et NY

2. CARACTERISTIQUES DES ZONES (LOCALISATION, FORME URBAINE, FONCTION.)

2.1. Les zones urbaines

- La zone UA :

Elle correspond au centre historique de DOLO.

- ✓ Centre ancien marqué par un bâti assez dense et quelques fronts bâtis,
- ✓ Constructions souvent à un ou deux niveaux, quelques fois à trois (combles aménagés), implantées à l'alignement ou en retrait,
- ✓ Patrimoine bâti ancien de qualité dont certains éléments nécessitent une protection particulière,
- ✓ Accessibilité et desserte relativement aisées.

Sont intercalées dans le tissu à dominante d'habitat, quelques structures publiques (Eglise, Mairie, écoles, ...), des commerces et services de proximité (bar-épicerie, crêperie.). Ce site marque la centralité première de l'agglomération.

La zone est équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...). Le réseau d'assainissement collectif dessert également cette zone.

Cette zone marque également la volonté de préserver, la forme et l'organisation urbaines, certaines caractéristiques architecturales de ce centre ancien (implantation, ...).

Sa vocation première (mixité d'usage : habitations, commerces, services, équipements, ..), tout comme ses particularismes urbains sont pérennisés par l'approche réglementaire.

- La zone UC

Elle rassemble :

- Les extensions contemporaines, aux abords du centre ancien (le lotissement au Nord Est du bourg, les lotissements au Sud de l'espace urbain et le quartier en cours d'aménagement du Pignon Blanc ..),
- Le lotissement ancien à côté du plateau sportif,
- mais également les quelques villages pouvant faire l'objet d'un confortement limité (le Marchix, la Touche es Bigot, ..).

Dans les villages à conforter, mais aussi en périphérie immédiate du centre ancien cohabitent quelques bâtisses anciennes et du bâti plus contemporain.

A l'habitat, sont associés quelques activités économiques plutôt artisanales (maçon, carreleur, ...).

Le tissu urbanisé est plus aéré que dans le centre ancien et souvent moins haut. La forme et l'organisation urbaines sont diversifiées du fait de la cohabitation de constructions anciennes et de constructions plus contemporaines (implantation en retrait souvent, quelques fois à l'alignement, petits rubans pavillonnaires, opérations groupées, ..).

Elle est également équipée de tous les réseaux de viabilité (eau potable, électricité, ...). Quelques secteurs et les villages à conforter ne disposent pas de l'assainissement collectif.

A ce jour, dans cette zone les enclaves naturelles urbanisables sont en nombre très limité (quelques « dents creuses » dans les villages pouvant faire l'objet d'un confortement limités.

La vocation de la zone est la même que celle de la zone UA. La mise en place d'urbanisation y est aussi immédiate.

- La zone UY

Cette zone correspond au petit site d'activités économiques situé à proximité de la RN12 et accueillant à ce jour un magasin Point Vert. Les capacités résiduelles du site sont peu conséquentes.

Elle est équipée des réseaux de viabilité. L'assainissement collectif ne dessert pas la zone.

Sa vocation première reste l'accueil d'activités artisanales difficilement insérables dans un tissu à dominante d'habitat..

L'activité installée, dans son architecture et son organisation est conforme aux bâtiments rencontrés dans ce type de zone artisanale (implantation en retrait, bâtiment plus ou moins volumineux).

- La zone UE

Elle rassemble les équipements sportifs de loisirs et culturel de la commune. Le plateau sportif avec le terrain de foot installé entre le bourg et le village du Bouquet Jalu et la salle communale intercalée dans le bourg entre les écoles et le site du Lou.

Les deux sites disposent de tous les réseaux de viabilité (sauf l'assainissement collectif pour le site du terrain de foot).

Leur vocation première reste l'accueil d'activités, sportives, de loisirs, culturelles et scolaires. Exception faite des parcelles arrière à la salle des fêtes, les sites sont à ce jour complètement occupés.

2.2. Les zones à urbaniser

- Les zones 1 AU, 2 AU et les secteurs 1AUY, 1 AUE et 2 AUY

Ces zones sont actuellement des zones naturelles non équipées ou très partiellement équipées, sur lesquelles la commune envisage un développement du court au long terme.

Une grande partie d'entre elles ceinture le bourg de Dolo pour notamment :

- affirmer sa centralité au sein du territoire communal,
- favoriser la fréquentation du centre commerçant et le développement indirect de la dynamique économique et sociale préexistante,
- assurer un rééquilibrage harmonieux de l'espace urbain,
- assurer une continuité urbaine et fonctionnelle,
- éviter la dispersion des espaces urbains sur les espaces naturels ayant souvent une forte valeur agronomique et le mitage du territoire mais aussi l'étalement urbain.

Une d'entres elles a été positionnée au niveau du plateau sportif, en appuis à un nœud urbain préexistant

Les sites de développement des équipements ou des activités économiques quant à eux sont positionnés en continuité de sites existants.

Ainsi :

- Au niveau de la Gare, le site du Point Vert (ZA en UY) sera prolongé de l'autre coté de la voie par une petite zone de développement économique artisanale (1AUY) sur laquelle viendra probablement se greffer un équipement communautaire de type salle intercommunale. Les aménagements anticipés via les orientations d'aménagement imposées visent notamment à rendre compatible la cohabitation des futures activités artisanales et la salle intercommunale, mais également à les intégrer à l'environnement et à limiter les impacts quels qu'ils soient. On notera que l'étendue du site (1,1 ha pour la zone 1AUY) ne permet pas d'entrevoir un développement massif. Le site va répondre simplement à des implantations ponctuelles d'artisans ou à de la décohabitation. Il est donc de ce fait compatible avec la politique intercommunale de développement économique.
- Entre le bourg et le plateau sportif, les espaces réservés pour le développement des équipements sportifs, de loisirs, ... (1AUE), prolongent le plateau sportif existant et vont permettre indirectement une meilleure articulation entre les espaces à vocation majoritairement résidentielle situés dans le bourg et cette centralité d'équipements,
- Au niveau du site du Lou (siège de la Communauté de communes), la zone « 2AUY » doit permettre de conforter ce pôle d'équipement et de créer à long terme des activités autour du développement durable, de l'éco-développement ou de l'audiovisuel. Les projets n'étant pas suffisamment avancés la zone reste fermée à tout projet d'urbanisation dans le cadre de la mise en place du PLU. Une modification ou une révision du PLU permettrons, après avoir analysé de près les projets, de permettre leur mise en œuvre.

Les zones « AU » seront urbanisées sous forme d'un aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine du développement.

Pourvues d'une mixité urbaine, les zones 1 AU et 2 AU doivent accueillir divers types de fonctions (habitat, activités commerciales, services de proximité,...) compatibles entre elles.

En termes de morphologie et d'organisation urbaines, l'objectif principal est de rechercher la meilleure intégration de ces futurs quartiers à l'espace urbain existant à proximité mais également de favoriser la moindre consommation d'espaces naturels et d'ouvrir la porte à des projets très contemporains et/ou plus respectueux de l'environnement intégrant des démarches de gestion du pluvial, de diminution de la consommation énergétique,

Une composition urbaine respectueuse du contexte géographique et physique (topographie, ...) inscrite dans un cadre paysager de qualité, sera recherchée dans ces futurs quartiers.

Les secteurs 1 AUE destinés à l'accueil d'activités sportives de loisirs, culturelles et scolaires vont permettre une mise en adéquation progressive des équipements avec les évolutions projetées.

Les zones 1 AU et 2 AU se distinguent par l'échelonnement de l'urbanisation qui leur est appliqué. Les zones 2 AU ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

L'échelonnement des sites résulte notamment de la combinaison des éléments suivants :

- de la suffisance ou de l'insuffisance des réseaux à proximité et de l'importance des aménagements à réaliser sur ces derniers pour mettre en place l'opération d'aménagement,
- des besoins en foncier du court au long terme,
- de la maîtrise publique ou non du foncier.

L'explication plus détaillée du choix des sites ainsi que de l'échelonnement adopté est donnée au chapitre I.

L'ensemble des zones AU de l'agglomération devrait être équipé progressivement de l'assainissement collectif. Il en sera de même pour les secteurs situés au niveau du plateau sportif.

Les sites de la Gare (1AUE et 1AUY) conserveront un mode d'assainissement individuel

En conclusion sur les zones AU, il convient de souligner que des travaux de terrains précis (type de sol, flore, faune, présence d'eau de surface, ...) ont permis d'exclure de ces dernières les zones humides et sensibles sur le plan environnemental.

2.3. La zone agricole « A »

Cette zone regroupe les terres à forte valeur agronomique (une grande partie du territoire communal en dehors notamment des 3 grandes vallées souvent humides parfois inondables, du versant donnant sur l'étang de Jugon les Lacs, des abords du site du manoir du Lou, des étangs situés en entrée d'agglomération, du site de la Chapelle et d'un fond de vallon très humide au niveau du bourg).

Elle inclue également toutes les structures d'exploitations au dimensionnement économique suffisant et considérées comme « pérennes » à ce jour.

Elle est réservée uniquement aux activités agricoles, à l'agri tourisme. Les constructions et installations nécessaires aux divers réseaux y sont également acceptées.

Le tissu urbain potentiellement implantable (bâtiments liés à l'activité agricole, habitations des exploitants, ...) est en règle générale peu dense, et plus ou moins haut suivant l'usage du bâtiment ou de l'installation.

Seuls cinq villages vont être confortés d'une manière très limitée au cœur de cette vaste zone. Ainsi, on limite d'autant les dysfonctionnements liés à la cohabitation d'espaces à vocation distincte (habitat/élevage notamment).

2.4. Les zones naturelles : N

- Le secteur Np :

Cette zone naturelle de protection stricte englobe les sites très sensibles aux niveaux environnemental et paysagé ou présentant des risques d'inondations, les zones humides (en bonne partie dans les vallées, ...), certains monuments et leurs abords (le Lou, la chapelle), une très grande partie des boisements de la commune.

Elle couvre :

- L'ensemble des vallées (l'Arguenon, la Rieule, la Rosaie) et les zones humides qui les ponctuent.
- Le versant en promontoire sur l'étang de Jugon les Lacs,
- Un fond de vallon humide dans le bourg et les étangs en entrée Ouest Nord Ouest de l'agglomération,
- La Chapelle de la Ville Anquetin,
- Le Manoir du Lou et ses abords,
- Les principaux boisements situés pour une grande partie d'entres - eux dans les vallées, sur les versants, (étang de Jugon les Lacs, ..).

Dans cette zone dépourvue de toute forme d'urbanisation (exceptée la chapelle), une protection stricte est édictée.

Les possibilités d'urbaniser ou d'aménager se limiteront aux constructions et installations liées aux divers réseaux et aux affouillements et exhaussements du sol permettant la restauration ou la création de zones humides.

- Le secteur NY :

Il permet d'identifier une activité économique isolée et de lui offrir la possibilité de se maintenir sur place en réalisant une extension.

En aucun cas il a pour objectif la création d'un site d'activités isolé non compatible avec une logique de développement durable.

- Les secteurs Nh:

Ils couvrent les sites d'habitat diffus, petits villages et petits lieux dits constitués de logements, d'anciens bâtiments traditionnels d'exploitations et d'activités isolées. Ils intègrent parfois des sites agricoles susceptibles de muter.

Ce sont des secteurs en partie équipés, conservant un caractère assez naturel au sein desquels il n'est pas envisagé la création de nouvelles constructions.

Seule l'évolution de l'existant est envisagée (changements de destination, réalisation d'annexes, extensions) sous contraintes particulières (respect des distances par rapport aux exploitations agricoles, mise en place d'assainissements individuels conformes à la réglementation en vigueur, ...).

Les limites de ces zones intègrent un certain nombre de paramètres (le site géographique initial, la nécessité de réserver des espaces suffisants pour l'évolution du tissu bâti ou d'activités, ...).

II - MOTIVATIONS DES PRINCIPES REGLEMENTAIRES ET DE LEURS LIMITATIONS

1. OBJECTIFS GENERAUX DU REGLEMENT

Certaines règles, s'appliquant aux différentes zones instituées, constituent des limitations au droit de propriété et des contraintes de constructions.

Les différentes zones créées répondent au projet d'aménagement et de développement durable sur le plan foncier et visent à satisfaire des besoins d'intérêt général que ce dernier organise.

1.1. L'ensemble des zones

Certains principes réglementaires s'appliquant à toutes les zones visent les objectifs généraux suivants :

Objectifs principaux...	Exprimés dans les articles suivants
Favoriser un développement durable et inviter à la mise en place de constructions et installations plus écologiques, plus respectueuses de l'environnement.	4, 6, 7, 10, 11
Garantir la mise en place des réseaux nécessaires.	4
Garantir une desserte et des accès, mais aussi la mise en place de stationnements : <ul style="list-style-type: none"> - sécurisés, - adaptés aux opérations projetées. 	3,12
Respecter les règles minimales de desserte (défense contre l'incendie, collecte des ordures ménagères, ..).	3
Aller dans le sens d'une dissimulation progressive des réseaux.	4 (3 ^{ème} paragraphe)

Respecter la situation actuelle de l'assainissement, la réglementation en vigueur et l'environnement en général. Mettre en cohérence le PLU et le zonage d'assainissement.	4,5
Rappeler la nécessité d'avoir une disconnexion entre le réseau d'eau potable et toute source d'alimentation privative (puits)	4
Imposer des retraits suffisants, et adaptés (espaces urbains/milieus naturels et agricoles), aux abords des départementales en cohérence avec les directives du Conseil Général.	6
Offrir une certaine souplesse dans les retraits d'implantation suivant les contextes urbanistiques, pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels.	6,7
Améliorer les services publics : - en facilitant la mise en place des installations et constructions qui leurs sont nécessaires ou qui sont utiles à la collectivité.	2,
Garantir une cohérence et une continuité réglementaire globale.	1 à 14
Introduire des dispositions générales permettant d'éviter toute dégradation irréversible des sites et des paysages et garantissant une certaine harmonie dans les formes d'urbanisation.	11
Préserver le patrimoine architectural de qualité de toute démolition anarchique, dans les zones concernées.	2

1.2. Espaces habités existants en zone agglomérée : UA, UC

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...), dans le respect du site, de ses caractéristiques et de l'environnement.	1,2
Préserver les éléments architecturaux intéressants de toute démolition anarchique	2
Garantir une desserte adaptée et sécurisée des voies en impasse.	3
Respecter, préserver et valoriser la composition urbaine, le cadre de vie. Mettre en cohérence et intégrer les nouvelles constructions avec l'existant, favoriser l'évolution du bâti. Favoriser la mise en place d'une urbanisation plus durable, plus soucieuse des économies d'énergie, d'espaces naturels, des problématiques de qualité et de gestion des eaux,	4,6,7,10,11, et 13
Favoriser la mise en place d'un cadre paysager agréable, cohérent avec le contexte local et préserver, valoriser le cadre de vie. Eviter la mise en place de projets architecturaux discordants.	10,11,13
Favoriser la mise en place d'un habitat plus collectif	10
Eviter la mise en place de dispositions réglementaires rigides parfois difficilement applicables et quelques fois contraires à une logique de développement durable	11

1.3. Les espaces économiques, de loisirs, sportifs, ... existants : UE-UY

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
<p> limiter l'occupation et l'utilisation du sol à certaines activités, installations et équipements compatibles entre eux en cohérence avec la destination projetée. Respecter les sites et leurs caractéristiques.</p>	1,2
<p> Rendre possible l'implantation de maisons à caractère d'habitation en évitant des dysfonctionnements ou conflits d'usage ultérieurs.</p>	2
<p> Respecter la situation actuelle et projetée de l'assainissement.</p>	4,5
<p> Respecter les retraits imposés par le Conseil Général aux abords des RD.</p>	6
<p> Garantir une certaine aération de ces sites destinés à accueillir des constructions relativement volumineuses - éviter l'implantation en limite séparative sur le site de la salle des fêtes pour éviter les nuisances à l'égard de l'environnement urbain proche</p>	6,7
<p> Favoriser une forme et une organisation urbaine s'intégrant au contexte existant - Eviter certaines compositions architecturales pouvant avoir un impact négatif sur le paysage naturel et urbain. Ouvrir la porte au bardage pour limiter les coûts de construction tout en garantissant une insertion à l'environnement.</p>	6,7,11
<p> Assurer une certaine continuité réglementaire pour l'habitat et les annexes</p>	10, 11
<p> Assurer la valorisation des sites et l'insertion de certaines installations.</p>	11, 13

1.4. Les futurs espaces habités AU : 1 AU, 2 AU, les espaces réservés au développement des activités sportives, de loisirs, culturelles, et scolaires : 1 AUE, les espaces à vocation économique : 1 AUY, 2AUY

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Assurer la continuité réglementaire entre les zones à urbaniser et les zones urbanisées dans le respect de la destination des sites.	1 à 14
Favoriser la mise en place des constructions et installations liées aux divers réseaux dans les zones fermées à l'urbanisation (2 AU) sans compromettre l'aménagement et le caractère des sites.	1
Réaliser une urbanisation dans le cadre d'un aménagement cohérent et échelonné.	2
Garantir la mixité des différentes formes d'habitat et des fonctions urbaines (habitat individuel/collectif, services, commerces, équipements...).	1,2
Respecter la situation actuelle et projetée de l'assainissement et rappeler la nécessité d'un pré traitement des eaux industrielles avant leur rejet aux réseaux collecteurs.	4,5
Favoriser la mise en place d'une composition urbaine intégrée à l'environnement et garante de la mise en valeur du cadre de vie et du cadre paysager. Intégrer les retraits d'implantation requis par le Conseil Général.	6,7, 10, 11, 13 6
Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des constructions liées aux activités en général pour favoriser leur développement	10
Préserver et mettre en valeur le cadre de vie.	11
Ne pas faire obstacle aux projets novateurs et soucieux d'une gestion durable de notre environnement.	1 à 14

1.5 L'espace agricole A

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
Préserver et valoriser les espaces à forte valeur agronomique ; permettre la mise en place de nouvelles exploitations, la diversification de l'agriculture.	1
Eviter la diversification par réalisation de nouvelles constructions pour limiter l'occupation urbaine et favoriser la réutilisation du patrimoine bâti existant - permettre cependant des extensions très limitées pour faciliter la réalisation d'installations nécessaires à des activités de diversification (par exemple des sanitaires pour un camping à la ferme).	1,2
Eviter le mitage et l'étalement en imposant la proximité entre les bâtiments formant le siège d'exploitation et le logement de l'exploitant.	2
Protéger certaines haies et talus d'une manière souple. Favoriser l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable.	2
Rechercher la meilleure intégration de certaines installations liées aux activités agricoles (affouillements,...).	2
Respecter les dispositions de la loi SRU en limitant l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation réelle de la zone.	1,2
Offrir de la souplesse dans l'alimentation en eau potable pour éviter une mise en place coûteuse de réseau.	4
Prendre en considération les dispositions du L. 111.1.4. du code de l'urbanisme. Respecter les distances de recul requises par le Conseil Général aux abords des départementales - Favoriser une certaine aération de l'espace et du bâti.	6,7
Limiter la hauteur de l'habitat et des annexes pour le mettre en cohérence avec celui développé dans les autres zones. Ne pas limiter arbitrairement la hauteur des bâtiments agricoles pour faciliter l'installation de nouvelles activités et l'évolution de celles existantes.	10
Intégrer les constructions et installations en général. Respecter la forme et l'organisation urbaines des activités agricoles et de l'habitat existant dans les autres zones. Préserver et valoriser le cadre de vie.	6,7,10,11,13
Assurer une certaine continuité réglementaire entre les zones, notamment pour l'habitat.	11
Préserver et mettre en valeur le cadre de vie.	11,13

1.6 Les espaces naturels : Np, Nh, NY

Objectifs principaux...	...exprimés dans les articles suivants
En secteur Np	
Protéger d'une manière stricte la zone en limitant très fortement les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol.	1,2
Eviter les démolitions anarchiques de certains éléments du patrimoine Protéger les haies et talus d'une manière souple.	2
En secteur NY	
Limiter l'occupation et l'utilisation du sol à la vocation réelle et actuelle du lieu (activité artisanale). Limiter l'évolution de l'activité en place pour éviter des conflits d'usage ultérieurs.	2
En secteurs Nh	
Eviter les démolitions anarchiques de certains éléments du patrimoine Protéger les haies et talus d'une manière souple.	2
Garantir simplement l'évolution et la reprise du patrimoine bâti en respectant l'environnement, le caractère naturel du site, les principaux traits de l'architecture locale. Permettre sous conditions l'évolution des activités en place.	2
Limiter la taille des annexes et des extensions pour éviter le mitage, sans compromettre l'habitat et les activités existantes.	2
Eviter les conflits ultérieurs en imposant la contrainte la plus forte à l'égard des exploitations agricoles dans le cadre des changements de destination.	2
Prendre en considération les dispositions du L. 111.1.4. du code de l'urbanisme. Respecter les distances de recul requises par le Conseil Général aux abords des départementales.	6
Limiter la hauteur des annexes pour assurer la continuité réglementaire.	10
S'assurer de la sauvegarde et de la préservation des particularismes architecturaux et de l'organisation urbaine historique.	6,7,11
Harmoniser les dispositions réglementaires quant aux clôtures.	11

2. CREATION DE SECTEURS SPECIFIQUES ET MISE EN PLACE DE DISPOSITIONS PARTICULIERES (EBC, ELEMENTS DU PAYSAGE ET DU PATRIMOINE PROTEGES EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.123.1.7 EME ALINEA DU CODE DE L'URBANISME).

2.1 Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

Sur la commune, 84 ha ont été classés en Espaces Boisés Classés (7 % de la surface communale). Ils correspondent :

- aux boisements existants et à certaines haies intéressantes :

- Les boisements de l'ensemble des vallées,
- Les boisements sur le versant de l'étang de Jugon les Lacs,
- Les boisements récemment réalisés au niveau du village de la Touche es Bigot,
- Les bois au niveau du manoir du Lou,
- Quelques petits boisements situés sur le plateau (la Ville Bréheu, la Touche es Gautier, ...),
- ...

- à des boisements à créer (haie entre le plateau sportif et le bourg sur laquelle va prendre appui une liaison douce, haies en limites de certains futurs quartiers pour renforcer l'intégration paysagère, ou encore des haies en pleine campagne devant favoriser la recomposition du bocage initial dans un souci de cohérence avec les pratiques agricoles mais également pour limiter les phénomènes de lessivage des sols, ... : (cas de boisements à créer en partie Ouest de Cangué et de la Ville Anquetin par exemple).

Ce classement EBC permet notamment :

- De préserver le couvert boisé, le cadre de vie,
- De protéger les richesses écologiques de la commune,
- D'aller dans le sens de la mise en valeur du territoire dans son ensemble.
- De participer à la recomposition du bocage et par la même à la préservation de notre environnement au sens large.

Rappels des effets des Espaces Boisés Classés

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. Sauf dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux articles L.311-1 et 2, R.311-1 et 2 du Code Forestier.

Dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable (Article L.130-1 du Code de l'urbanisme).

2.2 Les éléments du paysage protégés en application de l'article L. 123.1 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

Une partie de la trame bocagère et des talus boisés de la commune (47 km environ) a fait l'objet d'une préservation en application des dispositions de l'article L.123.1.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme. Il s'agit de haies et de talus intéressants tant au niveau écologique, hydrologique que paysagé. Leur identification reste cohérente avec les pratiques agricoles modernes et a été réalisé en étroite partenariat avec les acteurs du monde agricole.

Pour ces haies et talus :

« Toute suppression totale ou partielle ou toute intervention est soumise à autorisation préalable de la commune ».

2.3. Les constructions soumis au permis de démolir en application de l'article L. 123.1 7ème alinéa du code de l'urbanisme.

L'ensemble du bourg ancien, certaines constructions remarquables et éléments du petit patrimoine (Manoir de la Ville Breheu, chapelle de la Ville Anqutin, logis à Cangué, des fours à pains, le lavoir du bourg, une fontaine, ...) font l'objet d'une protection en application des dispositions de l'article L.123.1.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.

Pour ces derniers, le permis de démolir est imposé. On évite ainsi la disparition anarchique de certains éléments de patrimoine témoin de l'histoire et de la vie locale.

On notera que le Manoir du Lou n'a pas été assujetti au permis de démolir dans la mesure où il appartient à la collectivité.

Rappels des effets

(Extrait de l'article L.430-2 du code de l'urbanisme)

« ...quiconque désire démolir en tout ou partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir. Cette obligation s'impose aux collectivités publiques et aux concessionnaires de services publics de l'Etat, des régions, des départements et des communes comme aux personnes privées.

Est assimilée à une démolition l'exécution de tout travail qui aurait pour effet de rendre l'utilisation des locaux impossible ou dangereux. ».

3. EVOLUTION DES REGLES

Ces évolutions principales issues d'une prise en considération de la Loi induisent une modification de fait du fond réglementaire.

- Les dispositions réglementaires doivent notamment être cohérentes avec les principes énoncés à l'article L. 121.1 du Code de l'urbanisme,

- Les articles 1 « Occupations et utilisations du sol admises » deviennent dans le règlement du PLU : « **Occupations et utilisations du sol interdites** »,
- Les articles 2 « Occupations et utilisations du sol interdites » deviennent dans le règlement du PLU «**Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières** »,
- Les articles 5 ne permettent d'imposer une surface minimale des terrains constructibles que lorsqu'elle est justifiée notamment par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif,
- Les articles 15 relatifs au dépassement de Coefficient d'Occupation des Sols **sont supprimés**,
- La zone « A » est réservée strictement à l'agriculture et à ses dérivés.

3.2 Evolutions particulières issues de la volonté communale

Comparer et justifier les évolutions entre deux approches réglementaires issues de deux documents d'urbanisme ne répondant pas aux mêmes exigences est assez délicat (fond et forme des zones sont assez différents).

Aussi, seules sont rappelées et justifiées les quelques évolutions suivantes :

Objectifs communaux	Evolutions réglementaires réalisées notamment dans les articles
Se conformer notamment à la loi SRU, à la réglementation en vigueur en matière d'assainissement, Et intégrer la réforme récente du permis de construire	1 à 14
Respecter les dispositions de l'article L. 111.1.4 du code de l'urbanisme et les retraits exigés par le Conseil Général	6
Inviter à une gestion en amont des eaux pluviales dans une logique de développement durable	4
Assouplir, lorsque cela est envisageable, la distance de retrait tout en conservant certains particularismes de la forme urbaine pour aller dans le sens d'une moindre consommation d'espaces naturels.	6,7

Ouvrir la porte à des projets novateurs intégrant parfaitement la notion de développement durable (économie d'énergie, gestion des eaux pluviales, ..).	1 à 14
Assurer : - Une meilleure mixité des fonctions urbaines, de population, - Un bon respect du site, de l'environnement et de l'organisation urbaine en général.	1 à 14
Respecter la situation de l'assainissement, son évolution et les projets à venir.	4,5
Simplifier certaines dispositions réglementaires pour rendre le document le plus lisible possible, plus accessible et faciliter son application.	1 à 14

En conclusion :

Le zonage fait apparaître aussi 6 emplacements réservés. Ils sont destinés :

- A améliorer et à sécuriser les déplacements (création de liaisons douces piétonnes, de voies, élargissement de certaines voies, sécurisation de carrefours...),
- A améliorer les équipements existants et à favoriser leur évolution (extension du système épuratoire, ou encore des équipements sportifs de loisirs culturels et scolaires ...),

CHAPITRE IV

**INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR
L'ENVIRONNEMENT**

I - EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

1. CONTEXTE TOPOGRAPHIQUE

Incidences du projet sur la topographie

✓ *Sur les vallées :*

Aucun développement urbain n'est envisagé dans ces dernières.

Le projet vise à assurer leur protection d'une manière stricte. Les constructions et utilisations du sol autorisées sont extrêmement limitées (les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...)). Le contexte topographique ne sera donc pas modifié ni visuellement, ni physiquement.

✓ *Dans l'agglomération, au niveau du plateau sportif et du site de la Gare :*

La topographie sera physiquement peu modifiée :

- Il n'est pas prévu de bouleversements intempestifs des terrains lors de la mise en place des projets d'urbanisation.

A la Gare, le contexte topographique (cuvette bordée de talus pour la zone 1AUY) et terrain un peu en contre bas (pour la zone 1AUE) sera même un atout pour travailler l'insertion et la dissimulation des installations et activités à mettre en place.

Au niveau du plateau sportif (site plus en promontoire), une composition urbaine adaptée permettra d'intégrer l'orientation topographique.

D'une manière générale, les projets envisagés et leur localisation, intègrent le contexte topographique et évitent tout bouleversement. On garantit ainsi la mise en place de projets moins coûteux notamment quant à la création de réseaux.

Si la topographie ne sera que très peu modifiée physiquement dans le cadre de la mise en place des projets, elle sera visuellement perturbée (occupation urbaine plus ou moins dense, moins haute, ..).

Certaines dispositions ont été prises pour limiter les impacts visuels et renforcer l'insertion au paysage en général :

- ✓ Définition d'orientations d'aménagement appuyées sur le contexte topographique pour insérer les formes d'urbanisation,
- ✓ Maintien de certaines haies, talus ou boisements, création d'autres,
- ✓ Des dispositions réglementaires particulières notamment aux articles 10, 11, 13 visent également à limiter les impacts,
- ✓ ...

✓ *Sur le reste du territoire :*

Aucun nouveau projet de grande envergure ne va être développé.

Les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol sont limitées (simple évolution du bâti existant, constructions à usage agricole, confortement limité de 5 villages), aussi le PLU limite d'autant les incidences sur la topographie tant au niveau visuel que physique.

2. CONTEXTE HYDROLOGIQUE

2.1. L'imperméabilisation des sols

La modification des caractéristiques hydrologiques de la commune sera essentiellement engendrée par l'imperméabilisation et la minéralisation de terrains actuellement naturels ou cultivés.

Ainsi, la réalisation des opérations sur les futurs secteurs urbanisés (nouveaux bâtiments, voiries et zones de stationnements revêtues,...) entraînera une augmentation des apports en eau dans les écoulements superficiels.

Ces apports :

Sur l'agglomération, au niveau du plateau sportif et dans les lieux dits :

- Seront dirigés dans le réseau pluvial lorsqu'il existe, vers le réseau de fossés existant ou dirigés vers des équipements de gestion des eaux pluviales existants ou mis en place dans le cadre du développement des quartiers (bassins tampons, noues paysagères, équipements de gestion individualisés pour chaque construction).
- Seront « tamponnés » :
 - par les espaces devant rester libres de toute construction (espaces privatifs ou publics, paysagers, restant naturels, à créer ou existants),
 - par certains boisements préservés.
 - par des aménagements verts absorbants.
 - par des parkings réalisés en matériaux drainant.

On notera que le PLU, dans ses dispositions générales et ses orientations favorise une meilleure gestion des eaux pluviales (des incitations sont faites pour la récupération et réutilisation, la porte est ouverte à la réalisation de toitures terrasses végétalisées, les orientations d'aménagement visent à rechercher une gestion amont des eaux pluviales : parking drainant, noues paysagères, espaces verts, ... - on recherche ainsi à ne renvoyer au réseau que les surplus non infiltrés).

Sur l'ensemble du territoire, les projets de développement sont limités, ce qui diminue d'autant les impacts sur l'hydrologie en général.

Au niveau du site de la Gare, une combinaison, parking drainant, espaces végétalisés tampons, renvoi au réseau collecteur : fossés, est étudiée.

Les choix de protection (des vallées, de certains boisements linéaires, ...) participent également au maintien de l'équilibre hydrologique existant.

2.2. Qualité des eaux

Les pollutions susceptibles d'altérer la qualité des eaux auront pour principale origine l'augmentation quantitative et qualitative des eaux usées émanant des zones urbaines.

Dans l'agglomération, le système de traitement des eaux usées ne fonctionne qu'à environ 50-55 % de sa capacité épuratoire (compte tenu des derniers quartiers récemment réalisés). La capacité résiduelle du système serait d'environ 200 équivalents habitants. Aussi les équipements actuels sont suffisants pour absorber les développements urbains projetés à court et moyen terme. Le système devrait également permettre de gérer les effluents des développements urbains envisagés au niveau du plateau sportif.

Un emplacement a cependant été réservé en vue de l'extension à moyen et long terme du système épuratoire, de son amélioration, de l'optimisation de ses conditions de fonctionnement.

Au niveau du site de la Gare, le mode épuratoire reste à ce jour individualisé et devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Le reste du territoire conservera également un mode d'assainissement individuel. Des systèmes autonomes adaptés à la nature du sol et à la réglementation en vigueur sont imposés (dispositions traduites dans les articles 4 et 5 du règlement).

D'une manière générale, il convient également de souligner que les choix de protection strictes des vallées et zones humides ont un impact positif direct et indirect sur qualité de l'eau.

Egalement, en limitant fortement les développements urbains en dehors de l'agglomération et du secteur du plateau sportif, on limite d'autant les dysfonctionnements pouvant émaner de la gestion des eaux usées.

II - EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

1. LES IMPACTS ECOLOGIQUES, FLORISTIQUES ET FAUNISTIQUES GENERAUX

Sur le plan, écologique, faunistique et floristique, des zones présentent un très grand intérêt sur le territoire communal (les zones humides et inondables, les vallées en général, certains plans d'eau, étangs, le versant sur l'étang de Jugon les Lacs, des boisements qu'ils soient linéaires, sous forme de petits bois, franges boisées dans les vallées...). Aucune n'est inventoriée en tant que Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

Elles sont incluses dans des zones de protection stricte (Np), garantissant leur protection au sens large et interdisant notamment quasiment toute forme d'urbanisation.

Rappel :

Dans les zones « Np », le PLU ne prévoit d'autoriser que «Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau, électricité, ...) et les affouillements ou exhaussements du sol liés à la restauration des zones humides ou à leur création ».

Lorsqu'elles renferment de l'habitat et des activités, des « fenêtres » « Nh, A» suivant l'affectation des constructions, ont été distinguées permettant ainsi leur évolution.

Concernant les opérations de développement programmées, elles ont un impact minimum :

- Elles n'empiètent pas sur les grands espaces à forte valeur environnementale, et vise à limiter autant que faire se peut la consommation d'espaces agricoles à forte valeur agronomique,
- Elles ne s'accompagnent pas de défrichements ou de suppression de boisements linéaires, mais au contraire conduisent à leur préservation et leur valorisation,
- Elles excluent les zones humides (cas du vallon humide en partie Est du bourg, du secteurs des étangs et plan d'eau au Nord nord Ouest du bourg),
- Elles s'accompagnent de programmes de verdissement, et de mise en valeur des boisements existants allant dans le sens d'une diminution des impacts (voir orientations d'aménagement).

L'identification de presque 93 % du territoire en zones naturelle et agricole garantit indirectement une certaine protection des richesses faunistiques et floristiques.

Les impacts négatifs induits par le PLU seront très limités et non irréversibles.

2. LA PRESERVATION DES BOISEMENTS (HAIES, TALUS BOISES ET PETIT BOIS, FRANGES BOISEES DES VALLEES).

Dans ce domaine, le projet du Plan Local d'Urbanisme n'a pas d'incidences négatives.

Le classement EBC des boisements intéressants (la quasi-totalité de ceux de la commune), garantit une protection complémentaire (au total une centaine d'hectares environ).

Cette disposition est indispensable dans la mesure où :

- ils participent fortement à la richesse faunistique et floristique locale,
- ils jouent un rôle essentiel quant à l'équilibre hydraulique, quant aux problématiques d'érosion, ..,,,
- le couvert boisé est faible à Dolo.

La protection de certaines haies et talus boisés en application de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme permet également de limiter l'érosion et de préserver les richesses faunistiques et floristiques.

L'ensemble de ces boisements, par ailleurs, sont autant d'éléments qui participent à la qualité du cadre de vie communal et à la préservation du caractère rural, à la définition de l'identité communale.

On notera également que dans certains secteurs, des EBC à créer (secteur de la Ville Anquetin : haies à créer, ...) ont été identifiés pour recomposer le bocage, limiter les phénomènes d'érosion, améliorer indirectement la qualité des eaux,.... Dans ce domaine le PLU a plutôt une incidence positive.

III - INCIDENCES SUR LE PAYSAGE ET LE CADRE DE VIE

1. LES IMPACTS VISUELS

Le développement de toute forme d'urbanisation, qu'elle soit ponctuelle ou sous forme d'une opération d'ensemble a de fait un impact visuel et paysager plus ou moins important.

Concernant le développement urbain dans l'agglomération, les impacts visuels de l'urbanisation à mettre en place seront non négligeables :

Le choix des sites (en enclaves, sous forme de recentrage, ..) vise à limiter les impacts.

La composition urbaine, les projets dans leur ensemble et leurs traductions réglementaires et graphiques (orientations d'aménagements, ...), les mesures prises pour la préservation de certaines haies, boisements, ..., ont été définis de telle manière qu'ils soient compensés.

Concernant le développement du site de la Gare :

Les principes d'aménagement et d'organisation du site définis au travers des orientations particulières, les choix de ne pas réaliser de bouleversements intempestifs du terrain et de composer avec la topographie initiale visent à limiter les impacts en général

Sur le reste du territoire :

Sur les espaces naturels et agricoles, l'impact visuel de l'urbanisation sera limité (peu de constructions nouvelles y seront autorisées) et en partie compensé par la réglementation mise en place.

2. LES AMBIANCES PAYSAGERES ET URBAINES

Les ambiances paysagères de la commune seront peu perturbées au regard des choix communaux de développement (concentration des extensions urbaines sur l'agglomération ou sur des sites déjà urbanisés d'une manière recentrée et dans un esprit de densité, protection des sites sensibles, des petits boisements, ..).

Concernant l'ambiance urbaine, les incidences du projet communal seront conséquentes sur l'agglomération et positives :

- recentrage de l'agglomération,
- mise en valeur du vallon humide, ...,
- sécurisation de la desserte, création de nouveaux aménagements paysagés,
- ...

3. LES NUISANCES AU REGARD DES HABITATIONS ET DU CADRE DE VIE GENERAL

Le développement, la mise en place d'activités économiques génèrent parfois des nuisances directes ou indirectes significatives (sonores, olfactives, visuelles, ...), et portant préjudice à des ensembles habités situés à proximité.

Dans les espaces urbanisés, seules les activités compatibles sont autorisées.

Le site réservé au développement économique (la Gare) et à l'implantation de l'équipement communautaire, se trouve distant des grands centres urbanisés. Sa vocation est artisanale, la réserve foncière retenue (très limitée) ne permet d'escompter un développement important.

Le maintien d'un espace tampon avec la construction plus au Sud et la définition d'orientations particulières d'aménagement vont permettre de minorer les impacts des lieux et d'en améliorer fortement l'image.

Les choix d'urbanisation dans l'agglomération ont également intégrés les sources de nuisances (station d'épuration, exploitation agricole avec élevage, ...). Par des orientations d'aménagement, en ménageant des marges d'isolement, en fermant certains secteurs à l'urbanisation, le PLU a cherché à limiter les impacts et à apporter des mesures compensatoires.

On notera enfin, qu'au niveau du Lou les activités à créer, orientées vers l'éco-développement et le développement durable en général, ne devraient ni sur le fond, ni sur la forme générer de nuisances.

4. LES INCIDENCES AU REGARD DE LA SECURITE ROUTIERE ET DE LA CIRCULATION URBAINE

Les impacts du projet de développement en matière de déplacements urbains sont non négligeables (nouveaux flux de circulation issus de la création des quartiers, déplacements piétonniers, ...).

L'ensemble du PLU intègre et anticipe autant que faire se peut les incidences prévisibles du développement urbain. Le but étant de ne pas amplifier les dysfonctionnements et d'améliorer les conditions de déplacement en général :

- Les choix d'urbanisation visent d'une manière générale à répartir les flux de circulation (multi-sites, le développement de la « Gare : 1AUE et 1AUY) ne devrait avoir que peu d'impacts sur la circulation sur le territoire communale),

- Les projets de sécurisation et de requalification de certains carrefours, des entrées d'agglomération, de la traverse du bourg ont une incidence positive sur les déplacements et accompagnent le projet de développement,
- Les cheminements doux garantissent des liaisons sécurisées à destination des centres d'intérêt et de vie de la commune. Ils vont dans le sens d'un développement durable (couplé au recentrage de l'urbanisation, ils doivent permettre d'aller dans le sens d'une moindre utilisation de l'automobile notamment pour les déplacements locaux).
- Les orientations particulières d'aménagements visent à améliorer les conditions de circulation.
- ...

Le développement autour du plateau sportif sera accompagné de la mise en place d'une liaison douce avec le bourg.

IV - EFFETS SUR L'AGRICULTURE ET LE PATRIMOINE CULTUREL

1. L'ACTIVITE AGRICOLE

Les impacts sur l'agriculture se manifestent, pour partie, par l'emprise des projets d'urbanisation sur des espaces actuellement cultivés, ou par des mesures de protection très strictes (zones protégées, ..).

Les projets (limités spatialement et quantitativement) sont concentrés et recentrés en très grande partie sur l'agglomération ou sur le site de la gare pour limiter la déstructuration du territoire agricole. Les terrains requis aux niveaux du site de la Gare (1AUY et 1AUE), les enclaves naturels dans le bourg (zone 2AU et zones 1 AU en partie Est) n'ont plus de vocation agricole.

Au sud de l'agglomération, l'expansion est volontairement contenue pour limiter les impacts sur le monde agricole.

Au niveau du plateau sportif, l'expansion programmée a recherché à limiter au maximum la consommation d'espaces agricoles.

Les choix de confortements limités de certains écarts vont quant à eux dans le sens de la préservation des activités agricoles (exception faite du village de la Hourmanière avec son exploitation en sortie de village, les 4 autres villages concernés n'accueillent pas d'exploitation agricole et les confortements se font d'une manière limitée à l'intérieur des enceintes urbaines).

Les secteurs protégés (Np), quant à eux, ne portent pas préjudice à l'agriculture et à son évolution :

- L'usage agricole des terres est possible. Une très grande partie des sites correspond à des vallées aux fonds humides parfois inondables, à des versants de vallées.
- La protection des abords de certains monuments (le Lou) a intégré les problématiques agricoles.

- **Comparativement aux zones ND du POS, les zones Np du PLU ne sont que légèrement supérieures (195 ha contre 161 au POS). Elles calquent mieux la réalité du terrain.**

Le PLU réserve un site exclusivement à l'agriculture et à ses dérivés : la zone A (76 % de la superficie communale).

Enfin, les choix de protection « souple » d'une grande partie du maillage bocager et des talus (fait en concertation avec des représentants du monde agricole) vont également dans le sens d'une bonne prise en compte de l'agriculture et de son évolution.

2. LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, CULTUREL

Le patrimoine est constitué notamment par la présence de sites archéologiques (27 au total), d'édifices intéressants (le manoir du Lou, de la Ville Breheux, l'église Saint Lezin, la chapelle de la Ville Anquetin. ...), d'un patrimoine plus rural accompagné de petits éléments remarquables (fours à pains, lavoirs, ...). Aucun n'est classé au titre des monuments historiques.

Ces derniers ne sont concernés par aucun grand projet susceptible de leur porter atteinte.

Pour certains édifices (manoir du Lou, la chapelle, la fontaine), une protection stricte (classement en Np) de leur environnement ou des perspectives qui se dégagent a même été édictée.

Comme incidences positives également le PLU :

- Instaure le permis de démolir sur le centre historique mais également sur tous les éléments patrimoniaux remarquables (fours à pains, fontaines, manoirs, chapelle, ..). On évite ainsi toute disparition anarchique de ce patrimoine,
- Edicte des dispositions réglementaires précises garantissant le maintien de la forme urbaine générale et de l'architecture traditionnelle locale,
- Identifie en zone Nh le patrimoine bâti épars n'ayant plus de vocation agricole ce qui permet de favoriser sa reprise et son évolution.

Le PLU est attentif à la mise en valeur et à la protection du patrimoine en général.

CHAPITRE V

TABLEAU DES SUPERFICIES DES ZONES

TABLEAU SUPERFICIES

TABLEAU COMPARATIF DES SUPERFICIES				
	POS		PLU approuvé 2009	
	ZONES	Surfaces	ZONES	Surfaces
Zones Urbaines :	U	32,50 Ha	UA	4,76 Ha
			UC	23,91 Ha
			UY	1,17 Ha
			UE	2,18 Ha
	UF	7 Ha		
			1AU	7,65ha
	NAs	5 Ha	2AU	1,91 Ha
	NAy	3,50 Ha	1AUy	1,16 Ha
			2AUy	1,24Ha
			1AUE	3 Ha
Zones Naturelles	NC	979 Ha	A	930,39 Ha
	ND	161 Ha	Np	195,33 Ha
			Nh	36,77 Ha
			NY	0,75 Ha
Total		1 181 Ha		1 181 Ha

Sur la commune la surface des E.B.C., en 2009, est de 84 Ha

47,8 Kms de haies sont protégées au titre de l'article L. 123.1.7^{ème} alinéa du code de l'urbanisme.