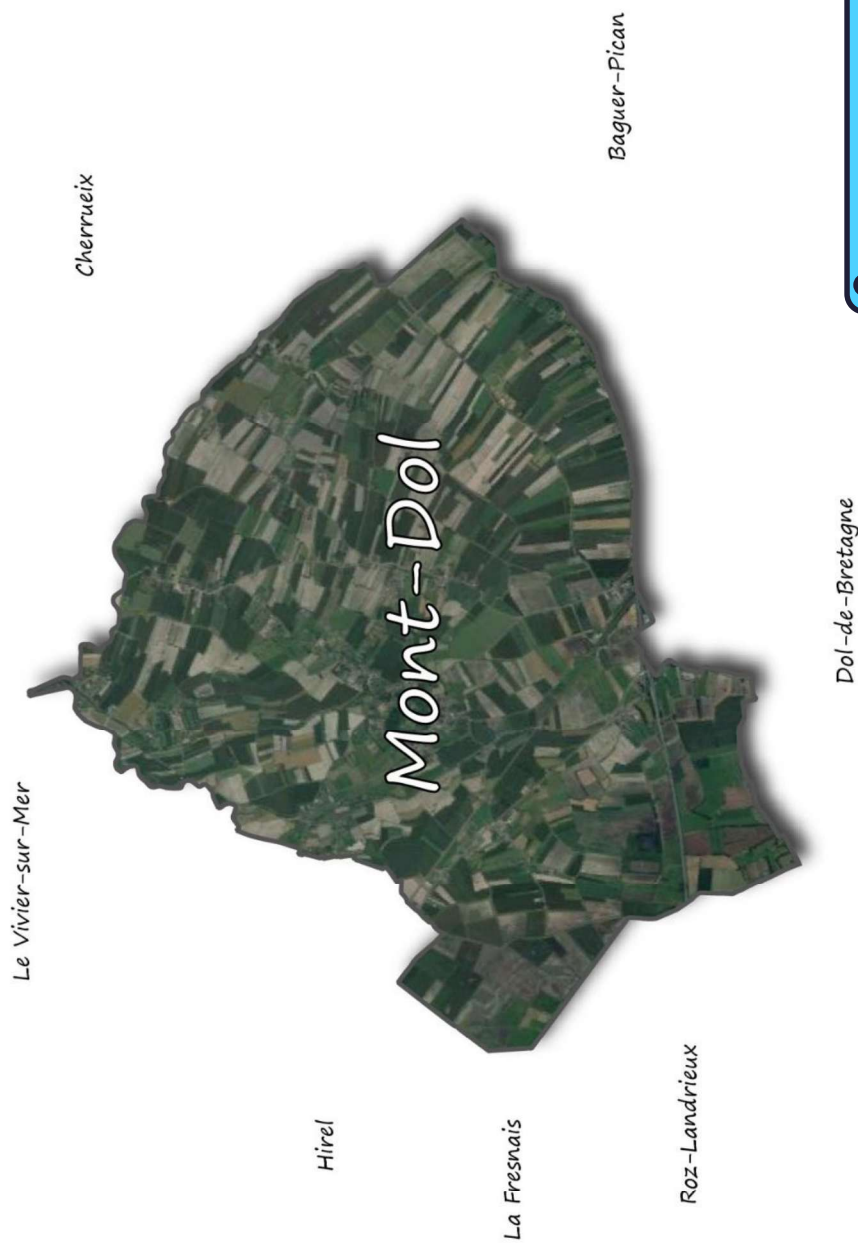
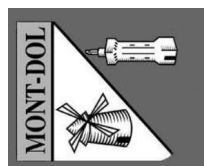


PLU DE MONT-DOL DOSSIER CDPENAF



Loi Littoral



Contexte communal

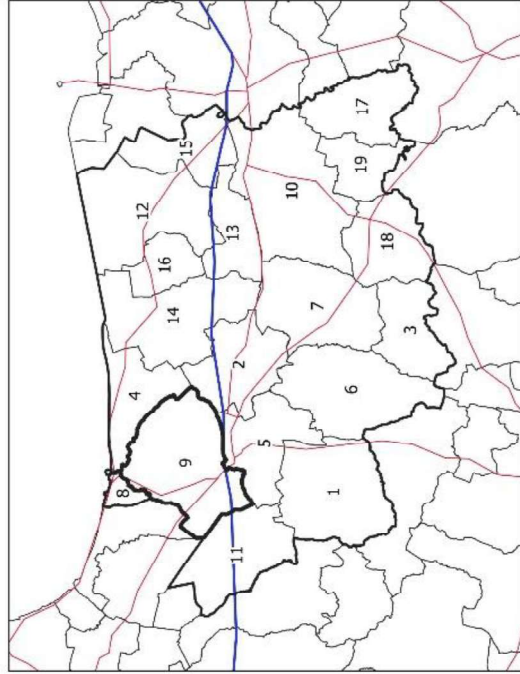
MONT-DOL

Population 2022 : 1 076 hbts

Superficie : 2 644 ha

EPCI : CC Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel
(19 communes pour environ 23 000 hbts)

Communauté de communes du Pays de Dol et de la baie du Mont Saint-Michel



- 1 : Baguer-Morvan
- 2 : Baguer-Pican
- 3 : Broualan
- 4 : Cherruël
- 5 : Dol-de-Bretagne
- 6 : Epiniac
- 7 : La Boussac
- 8 : Le Vivier-sur-Mer
- 9 : Mont-Dol
- 10 : Pleine-Fougères
- 11 : Roz-Landrieux
- 12 : Roz-sur-Couesnon
- 13 : Sains
- 14 : Saint-Broladre
- 15 : Saint-Georges-de-Gréhalgne
- 16 : Saint-Marcen
- 17 : Sougéal
- 18 : Trans-la-Forêt
- 19 : Vieux-Viel

— Axes principaux
— Axes secondaires
□ Communauté de communes
□ Mont-Dol

Source : INSEE - Conception cartographique : L'Atelier'd's - Décembre 2021



Prévisions du PLU

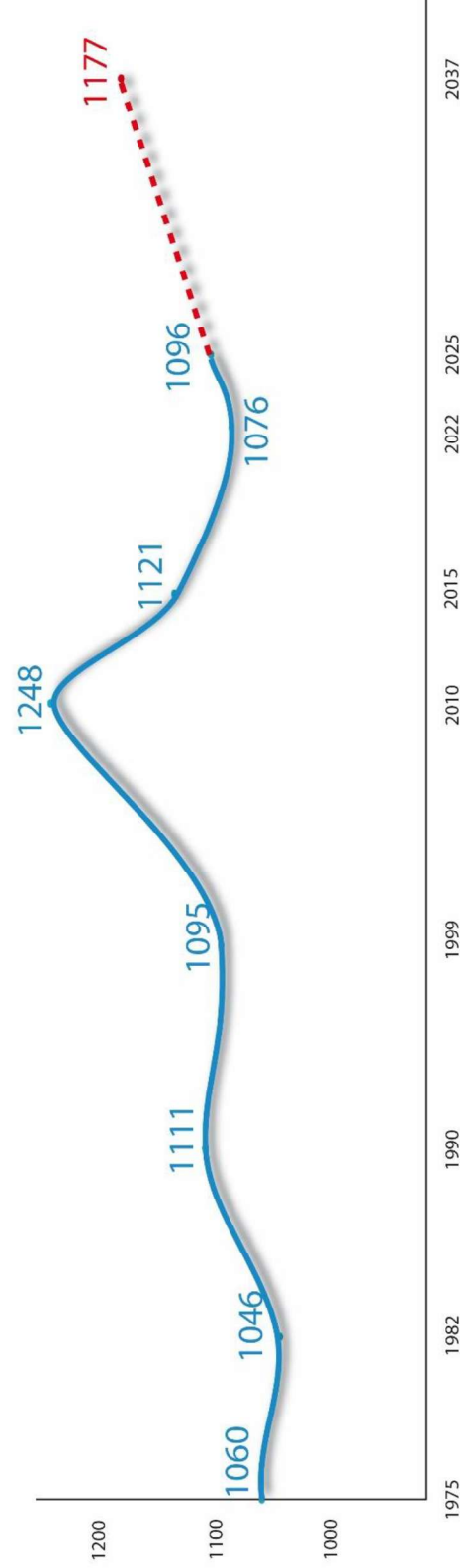
Pour les 12 prochaines années

Hypothèse de croissance démographique de **0,6%** par an, soit un gain de population de l'ordre de **81** habitants d'ici 2037.

Besoin de 37 logements pour la démographie et 6 pour répondre au point mort.

Soit un besoin total d'environ **43** logements.

Évolution démographique de MONT-DOL



L'activité agricole

MONT-DOL

Surface agricole utile (RGA 2020) : 1 226 ha, soit 46% de la superficie communale

Nombre d'exploitations agricoles (RGA 2020) : 21

Selon les élus et l'étude agricole réalisée par l'Atelier d'Ys les chiffres réels sont plutôt de 12 sièges d'exploitation et 22 exploitants fin 2021.

Spécialisation territoriale (RGA 2020) : Polyculture et polyélevage

Spécialisation territoriale (étude agricole réalisée par l'Atelier d'Ys) :
Vaches Laitières

Superficie moyenne d'une exploitation (RGA 2020) : 58,4 ha



Les STECAL à vocation économique

7 STECAL à vocation économique en campagne

Objectif : permettre le développement de l'activité existante en campagne, de type petite industrie accueillant des artisans.



Ai délimitant le STECAL du Bout du Chemin.
Ebéniste/Anticaire « Desrues ».

Ai délimitant le STECAL des Joncs.
Menuisier/Métallerie.

Ai délimitant le STECAL de La Grande Ville.
Mécanique/Métallerie « Bedel ».

Ai délimitant le STECAL de la Bassière.
Menuisier/agencement « Papail ».

Ai délimitant le STECAL du Bouillon. Couvreur
« Bedoux ».

Ai délimitant le STECAL du Petit Chanteloup.
Travaux publics.

Ai délimitant le STECAL de La Fauvelière.
Travaux publics réparation.

Règlement : L'extension, des bâtiments d'activités existants, est autorisée. L'emprise au sol des extensions ne pourra excéder 30% par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du présent PLU, sans dépasser la limite de 100 m².



Les STECAL à vocation touristique

1 STECAL NTa à vocation touristique au sommet du Mont

Objectif : permettre le développement du site au sommet du Mont-Dol (dont la crêperie)



Constructions au sommet du Mont

✓ Règlement :

Le STECAL comprend les bâtiments de la crêperie du Mont, son musée, la galerie, les toilettes publiques...

Sont autorisés sous condition :

Un logement de fonction, de saisonnier destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance du site,

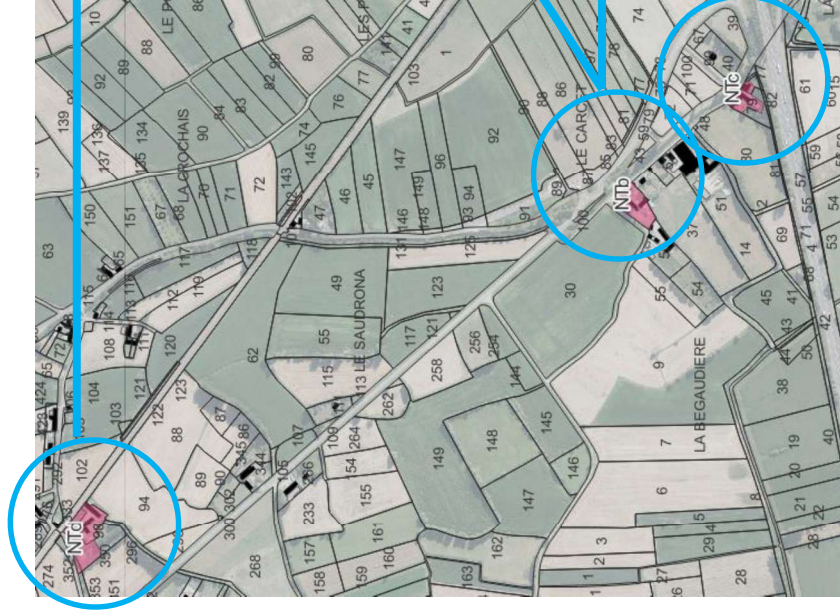
La restauration, les activités de services, les salles d'art et de spectacle sous condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments existants patrimoniaux.



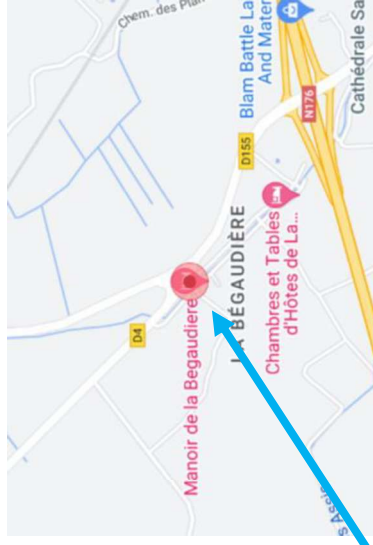
Les STECAL à vocation touristique

4 STECAL à vocation touristique en campagne

Objectif : permettre le développement touristique de chambres/tables d'hôtes et réception



NTd délimitant le STECAL de Chanteloup
salle de réception.



NTb délimitant le STECAL du Manoir de La
Bégaudière réception/séminaires/salle de mariage...

NTc délimitant le STECAL de La Bégaudière
chambres et table d'hôtes

✓ Règlement :

Les activités autorisées le sont sous condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments existants patrimoniaux.



Les STECAL à vocation touristique

4 STECAL à vocation touristique en campagne **suite**

Objectif : permettre le développement touristique de chambres/tables d'hôtes et réception



NTb
délimitant le
STECAL du
Grand
Vaudemer
gîtes,
accueil du
public...

✓ Règlement :

Les activités autorisées le sont sous condition qu'elles soient créées dans le volume des bâtiments existants patrimoniaux.



Les STECAL à vocation économique et touristique

Synthèse règlement :

STECAL activité	
Zone AI	Délimitant des STECAL accueillant de la petite industrie de type petit artisan menuisier, couvreur, ébéniste, mécanique/réparateur.
Sous-destination : Industrie Extensions autorisées des activités existantes: 30% sans dépasser 100m²	
STECAL tourisme	
Zone NTa	Délimitant le STECAL de la crêperie du Mont
Sous-destination : Restauration, (accueil du public).autoriser le logement de fonction mais pas l'habitation. Équipement public	
Zone NTc	Délimitant les STECAL de la Bégaudière partie chambres d'hôtes (5 chambres, 15 personnes max)
Sous-destination : Restaurant, Hôtel. Sous condition qu'ils soient créés dans le volume des bâtiments existants patrimoniaux en changement de destination* (*non repérés car en STECAL). Logement	
Zone NTb	Délimitant le STECAL du manoir de la Bégaudière partie réception + 7 Gites et Le Grand Vaudemer (gites)
Sous-destination : Restaurant, Hôtel, Activités de services (accueil du public). Sous condition qu'ils soient créés dans le volume des bâtiments existants patrimoniaux en changement de destination* (*non repérés car en STECAL). Logement	
Zone NTd	Délimitant le STECAL de Chante Loup. Salle de réception
Sous-destination : Activités de services (accueil du public), Logement. Sous condition qu'ils soient créés dans le volume des bâtiments existants patrimoniaux en changement de destination* (*non repérés car en STECAL).	



Les STECAL à vocation économique et touristique

Synthèse surface et consommation d'ENAF :

STECAL éco tourisme	Surface en m² des surfaces constructibles pour les STECAL	Consommation ENAF mixte en m²
Le Mont (Le Tertre)	1200	0
Les Jons (Métallerie/Menuiserie)	9300	0
La Fauvelière (TP)	3000	0
La Grande Ville (Bedel)	6000	0
La Bassière (Paipal)	4900	0
Le Bout du Chemin (Desrue)	2600	0
Le Bouillon (Bedoux)	770	0
Le Manoir de la Bégaudière	4300	0
La Bégaudière (Ch d'hôtes)	2600	0
Chanteloup (réception)	7600	0
Le Petit Chanteloup	1800	1800
Le Grand Vaudemer (dont 1261 m² ENAF consommé en 2022)	4900	0
sous-total	48970	1800

Les STECAL économiques ne consommeront pas de L'ENAF. Ces STECAL ne comprennent pas de parcelles exploitées, l'impact sur les exploitations agricoles sera donc nul. Excepté pour le STECAL du Petit Chanteloup qui concerne 1800 m² que l'artisan a racheté à un agriculteur.

Le SCoT a validé les remontées MOS, indiquant que ces activités étaient existantes et a classé ces parcelles en : Activité autre que tertiaire : industrie et artisanat.

Pour les toilettes publiques il s'agit aussi d'un espace non ENAF.

Pour le STECAL du Grand Vaudemer qui concerne 1261 m² de ENAF. Le permis de construire a été accordé en novembre 2022. Cette consommation ENAF sera comptée dans les opérations déjà parties entre 2021-2025.

STECAL À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS de rayonnements intercommunaux

3 STECAL pour équipements de rayonnements intercommunaux



Il s'agit de les conforter pour deux d'entre eux déjà existants : Dignes et Marais et la Station d'épuration.

Zone NE au PLU.



STECAL À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS de rayonnements intercommunaux

ZOOM sur l'aire de co-voiturage

Concernant le parking de co-voiturage il s'agit d'une création afin de répondre au SCoT

- d'une part avec le SCoT en vigueur
- et, encore plus, avec le projet de SCoT arrêté en février 2025 qui prévoit à proximité de l'échangeur concerné une « aire de covoiturage principale ».

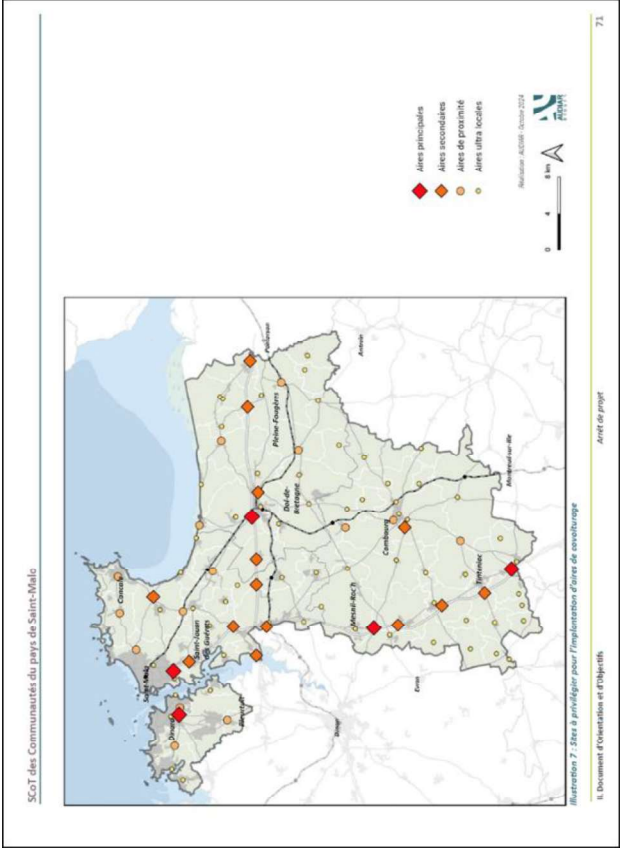


Le SCoT préconise entre 70 et 110 places selon l'importance des flux, notamment touristique. Ce projet à Mont-Dol pourrait accueillir plus de 200 places en raison de sa localisation.

Les parcelles concernées appartiennent déjà à la collectivité. Il s'agit des parcelles ZC 40 et 39 en partie (toutes les parcelles ne sont pas dans le projet pour préserver une zone NP à 35m du cours d'eau) et ZC 67 soit 10 000 m². Il s'agit du site de l'ancienne station d'épuration.

Elles sont en ENAF mais pas au registre parcellaire agricole.

Le président de la Communauté de Communes précise que cette consommation ENAF, sera prise dans l'enveloppe de la Communauté de Communes CCPDBMS.



SCoT arrêté 2025 annexes 7 : sites à privilégier pour l'implantation d'aires de co-voiturage



STECAL À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS de rayonnements intercommunaux

Synthèse règlement :

La zone NE : Autorise les extensions des équipements d'intérêt collectif ou de service public existants et les installations.

L'ensemble des extensions ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction existante.

La zone autorise également : Les infrastructures d'intérêt général nécessaires à l'aménagement du territoire, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement (dont le stationnement en aire de co-voiturage).



STECAL À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS

de rayonnements intercommunaux

Synthèse surface et consommation d'ENAF :

STECAL équipements		Consommation ENAF équipements intercommunal en m²
Station d'épuration	13053	0
Parking de co-voiturage	10000	10000
Ateliers Dignes et Marais	5726	0
		10000

Les STECAL ne concernent pas des terres exploitées.

Le secteur prévu pour l'aire de co-voiturage n'est pas identifié au registre parcellaire graphique agraire. En effet ce site correspond l'ancienne station d'épuration.

Cependant, il y a un impact sur la consommation ENAF car l'aire de co-voiturage qui concerne les parcelles ZC 40 et 39 en partie et ZC 67, est en ENAF soit 10 000 m².

En revanche, l'impact sur les exploitations agricoles sera nul.

STECAL

Synthèse :

7 STECAL à vocation économique
5 STECAL à vocation touristique
3 STECAL à vocation d'équipements
0 STECAL à vocation d'habitat

Pas de consommation ENAF par les STECAL



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Les constructions et installations agricoles

- Les constructions et installations agricoles, sous réserve :

- De respecter les dispositions de l'article L 121-8 du code de l'urbanisme (continuité avec villages et agglomérations). Toutefois, les installations ou constructions liées aux activités agricoles, peuvent déroger à ce principe général sous les conditions fixées à l'article L.121-10 du code de l'urbanisme.
- Qu'elles soient nécessaires et directement liées à l'exploitation agricole
- De veiller à ce que ces bâtiments ne portent pas atteinte à leur environnement bâti et paysager
- Quelles soient en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.
- Sont soumises à l'avis de la CDNPS et CDPENAF.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Les installations et constructions nouvelles destinées aux activités de diversification et nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées à condition :

- d'être dans le prolongement de l'acte de production ou qu'elles aient pour support l'exploitation agricole (art. L. 311-1 du code rural) telles que les aires naturelles de camping à la ferme, le caravanage à la ferme, les gîtes ruraux, les locaux de vente directe des produits issus de l'activité, les locaux nécessaires aux activités de transformation de produits issus de l'activité.
- d'être accessoires à l'activité agricole.
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- de ne pas créer de nouveaux logements.
- d'être localisées à moins de 100 m des bâtiments de l'exploitation concernée.
- d'être à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans, si elles sont susceptibles d'accueillir des tiers à l'exploitation.
- que la surface de plancher à visée de commercialisation agricole soit égale ou inférieure à 300 m² de surface de plancher par bâtiment, que le projet vise à développer les circuits courts, et qu'il ne génère pas de perturbation pour l'organisation fonctionnelle du site.
- que pour les gîtes ruraux ils soient réalisés dans des constructions existantes, couvertes et closes, de qualité architecturale satisfaisante à proximité du siège principal de l'exploitation.
- l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Changements de destination

- **Le changement de destination** des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :

- il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- il doit se faire :
 - soit en vue de réaliser un logement de fonction ou un local de permanence, sous conditions définies à l'article 2.2.1.2.
 - soit à des fins d'hébergement lié à la diversification de l'activité agricole. Celle-ci doit donc constituer le prolongement de l'acte de production ou avoir comme support l'exploitation (exemple : gîte, etc.).
- le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m².
- le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension.
- le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments agricoles relevant d'une autre exploitation, en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Les logements de fonctions

- **L'édification des constructions à usage de logement de fonction** strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles du fait de la nature de l'activité agricole pratiquée et de son importance (surveillance permanente et rapprochée justifiée) sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
 - qu'il n'existe pas déjà un tel logement situé à proximité du site de production.
 - en cas de nouvelles constructions, qu'elles soient accolées à l'un des bâtiments existants (sauf si les conditions sanitaires ou de sécurité ne le permettent pas).
 - que son emprise au sol ne dépasse pas 100 m² et qu'elle respecte les conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - que le bâtiment soit implanté à plus de 100 mètres des bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
- En cas de transfert ou de création d'un siège d'exploitation agricole, la création d'un éventuel logement de fonction ne pourra être acceptée qu'après la réalisation des bâtiments d'exploitation.
- La création de logement de fonction est soumise à l'avis de la CDNPS et CDPENAF.

L'extension des logements de fonction

- elle ne doit pas réduire les **interdistances** existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une autre exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Constructions et installations nécessaires aux activités agricoles

Emprise au sol

- Les logements de fonction sont limités à une emprise au sol de 100 m².
- Les extensions des logements de fonction sont limitées à une emprise au sol de 30% maximum de l'existant, sans dépasser la limite d'emprise au sol totale de 100 m².

Annexes logements de fonction

- Les annexes non accolées aux habitations ne sont pas autorisées.

Hauteurs

- La hauteur des bâtiments pour les activités autorisées dans la zone est limitée à 12 mètres au point le plus haut.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Autres constructions et installations (tiers)

Changements de destination

- Le changement de destination des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU et repérés au zonage est autorisé aux conditions cumulatives suivantes :
 - il ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
 - le bâtiment doit présenter une emprise au sol minimum de 60 m².
 - le bâtiment ne peut pas faire l'objet d'une extension.
 - le bâtiment doit être situé à plus de 100 mètres de bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.
 - qu'il ne contribue pas à la dispersion de l'habitat en campagne.

En outre, ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Autres constructions et installations (tiers)

Extensions

- L'extension des bâtiments d'habitation existants est autorisée aux conditions cumulatives suivantes :
 - elle ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - elle ne doit pas créer de logement nouveau.
 - elle est soumise aux conditions de hauteur, d'emprise et de densité définies à l'article A 4.
 - elle ne doit pas réduire les interdistances existantes déjà inférieures à 100 mètres entre ledit bâtiment et les bâtiments ou installations relevant d'une exploitation agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

Annexes

- Les annexes non accolées aux habitations ne sont pas autorisées.



Les dispositions du règlement de la zone agricole concernant les changements de destination, extensions et annexes

Autres constructions et installations (tiers)

Emprise au sol

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation (annexes et piscines comprises) est autorisée à condition :
 - qu'elle se fasse en harmonie avec la construction d'origine.
 - Que l'ensemble des extensions ne dépassent pas 50% de l'emprise au sol de la construction existante dans la limite de 50 m² d'emprise au sol.

Implantation des annexes par rapport à l'habitation principale

- Les annexes non accolées aux habitations ne sont pas autorisées.

Hauteurs

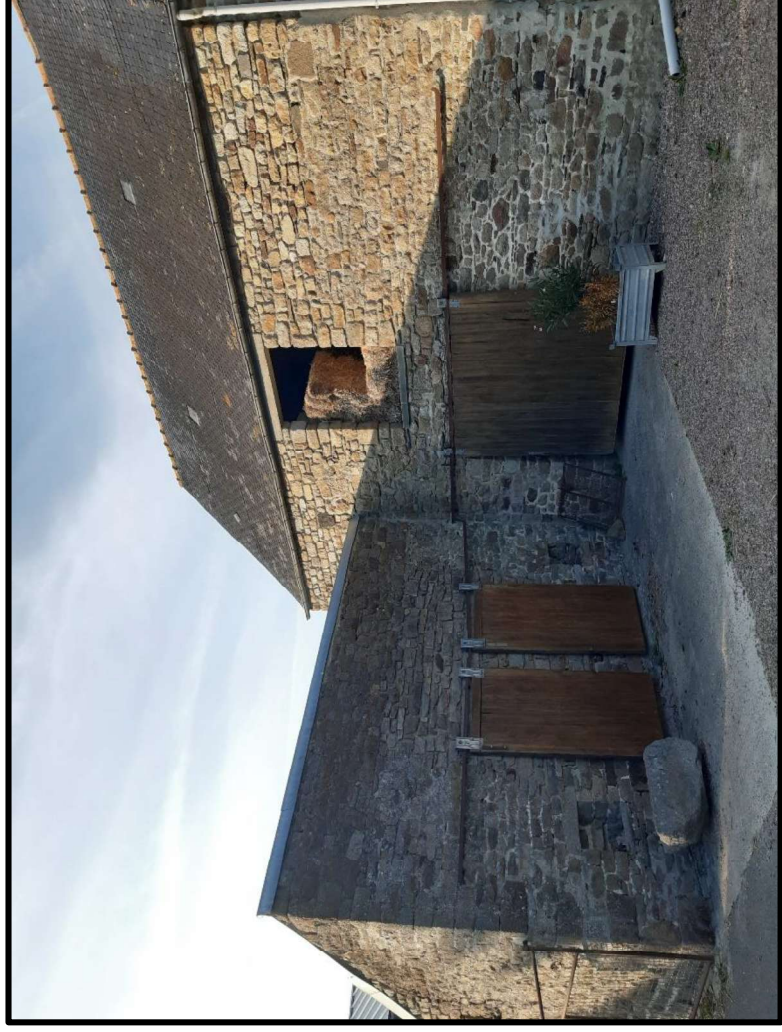
- La hauteur des extensions des bâtiments d'habitation/logements de fonction ne peut excéder la hauteur, au faîtage, au point le plus haut ou à l'acrotère de la construction qu'elle viendrait jouxter.



Les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination

26 bâtiments repérés, tous situées en zone agricole et répondant à ces critères :

- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial (constructions en terre-pierre).
- le bâtiment présente une emprise au sol minimum de 60 m².



Exemple de bâtiment repéré



La consommation foncière

Réduction de la consommation d'espace

Rappel de la répartition dans le SCoT pour l'EPCI

Répartition par EPCI SCoT arrêté 2025	
Mont Dol 2021 - 2030	1,4 ha habitat mixte
Mont Dol 2031 - 2040	0,7 ha habitat mixte

La consommation depuis l'application du SCoT :
soit entre 2018 et 2025 et jusqu'à l'échéance du PLU

ENAF	Total consommé Habitat mixte 2018-2025	Total consommé Habitat mixte 2025-2037
Surface totale consommés	0,48 ha	1 ha

Par rapport aux 2,1 ha de surface potentielle de consommation ENAF entre 2021 et 2040 à vocation résidentielle et mixte, 1,48 ha seront ou viennent d'être consommés :

- 0,65 ha pour les zones à urbaniser.
- 0,14 ha pour les zones de loisirs
- 0,18 ha pour les STECAL éco-tourisme
- 0,48 ha entre 2021 et 2025 pour habitat mixte

A cela il faudra ajouter les 1 ha d'équipement à vocation intercommunal dans l'enveloppe du SCoT.

Le PLU ne consomme pas d'espace à vocation d'activité. Les 0,18 ha pour les STECAL éco-tourisme sont comptés dans l'habitat mixte car il ne s'agit pas de zone d'activité.

