



Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité
environnementale de Bretagne
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme
de Mont-Dol (35)**

n° 008695/A PP

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 21 janvier 2026 à Rennes. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de Mont-Dol (35).

Étaient présents et ont délibéré collégalement : Françoise Burel, Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Laurence Hubert-Moy, Sylvie Pastol.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner sur le dossier.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Mont-Dol (35) pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçu le 12 novembre 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Selon l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, la DREAL de Bretagne, agissant pour le compte de la MRAe, a consulté l'agence régionale de santé (ARS).

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan ou document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne publique responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer la conception de celui-ci, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré au dossier soumis à la consultation du public.

Avis au lecteur

Le présent avis comporte à la fois :

- des notes alphabétiques (^a, ^b, ^c...), renvoyant à un glossaire en fin de document, explicitant des termes ou des notions génériques ;
- et des notes numérotées (¹, ², ³...), consultables en bas de page, apportant des précisions spécifiques au dossier.

Synthèse de l'avis

La commune de Mont-Dol est une commune littorale d'Ille-et-Vilaine, située à l'embouchure du Guyoult, dans la baie du Mont Saint-Michel. La population est globalement stable. Elle compte 1076 habitants en 2022 (Insee).

Le paysage est marqué par la présence de marais, de polders¹ et du moulin à vent communal, situé sur le tertre du Mont-Dol. La zone d'inondation et de submersion marine concerne la quasi-totalité de la commune qui est composée, pour l'essentiel, d'un marais et du tertre. La commune est concernée par deux sites Natura 2000, à l'ouest et au nord, qui constituent des réservoirs de biodiversité^a. La commune de Mont-Dol fait partie de la zone tampon du périmètre UNESCO du Mont Saint-Michel et de sa Baie. Cette dernière constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux. Elle est particulièrement sensible à la pression anthropique^b.

Le projet de PLU couvre la période allant jusqu'en 2037 et repose sur une croissance démographique moyenne annuelle de +0,6 %. La commune de Mont-Dol souhaite atteindre une population de 1 177 habitants et voir la construction de 43 logements². Le projet prévoit, principalement, 3 secteurs en extension du bourg, pour la construction de 16 logements, ainsi qu'une extension à vocation d'équipements pour la création d'un parking.

Les enjeux identifiés par l'Autorité environnementale sont : **la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), la préservation de la biodiversité** au regard de la pression anthropique susceptible d'affecter les milieux naturels (Natura 2000), **le paysage** en lien avec les monuments historiques du moulin communal et de l'ancienne cathédrale de Dol, **l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques et l'adaptation au changement climatique** ainsi que **la maîtrise des risques naturels**, notamment du risque cumulé d'inondations et de submersion marine.

Au total, le projet de PLU (2025-2037) prévoit une consommation d'ENAF **à hauteur** de 0,65 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat, de 0,18 ha à vocation économique et touristique et de 1,1 ha à vocation d'équipement.

Au regard de la tendance démographique globalement stable, même si selon le dossier elle baisse sur la dernière période (-0,5 %), et des prescriptions du SCoT du Pays de Saint-Malo, **les choix de la commune pour le développement de l'habitat sont peu justifiés et un peu élevés**. Cela induit une pression anthropique accrue sur les milieux naturels, en plus des flux touristiques, et plus généralement pose la question de la capacité du territoire à accueillir une population nouvelle (déplacements, réseaux etc.).

L'Ae recommande :

- **de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse précise et complète de la qualité des milieux aquatiques récepteurs d'une part, et des déplacements d'autre part ;**
- **d'analyser la fonctionnalité des milieux naturels humides afin de s'assurer de leur préservation ;**
- **de conditionner l'accueil d'une population nouvelle à la capacité du système de traitement des eaux usées à gérer les nouveaux effluents, sans risque de pollution des milieux aquatiques ;**
- **de vérifier la pertinence du plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) vis-à-vis des dernières projections du GIEC concernant le réchauffement climatique et l'élévation du niveau de la mer, et de prendre toutes les mesures pour éviter, réduire et compenser l'exposition des biens et des populations face au risque cumulé d'inondations et de submersion marine.**

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

¹ Le polder est un espace conquis sur les eaux au moyen d'endiguements, puis asséché par le drainage à des fins traditionnellement agricoles.

² 37 logements et 6 logements en résorption de la vacance et des résidences secondaires.

Sommaire

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés	5
1.1. Contexte et présentation du territoire	5
1.2. Présentation du projet de PLU de Mont-Dol	7
1.3. Enjeux environnementaux associés	8
2. Qualité de l'évaluation environnementale	9
2.1. Observations générales	9
2.2. État initial de l'environnement et diagnostic	9
2.3. Justification des choix, solutions de substitution	9
2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées	10
2.5. Dispositif de suivi	10
3. Prise en compte de l'environnement par le projet	11
3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers	11
3.1.1. Habitat	12
3.1.2. Équipements	12
3.2. Préservation du patrimoine naturel, de la trame verte et bleue et du paysage	12
3.2.1. Patrimoine naturel	12
3.2.2. Trame verte et bleue et biodiversité	13
3.2.3. Paysage	13
3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques	14
3.3.1. Gestion des eaux usées	14
3.3.2. Gestion des eaux pluviales	14
3.4. Adaptation au changement climatique, prise en compte des risques et mobilités	14
3.4.1. Risque cumulé d'inondation et de submersion marine	14
3.4.2. Déplacements	15
GLOSSAIRE	17

Avis détaillé

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un moment où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement. Le rapport de présentation rend compte de cette démarche.

1. Contexte, présentation du territoire, du projet et des enjeux environnementaux associés

1.1. Contexte et présentation du territoire

La commune de Mont-Dol est située en Ille-et-Vilaine, à environ 68 km de Rennes et 30 km de Saint-Malo. La population, globalement stable, totalise 1076 habitants en 2022 (Insee). Mont-Dol est une commune littorale de la baie du Mont Saint-Michel, même si sa façade littorale n'est longue que d'une quarantaine de mètres environ, au niveau de l'embouchure du Guyoult.

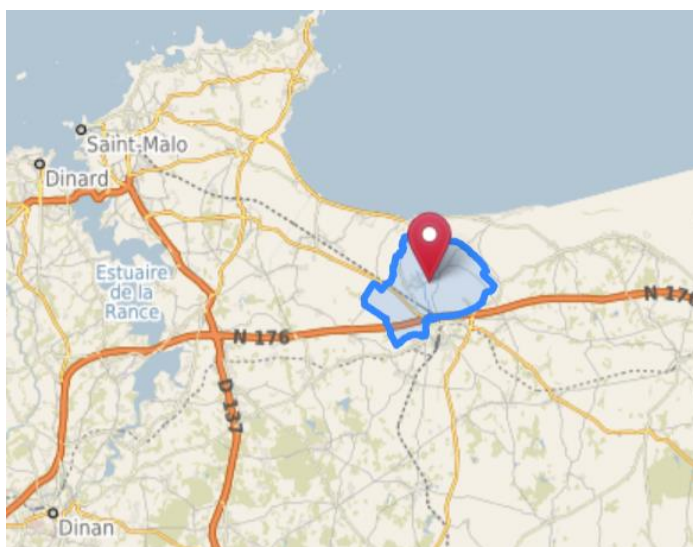


Figure 1 : La commune de Mont-Dol (en bleu). Source : Visualiseur GeoBretagne

La commune dispose de vastes espaces agricoles qui représentent 91% du territoire. Elle a hérité d'un abondant patrimoine bâti, au sein du bourg et dans les anciens hameaux agricoles. Historiquement, le bourg s'est implanté au pied du tertre. Il crée ainsi une enceinte autour de ce dernier dont les constructions se fondent dans sa masse végétale. Une urbanisation de type pavillonnaire s'est développée ensuite, notamment au sein des nombreux hameaux. En outre, le territoire comprend une petite zone d'activités, située en limite avec le territoire de Dol-de-Bretagne. Au sein de la commune, on constate un dénivelé de 62 mètres entre les points les plus bas (marais de Dol) et le point le plus haut (le Mont Dol). Le paysage est marqué par la présence de marais, de polders et du moulin à vent communal dont le site classé s'étend sur 3,7 hectares³. La commune comprend également le site inscrit du moulin du tertre⁴. Enfin, la commune est concernée par la servitude de protection de 5 monuments historiques situés sur la commune voisine de Dol-de-Bretagne dont l'ancienne cathédrale Saint-Samson⁵.

³ Par classement par arrêté le 19 septembre 1949. Le site du Tertre rassemble plusieurs édifices historiques dont la chapelle Notre-Dame de l'Espérance, une tour et une fontaine.

⁴ Le Moulin du Tertre est un moulin à vent en granit édifié en 1843. Il s'agit d'un moulin privé.

⁵ Également la maison du 15^{ème} siècle dite la Guillotière, la maison dite de la Grisardière, la cave dite de l'enfer, la maison dite des Petits Palets inscrite le 7/03/2014

La baie du Mont-Saint-Michel constitue un site d'importance internationale abritant régulièrement plus de 20 000 oiseaux et sensible à la pression anthropique. Le site Natura 2000^c « Zone de protection spéciale (ZPS)^d Baie du Mont Saint-Michel »^e s'étend ainsi sur 231,6 hectares, à l'est de la commune de Mont-Dol. Un second site Natura 2000 en Zone spéciale de conservation (ZSC)^e est situé en mer, au nord de la commune. Ces sites constituent des réservoirs de biodiversité. Le Mont Saint-Michel et sa Baie sont également inscrits sur la liste du patrimoine mondial de l'organisation des Nations unies pour l'éducation, la science et la culture (UNESCO). La commune de Mont-Dol fait partie de la zone tampon du périmètre UNESCO.

Les boisements, rares et fragmentés, couvrent 58 ha. En outre, les haies bocagères s'étendent sur près de 104 km linéaires. Les zones humides du Marais de Dol couvrent environ 3 000 ha répartis sur plusieurs communes. Le marais, protégé par une digue, est artificiel. Les zones humides sont situées au sud et à l'ouest de la commune et couvrent 280 hectares dont une partie est protégée au titre de la convention de Ramsar^f.

Mont-Dol fait partie du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin Loire-Bretagne (SDAGE Loire-Bretagne)^g et du schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) des bassins côtiers de la région de Dol-de-Bretagne. La commune possède un réseau hydrographique plutôt fourni. Elle est en effet sillonnée par environ 51 km de cours d'eau.

L'ensemble du territoire de Mont-Dol appartient à la masse d'eau du Guyoult⁷. La commune est située en aval du bassin versant. Trois zones de pêche sont recensées dans la Baie du Mont-Saint-Michel, et en aval de Mont-Dol⁸.

Bien qu'aucune zone de conchyliculture soit située sur le territoire, l'exutoire des eaux usées et pluviales de Mont-Dol est localisé dans une zone de conchyliculture de la commune voisine, Le Vivier-sur-Mer.

Le parc de logements compte 16,4 % de résidences secondaires et un taux de vacance de 6,2 %.



Figure 2 : Vue paysagère du Mont-Dol végétalisé (source : dossier)

Mont-Dol est très bien desservie. En effet la route nationale (RN) 176, reliant Saint-Brieuc au Mont-Saint-Michel, traverse le territoire au sud. La route départementale (RD) 4, reliant Dol à Saint-Malo, et la RD 155, reliant Dol à Cancale, sont des voies de grande circulation qui traversent également le territoire sans passer par le bourg. A la pointe nord du territoire, la commune est traversée par la RD 797, une route côtière. En outre, une voie ferrée traverse la commune à l'ouest et la gare de Dol-de-Bretagne est située à 3 km au sud de la commune, reliant Mont-Dol à Paris via Rennes, à Saint-Malo, Saint-Brieuc ou encore Caen.

⁶ Le site « Baie du Mont Saint-Michel » (Code FR2510048) fait partie du réseau Natura 2000 au titre de la Directive "Oiseaux". Un second site (Code FR25000777), couvrant l'entièreté de la baie du Mont Saint-Michel, est répertorié en Natura 2000 au titre de la directive « Habitats ».

⁷ « Le Guyoult et ses affluents depuis Epiniac jusqu'à la mer » (FRGR0024)

⁸ Les secteurs de Saint-Benoît-des-Ondes, de Vildé-la-Marine et la réserve du Biez Est. Ces gisements sont habituellement de bonne qualité sanitaire.

Enfin, la commune est couverte par le plan de prévention des risques naturels prévisibles de submersion marine (PPRSM) du marais de Dol⁹.

A défaut de plan local d'urbanisme, la commune de Mont-Dol est actuellement régie par le règlement national d'urbanisme (RNU). En 2012, la commune avait arrêté un projet de plan local d'urbanisme qui n'a cependant jamais été approuvé : juste après l'arrêt du PLU, le PPRSM a nécessité de modifier le projet de PLU arrêté, ce qui n'a jamais été effectué. La zone de submersion concerne la quasi-totalité de la commune qui se compose pour l'essentiel d'un marais et du Mont.

Mont-Dol appartient à la communauté de communes du Pays de Dol et de la Baie du Mont Saint-Michel. Elle est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) des communautés du Pays de Saint-Malo, dont la révision a été approuvée le 19 décembre 2025¹⁰.

1.2. Présentation du projet de PLU de Mont-Dol

Le projet de PLU couvre la période 2025-2037 et repose sur une croissance démographique moyenne annuelle de + 0,6 %. La commune de Mont-Dol souhaite atteindre une population de 1177 habitants, ce qui implique la construction de 43 logements¹¹.

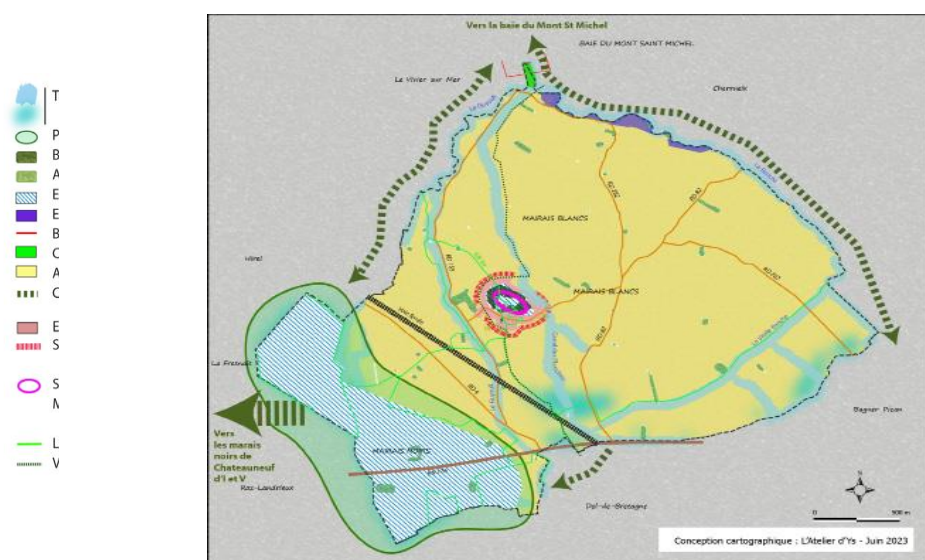


Figure 3 : Trame verte et bleue communale (source dossier)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) a pour objectif « d'urbaniser le bourg et de retrouver une croissance positive de la population, de dynamiser l'activité économique, commerciale et touristique, de maintenir la qualité du cadre de vie, de préserver les espaces naturels et paysagers et de prévenir le risque de submersion marine ».

A ce titre, le projet de PLU de Mont-Dol comprend :

- 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP)^h thématiques (biodiversité, mobilité, paysage et habitat) ;
- 4 OAP à vocation d'habitat ;
- 1 OAP à vocation d'équipement (parking).

La commune souhaite que 18 logements soient construits en densification (42 % des logements estimés) et 6 logements en résorption de la vacance (14 % des logements).

Le projet de PLU prévoit, par ailleurs, 2 secteurs en extension de l'urbanisation sur 0,7 hectare, pour la construction de 16 logements au nord-est et au sud-est du bourg ainsi qu'une extension à vocation d'équipements, en continuité sud du bourg pour l'aménagement d'un parking (0,2 ha).

⁹ Le PPRSM du marais de Dol a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016.

¹⁰ [Avis n° 2025-012204 / 2025AB51 du 5 juin 2025 : Révision du SCoT du pays de Saint-Malo \(35\)](#)

¹¹ 37 logements neufs et 6 logements en résorption de la vacance et des résidences secondaires.

De plus, le projet de PLU prévoit la création de :

- 7 secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)ⁱ à vocation économique qui correspondent à 2,8 ha d'activités existantes ;
- 5 STECAL à vocation touristique dont le sommet du Mont-Dol sur 2 ha ;
- 3 STECAL à vocation d'équipement dont une aire de covoiturage sur 1,8 ha.

La grande majorité du territoire communal est classée en zone agricole (A) pour permettre le développement de l'activité agricole. Le projet de PLU ne prévoit pas de création de zone d'activités mais le maintien du secteur existant (2 parcelles) en limite de Dol-de-Bretagne, avec la possibilité d'extension des bâtiments existants. Une zone ULc est créée pour conforter le camping de La Roche, installé en continuité de la zone agglomérée.

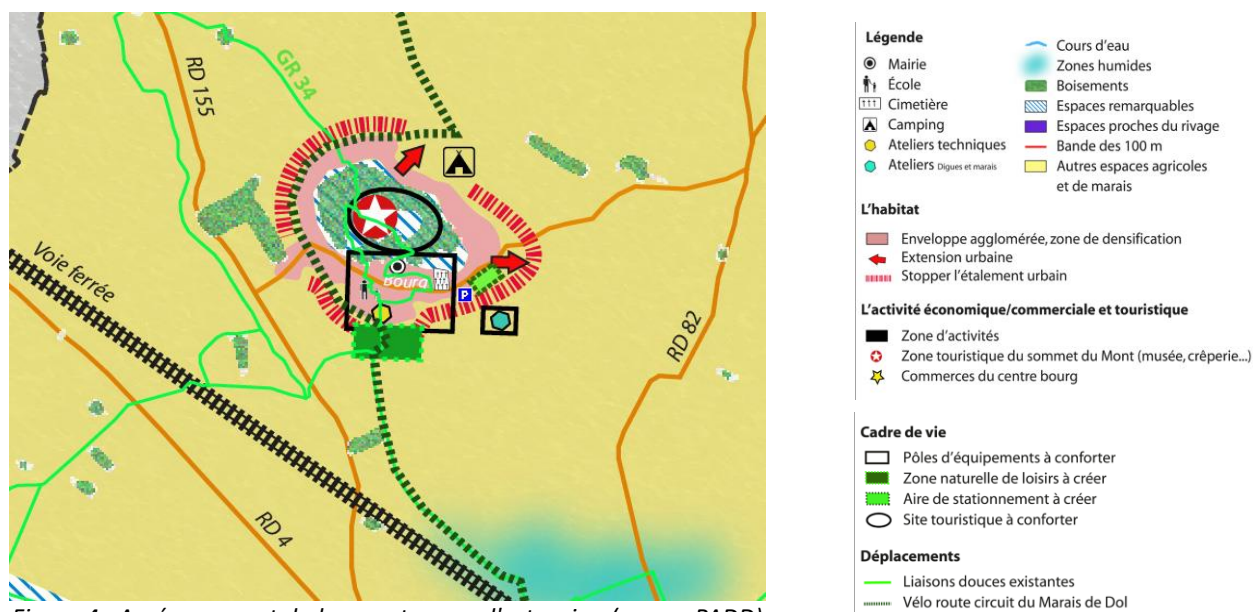


Figure 4 : Aménagement du bourg et zones d'extension (source PADD)

1.3. Enjeux environnementaux associés

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux du projet d'élaboration du PLU de Mont-Dol identifiés par l'Ae sont :

- **la limitation de la consommation de sols et d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF)**, en respectant la répartition des surfaces potentielles maximales de consommation inscrites dans le SCoT, et afin de s'inscrire dans l'objectif de « zéro artificialisation nette »^j fixé aux niveaux national et régional ;
- **la préservation de la biodiversité** au regard de la pression anthropique susceptible d'affecter les milieux naturels (Natura 2000) ;
- **le paysage**, en raison des co-visibilités liées à la présence des monuments historiques du moulin communal et de l'ancienne cathédrale de Dol ;
- **l'amélioration de la qualité des milieux aquatiques**, du fait d'un contexte d'une commune littorale située dans la baie du Mont-Saint-Michel ;
- **l'adaptation au changement climatique et la maîtrise des risques naturels** notamment du risque cumulé d'inondation et de submersion marine.

L'enjeu de la capacité du territoire du fait d'une commune littorale (pression anthropique, stationnement, capacité des réseaux etc.) et des déplacements est également à prendre en compte.

2. Qualité de l'évaluation environnementale

2.1. Observations générales

Le rapport environnemental est de qualité moyenne. Malgré des efforts sur le fond et la présentation, des imprécisions et incohérences méritent d'être revues pour permettre la bonne lisibilité du dossier. Par exemple, la thématique de la consommation d'ENAF doit être simplifiée et clarifiée car les données sont peu synthétisées et parfois contradictoires. La consommation d'ENAF devrait être abordée en lien avec les trajectoires du « zéro artificialisation nette » (ZAN).

2.2. État initial de l'environnement et diagnostic

Les données relatives à la qualité de l'eau dans les annexes sanitaires devraient être étoffées et intégrées au rapport environnemental, compte tenu de l'enjeu majeur que représente la reconquête des milieux aquatiques en zone littorale.

En outre, le rapport mérite d'être complété par une cartographie adaptée et notamment une carte synthétique des enjeux environnementaux (inondations, zones naturelles, urbanisation etc.).

Enfin, l'analyse des déplacements est quasi inexistante (domicile-travail, capacité des voiries et stationnement en forte période touristique, etc.).

L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement par une analyse précise et complète de la qualité des milieux aquatiques récepteurs d'une part, et des déplacements d'autre part.

2.3. Justification des choix, solutions de substitution

La commune étudie 3 hypothèses de développement démographique faisant varier de + 0,03 % à + 1,2 % le taux de croissance démographique annuel moyen. Les besoins en logements varient, en conséquence de 1 à 78 logements. La commune retient un scénario médian reposant sur une croissance démographique annuelle moyenne de + 0,6 % (identique à celle du SCoT) et la réalisation de 43 logements pour l'accueil de 81 nouveaux habitants. A noter qu'au cours de la période passée, entre 2016 et 2022, la tendance démographique était à la baisse avec - 0,5 % de croissance démographique annuelle moyenne.

De plus, le scénario retenu pour la production de logements va au-delà des prescriptions du SCoT qui fixe la production moyenne de logements sur la commune de Mont-Dol à horizon 2050, dans le cadre de la répartition moyenne au sein de la communauté de communes de Dol et de la baie du Mont Saint-Michel. Ici, la commune, en prévoyant 37 logements sur la durée du PLU, explique tenir compte d'un point mort^k de 6 logements, en lien avec le taux de 16,4 % de résidences secondaires en 2022. Selon le SCoT en vigueur, il est prévu une projection à 2,18 personnes par ménage en 2030 pour la communauté de communes du Pays de Dol et du Mont Saint Michel.

Au regard de la tendance passée et des prescriptions du SCoT, les choix de la commune pour le développement de l'habitat dans le projet de PLU sont peu justifiés et plutôt élevés. Cela induit une pression anthropique accrue sur les milieux naturels, en plus des flux touristiques, et plus généralement interroge sur la capacité du territoire à absorber une population nouvelle.

Cette capacité d'accueil, au sens de l'article L. 146-2 du code de l'urbanisme, fait l'objet d'un développement dans le rapport de présentation qui n'est cependant pas conclusif.

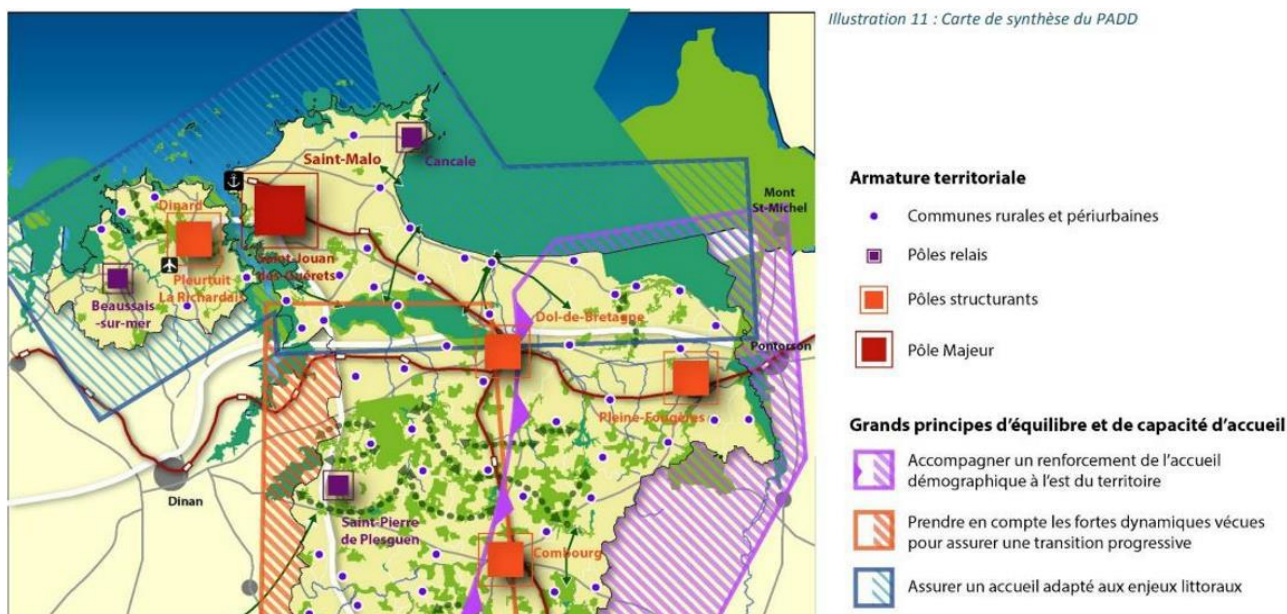


Figure 5 : carte de synthèse sur la capacité d'accueil au niveau du SCoT (source dossier)

2.4. Analyse des incidences et définition des mesures d'évitement, de réduction et de compensation associées

L'évaluation environnementale présentée ne comprend aucun chapitre dédié à la démarche « Éviter-réduire-compenser » (ERC)¹, ce qui constitue un manque important. Le projet de PLU propose différentes mesures au fil du dossier, notamment :

- l'urbanisation en continuité des agglomérations évitant le mitage^m de l'espace, sans construction dans les espaces proches du rivage ni dans la bande des 100 m ;
- l'évitement des constructions dans les secteurs déjà urbanisés (SDU)¹² comme prévu par la loi Littoral ;
- la construction des logements uniquement dans les zones signalées comme constructibles dans le plan de prévention des risques de submersion marine (PPRSM) ;
- la protection des principaux réservoirs et corridors écologiques par un classement majoritairement en zone naturelle (N).

Concernant les STECAL à vocation économique, le PLU n'autorise pas les nouvelles constructions et encadre les extensions (limitées à 30 % de l'existant) afin de limiter l'impact sur les milieux.

Enfin, en tant que mesure de réduction des incidences du PLU, la commune instaure l'outil de servitude de résidence principale sur le secteur 1AUE concerné par l'OAP n°1, dans lequel toutes les constructions nouvelles de logements seront à usage exclusif de résidence principale.

2.5. Dispositif de suivi

La commune prévoit un dispositif pertinent qui permet le suivi du document d'urbanisme au regard de 42 indicateurs répartis par thématiques. Le dispositif prévoit une année de référence ainsi qu'un bilan à mi-parcours. Il intègre également les thématiques importantes en Ille-et-Vilaine telles que l'eau potable, les déplacements et la biodiversité. Toutefois, dans un contexte littoral et de zones de marais protégés, la thématique de la qualité de l'eau doit apparaître plus clairement. Le dispositif devrait être complété par des indicateurs de résultat relatifs à la qualité de l'eau (milieux récepteurs aquatiques).

L'Ae recommande de compléter le dispositif de suivi par un suivi de la qualité des milieux aquatiques récepteurs.

¹² Tels que les secteurs de Chanteloup, Haut-Pont, Le bout du chemin et Ville-Mauger.

3. Prise en compte de l'environnement par le projet

3.1. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Selon l'outil du mode d'occupation des sols (MOS)¹³, la commune de Mont-Dol a consommé 0,8 ha au cours de la période 2011-2021. Entre 2021 et jusqu'à l'élaboration du projet de PLU (soit 2025), la commune a déjà consommé 0,48 ha à vocation mixte habitat¹³, soit 60 % de la période 2011-2021, alors qu'au regard des objectifs du ZAN la consommation devrait se limiter à 0,4 ha sur la période 2021-2031.

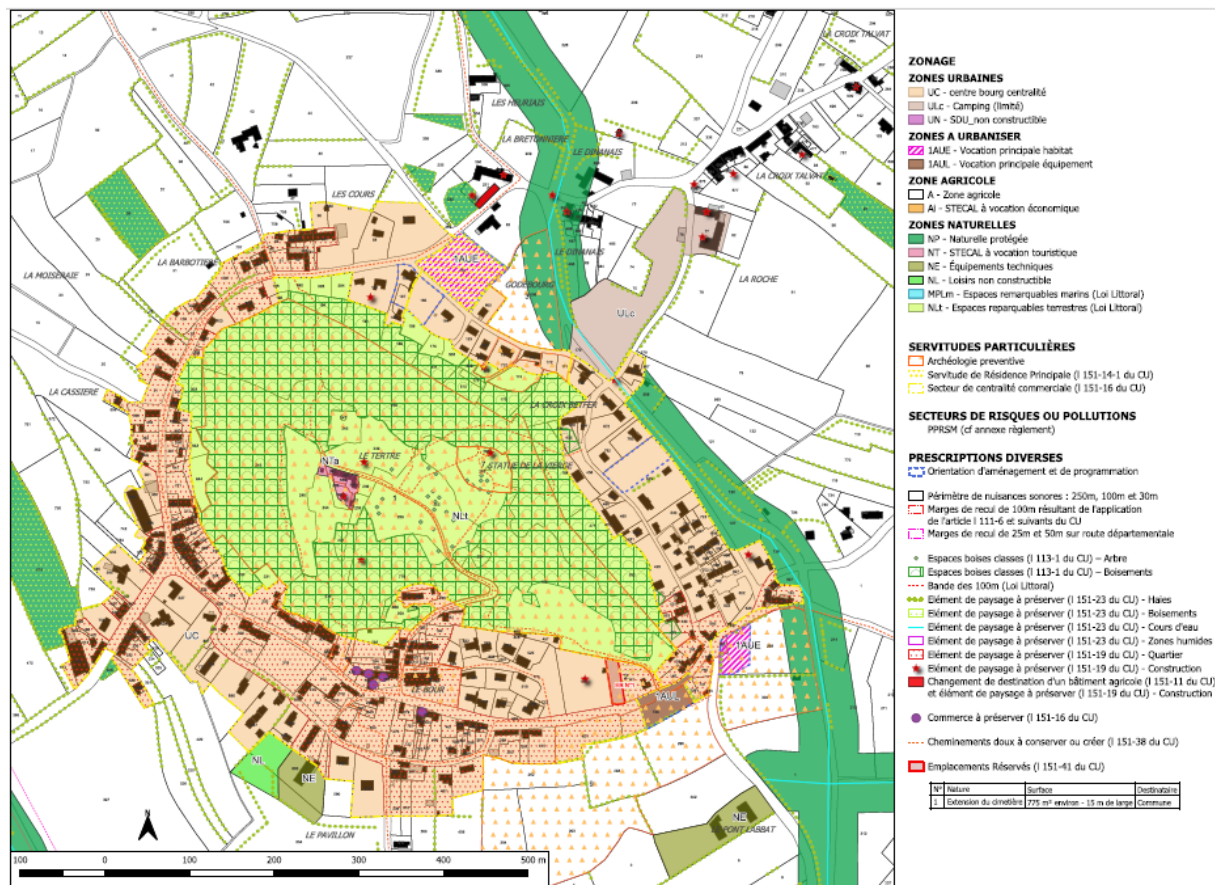


Figure 6 : En rose hachuré, les secteurs d'extension à vocation d'habitat. En marron, la zone d'extension à vocation d'équipement. Source : Règlement graphique (PLU de Mont-Dol).

Au total, le projet de PLU (2025-2037) prévoit une consommation d'ENAF à hauteur de :

- 0,65 ha pour les zones à urbaniser à vocation d'habitat ;
- 0,18 ha pour la zone à urbaniser à vocation économique et touristique (STECAL) ;
- 1,1 ha pour la zone à urbaniser à vocation d'équipement.

L'analyse de la commune est uniquement fondée sur la répartition de la consommation d'ENAF au sein de l'EPCI, telle que découlant des prescriptions du SCot¹⁴, sans tenir compte de la trajectoire générale de la consommation d'ENAF de la commune elle-même. Mont-Dol aurait ainsi « droit » à une enveloppe de 1,4 ha sur la période 2021-2031 et de 0,7ha sur 2021-2040. **Pour rappel, les enveloppes foncières maximales définies par le SCot et déclinées par EPCI ne constituent en aucun cas des « droits à consommer » des ENAF.**

¹³ Dont le projet « chemin du pavillon » par la réalisation de 8 logements sociaux.

¹⁴ Le SCot définit en effet pour chaque EPCI une enveloppe de consommation foncière maximum divisée en trois périodes avec des objectifs de diminution de consommation d'ENAF, ce qui correspond pour l'intégralité du pays : entre 2021 et 2031 : 461 ha, en cohérence avec le SRADDET de Bretagne, dont 301 ha à vocation résidentielle ; entre 2031 et 2041 : 231 ha, dont 147 ha à vocation résidentielle et entre 2041 et 2050 : 115 ha, dont 54 ha à vocation résidentielle.

3.1.1. Habitat

L'analyse des capacités de densification et de mutation de la zone urbanisée montre qu'à l'échéance du PLU, environ 18 nouveaux logements pourraient être réalisés, sur 25 secteurs sous-densifiés ou en « dents creuses »⁹. La commune justifie bien les contraintes paysagères importantes inhérentes au territoire en lien avec le Mont-Dol lui-même et les monuments historiques.

Selon le rapport, sur la période passée (2011 - 2021), 29 logements ont été construits avec une densité très faible sur cette période de 10,5 logements/ha en moyenne. **Le projet de PLU prévoit, ici, une densité moyenne de 24 logements par hectare ce qui répond aux objectifs de densité moyenne fixés par le SCoT du Pays de Saint-Malo dans les communes littorales.**

3.1.2. Équipements

Le rapport évoque également la consommation d'1 ha pour la construction d'équipements intercommunaux, sans donner plus d'indication sur la nature de ces derniers. Le dossier devrait préciser ce projet d'urbanisation.

3.2. Préservation du patrimoine naturel, de la trame verte et bleue et du paysage

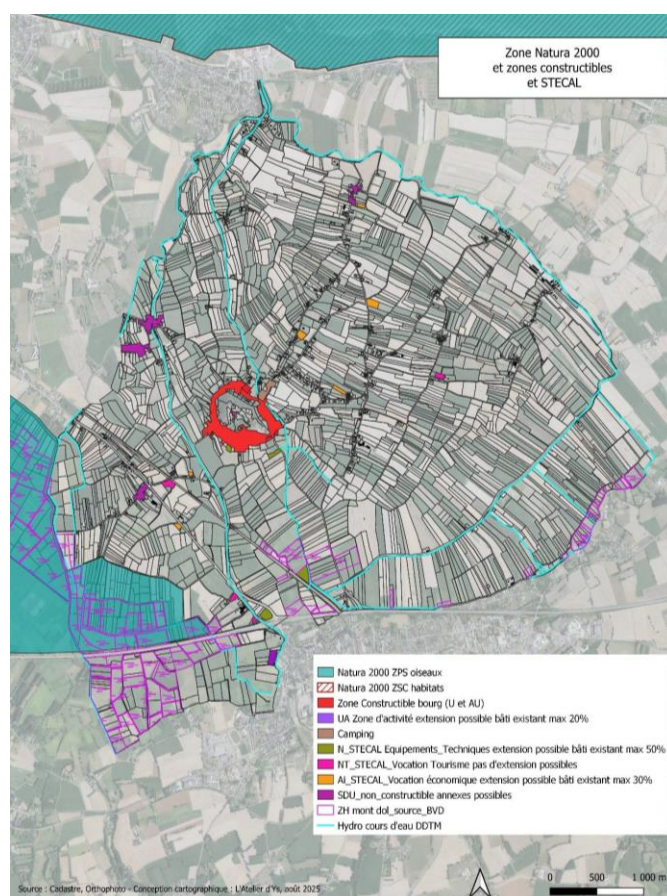


Figure 7 : Localisation des zones à urbaniser au regard du patrimoine naturel existant. Source : rapport de présentation

3.2.1. Patrimoine naturel

La commune préserve, dans le règlement graphique, les zones les plus sensibles pour la biodiversité :

- La zone NLT (espaces remarquables terrestres au sens de la loi Littoral) recouvre entièrement les marais de Dol de la zone Natura 2000 côté terre et les zones humides situées dans la zone RAMSAR. Cette zone est destinée à être protégée strictement, il n'y a pas de construction possible.
- le périmètre Natura 2000 de la zone maritime (l'embouchure du Guyoult) est classé en zone NPLm, c'est-à-dire également en espaces remarquables littoraux au sens de la loi Littoral.

La zone NP couvre les boisements, les cours d'eau et leurs abords, les espaces proches du rivage, les coupures d'urbanisation et certaines zones humides (qui ne sont pas d'importance internationale). Cette zone protège par une bande d'inconstructibilité de 35 m tous les abords des cours d'eau.

Il est à noter que les périmètres de protection restent assez théoriques : les zones protégées par le projet de PLU se trouvent à proximité immédiate de zones agricoles (A) où les constructions de bâtiments agricoles sont possibles (cf. règlement). Il convient d'analyser la fonctionnalité de ces zones naturelles et notamment des zones humides afin de s'assurer de leur préservation.

L'Ae recommande d'analyser la fonctionnalité des milieux naturels humides afin de s'assurer de leur préservation et d'encourager les pratiques agro-écologiques qui favorisent la préservation de la qualité des milieux humides par des pratiques agricoles plus respectueuses.

Le secteur constructible le plus proche du site Natura 2000, situé à 1,8 km de la ZPS, est la zone d'extension de l'urbanisation à l'est du bourg. L'autre zone d'extension de l'urbanisation au nord du bourg est située à 3,2 km de la ZSC. En éloignant et en limitant les constructions en extension, la commune réduit ainsi les incidences du PLU. Enfin, l'ensemble des STECAL est situé hors des réservoirs de biodiversité.

Toutefois, en l'absence de réelle justification (cf. justification des choix et consommation des ENAF), le projet de PLU accentue la pression anthropique sur les milieux naturels. Ici, les prairies retenues pour l'accueil de nouveaux logements peuvent constituer des habitats pour la faune (oiseaux, chiroptères etc.).

3.2.2. Trame verte et bleue et biodiversité

Le projet de PLU procède à la protection de la trame verte et bleue (TVB) via le classement de 35 ha de boisements et d'un tilleul remarquable (situé dans le bourg) au titre des espaces boisés classés, ainsi que 123 km de haies au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme¹⁵ (éléments de paysage à préserver). 280 ha de zones humides sont également protégés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme.

Enfin, les OAP thématiques comportent des mesures complémentaires en faveur de la préservation de la fonctionnalité écologique de la TVB et de la biodiversité (îlots refuge).

3.2.3. Paysage

Un réel effort est réalisé par la commune pour éviter et réduire les incidences paysagères du PLU, par le choix des localisations des zones ouvertes à l'urbanisation, notamment au regard des milieux ouverts et de la présence des monuments historiques. Les nouvelles zones constructibles au pied du tertre font l'objet d'insertion paysagère et les hauteurs sont limitées à un R+1+ combles.

Toutefois, les nouvelles constructions de type pavillonnaire, en particulier dans les zones en extension de l'urbanisation, pourront venir accentuer le phénomène de banalisation du paysage.

Le projet de PLU classe 73 % du territoire en zone agricole (A). La commune pourrait prévoir un règlement et un zonage spécifiques (A indicé) pour limiter les constructions notamment de bâtiments agricoles dans certains secteurs afin de compléter sa démarche de préservation de l'harmonie paysagère.

Enfin, la commune ne propose pas de mesure limitant l'exposition de la population aux pesticides alors même que les logements à construire seront situés à proximité immédiate de champs cultivés. Pour rappel, des distances minimales en fonction des types de culture, des moyens d'épandage utilisés et de la présence éventuelle d'une haie (au minimum) sont réglementées¹⁶. **Des espaces tampons sont utiles pour réduire les risques d'exposition de la population aux pesticides et peuvent s'inscrire également dans une démarche d'harmonie paysagère et de préservation de la biodiversité (essences locales).**

¹⁵ Lorsque la destruction d'un élément protégé est autorisée : en zones U et AU, elle doit être compensée à 100 % par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés. En zones A et N, elle doit être compensée à 200 % par la plantation d'éléments qui joueront un rôle écologique et paysager au moins équivalent à ceux supprimés.

¹⁶ Des distances minimales sont définies par l'arrêté du 4 mai 2017 modifié relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits phytopharmaceutiques et de leurs adjuvants visés à l'article L. 253-1 du code rural et de la pêche maritime et l'arrêté préfectoral du 11 août 2017 entre l'épandage et les zones d'habitation et les zones ou les établissements fréquentés par des personnes vulnérables.

3.3. Amélioration de la qualité des milieux aquatiques

L'ensemble du territoire de Mont-Dol appartient à la masse d'eau du Guyoult¹⁷ dont l'état écologique^p est considéré comme moyen, en raison de pesticides et de macro polluants notamment, avec un objectif de retour au bon état écologique fixé à 2027.

3.3.1. Gestion des eaux usées

Les eaux usées de Mont-Dol sont traitées par la station de traitement des eaux usées (STEU) située à l'est de la commune qui gère également les effluents de Dol-de-Bretagne. Les eaux traitées sont rejetées dans le Guyoult. La STEU dispose d'une capacité de 10 000 équivalent-habitants (EH)^q. Les bilans des deux dernières années indiquent que la station reçoit, en moyenne, 65 % (58 % en 2022 et 72 % en 2023) de la charge organique maximale et 80 % au maximum. La station enregistre également des surcharges hydrauliques avec des risques potentiels de déversement et donc de pollution du milieu naturel. La commune envisage de raccorder les zones d'extension de l'urbanisation au réseau collectif (OAP n°1 et n°2).

Les projets d'urbanisation et d'accueil d'une population nouvelle de Dol-de-Bretagne devraient également être analysés dans le dossier afin de s'assurer, *in fine*, de la capacité de la STEU à traiter l'ensemble des eaux usées du territoire.

De plus, le dossier indique que sur les 407 installations d'assainissement non collectif, 53 % sont non conformes, induisant potentiellement des pollutions du milieu naturel.

L'Ae recommande :

- **d'évaluer plus précisément la charge de la station de traitement des eaux usées, en intégrant les projets de Dol-de-Bretagne ;**
- **de conditionner l'accueil d'une population nouvelle à la capacité du système de traitement des eaux usées à gérer les nouveaux effluents, sans risque de pollution des milieux aquatiques.**

3.3.2. Gestion des eaux pluviales

Le rapport indique que les exutoires principaux des eaux de ruissellement de la zone agglomérée sont les biefs et ruisseaux, avec des risques potentiels de pollution des milieux naturels.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « biodiversité » aborde également la thématique des eaux pluviales en présentant divers dispositifs permettant l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle. Cette OAP et devrait être renforcée pour donner une priorité claire des infiltrations des eaux pluviales à la parcelle.

L'Ae recommande de mieux prendre en compte la question de la perméabilité des sols dans un territoire fortement marqué par les marais et le risque d'inondation.

3.4. Adaptation au changement climatique, prise en compte des risques et mobilités

3.4.1. Risque cumulé d'inondation et de submersion marine

La commune de Mont-Dol est identifiée en tant que territoire à risque important d'inondation.

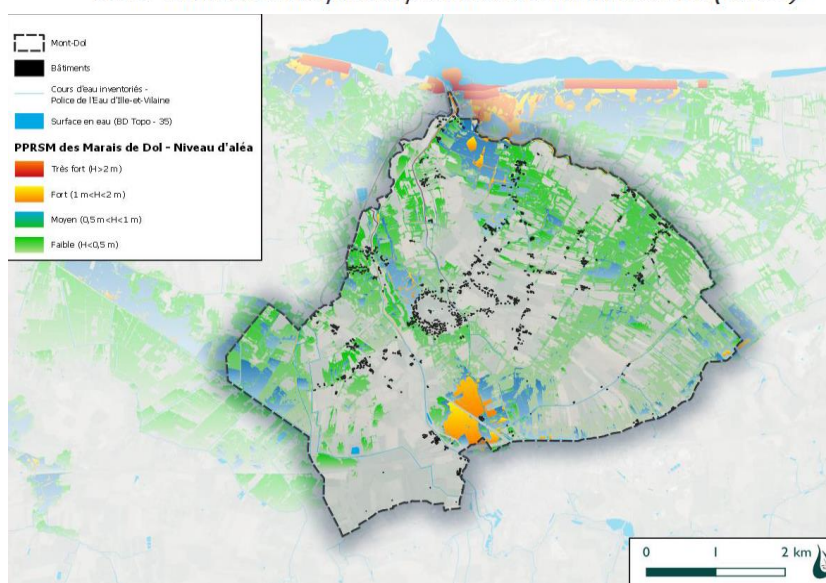
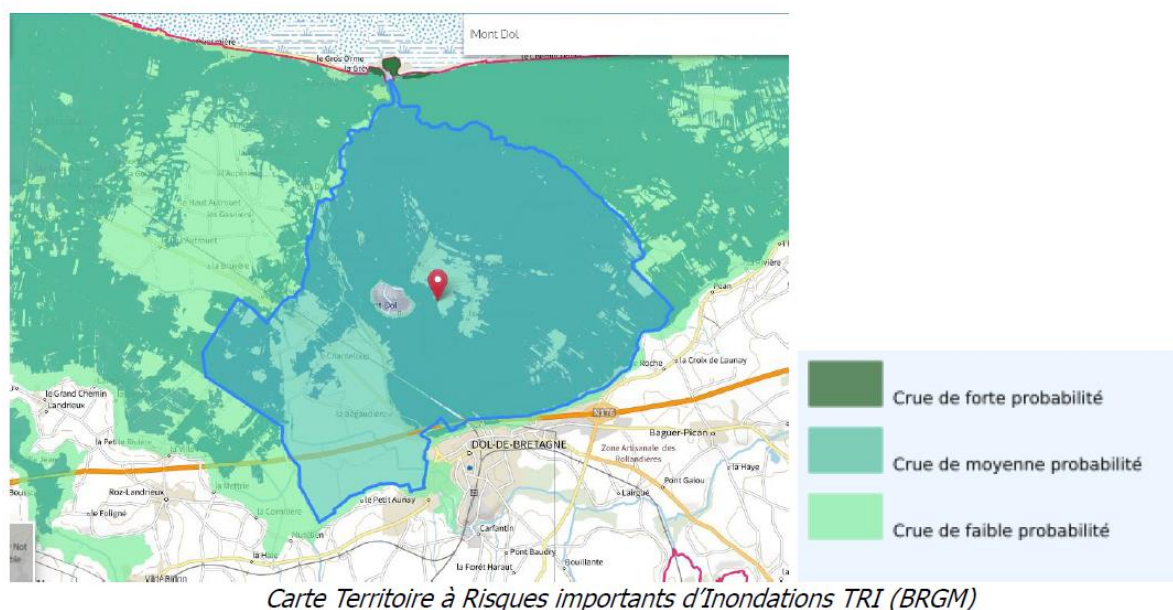
Bien que Mont-Dol soit protégé par la digue de la Duchesse Anne, des submersions (débordement, franchissement) peuvent être observées en cas d'épisodes météorologiques violents combinés à des vents défavorables et à de forts coefficients de marée.

Afin de limiter l'exposition des personnes et des biens au risque de submersion marine, le plan de prévention des risques de submersion marine du Marais de Dol¹⁸ couvre l'ensemble de la commune : aucune construction ni changement de destination ne sont permis dans les zones rouges du PPRSM. A noter que le PPRSM est relativement ancien (2015) et que le projet de PLU est projeté à horizon 2037.

¹⁷ « Le Guyoult et ses affluents depuis Epiniac jusqu'à la mer » (FRGR0024)

¹⁸ Le PPRSM a été approuvé par arrêté préfectoral le 25 août 2016

Depuis 2015, les projections et scénarios relatifs aux trajectoires du réchauffement climatique se sont précisés (cf. trajectoire de réchauffement de référence pour l'adaptation au changement climatique (TRACC))¹⁹. Il convient donc d'élaborer une stratégie d'adaptation au changement climatique plus précise sur le territoire de Mont-Dol (gestion du trait de côte, montée des eaux etc.), afin de protéger les biens et les populations face aux risques cumulés d'inondation et de submersion marine.



Figures 8 et 9 : cartes du territoire à risque important d'inondation (TRI) et des niveaux d'aléa du PPRSM (source dossier)

L'Ae recommande de vérifier la pertinence du plan de prévention des risques de submersion marine vis-à-vis des dernières projections du GIEC concernant le réchauffement climatique et l'élévation du niveau de la mer, et de prendre toutes les mesures pour éviter, réduire et compenser l'exposition des biens et des populations face au risque cumulé d'inondation et de submersion marine.

3.4.2. Déplacements

Le rapport de présentation doit être complété quant à la nature et la fréquence des déplacements sur le territoire. Il indique que la part d'actifs résidents est deux fois inférieure à la moyenne départementale (32,1 %) ce qui laisse supposer des flux de déplacements « domicile-travail » importants en direction des communes voisines. Les actifs Mont-Dolois utilisent dans 89,1 % des cas une voiture (ou un camion ou une fourgonnette) pour se rendre sur leur lieu de travail.

¹⁹ [La TRACC propose notamment un scénario de réchauffement climatique de + 4°C en France, par rapport à l'ère préindustrielle.](#)

Le projet de PLU concentre les zones d'extension de l'urbanisation au sein du bourg, ce qui contribue à réduire le mitage de l'espace et donc, en partie, les déplacements motorisés. En outre, la commune prévoit la création d'un parking de co-voiturage à proximité de la RN176 et d'un parking au pied du tertre favorisant l'accès touristique à pied. L'OAP « mobilité » préserve les liaisons douces existantes ainsi que la véloroute (circuit du Mont-Dol), qui permettent notamment de rejoindre la gare de Dol.

Pour la MRAe de Bretagne,
le président,

Signé

Jean-Pierre GUELLEC

 Maison Régionale de l'Architecture Environnementale Bretagne	Avis n°008695/A PP du 21 janvier 2026 Élaboration du plan local d'urbanisme de Mont-Dol (35)	16/17
---	---	-------

GLOSSAIRE

- ^a **Réservoir de biodiversité** : tout ou partie des espaces protégés et des espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité.
- ^b **Pression anthropique** : pression due à la présence et à l'activité humaine.
- ^c **Natura 2000** : réseau européen mis en place en application des directives 79/409/CEE « Oiseaux » et 92/43/CEE « Habitats faune flore », en vue de la conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire.
- ^d **Zone de protection spéciale (ZPS)** : zone identifiée au titre de la [directive « Oiseaux »](#), visant à conserver les espèces d'oiseaux sauvages, permettant leur reproduction, leur mue, leur hivernage, ou servant de relais à des oiseaux migrateurs.
- ^e **Zone spéciale de conservation (ZSC)** : site naturel identifié au titre de la [directive « Habitats »](#), où sont appliquées les mesures nécessaires au maintien ou au rétablissement dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et/ou des populations des espèces.
- ^f **Convention de Ramsar** : convention internationale relative aux zones humides d'importance internationale particulièrement comme habitats des oiseaux d'eau.
- ^g **SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027** : document approuvé le 18 mars 2022. Pour aller plus loin : <https://sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr/home.html>
- ^h **Orientation d'aménagement et de programmation (OAP)** : ensemble de dispositions opposables qui définissent les grands principes d'aménagement, soit sur des zones spécifiques (OAP sectorielles), soit sur des domaines variés tels que l'habitat, les mobilités, la biodiversité (OAP thématiques).
- ⁱ **STECAL** : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées. Délimité au sein des zones agricoles (A) ou naturelles (N) des PLU, ce dispositif élargit les possibilités de construction ou d'installations de manière dérogatoire.
- ^j **Zéro artificialisation nette (ZAN)** : la loi « climat et résilience » du 22 août 2021 et le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne modifié le 17 avril 2024 fixent un objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à l'horizon 2050 et des objectifs intermédiaires.
- ^k **Point mort** : nombre de logements à produire pour maintenir la population constante sur le territoire, en répondant aux mutations structurelles de cette population (diminution de la taille des ménages) et du parc de logements (variation du nombre de logements vacants ou de résidences secondaires par exemple).
- ^l **Eviter-réduire-compenser (ERC)** : la « séquence » ERC vise une absence d'incidences environnementales négatives dans la conception puis la réalisation de plans, de programmes ou de projets d'aménagement du territoire.
- ^m **Mitage** : dispersion de constructions en dehors des zones urbanisées.
- ⁿ **MOS (mode d'occupation des sols)** : outil de référence en Bretagne pour mesurer l'évolution de l'usage des sols.
- ^o **Dent creuse** : espace non construit entouré de parcelles bâties.
- ^p **Etat écologique d'un cours d'eau** : détermination de la qualité écologique au regard des objectifs de la [directive-cadre sur l'eau](#) (DCE).
- ^q **Equivalent-habitant (EH)** : unité de mesure permettant d'évaluer la capacité de traitement d'une station de traitement des eaux usées.