

## *Liminaire*

La commune de Dolo est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme depuis le mois de février 2009. Ce dernier a fait l'objet depuis d'une modification et de 2 révisions allégées (pour la création de nouveaux bâtiments communautaires, la mise en place d'un terrain multi sports, la modification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, ...). Une nouvelle modification est en cours actuellement. Elle vise à favoriser l'installation d'un atelier de menuiserie pour un artisan déjà en place sur la commune au niveau du site économique de la Gare (le dossier devrait passer en enquête prochainement).

Un projet, en cours de réflexion et de maturation depuis plusieurs mois, voit son aboutissement en ce début d'année 2015. Il s'agit de la mise en place d'un télésiège nautique au niveau de l'étang du Lou sur la commune, jouxtant l'actuel siège de la Communauté de communes. La mise en place de ce dernier, nécessite non seulement certaines installations sur l'étang et à ses abords immédiats (câbles, pylônes, pontons, cabine d'amarrage et poste de contrôle...), mais également la mise en place d'un bâtiment servant pour l'accueil du public, la gestion de la structure, le stockage de matériel, de vestiaires et sanitaires. Il sera couplé à un espace café/bar et de restauration accompagné d'une terrasse.

Cet équipement de loisirs, destinée à attirer une clientèle d'un bassin de vie de près d'un million d'habitants (dans un rayon de 80 km à la ronde) va compléter les équipements et installations déjà présents dans un environnement proche (lac de Jugon les Lacs, ...).

La mise en place complète de la structure n'est pas envisageable actuellement au regard du PLU en vigueur. Le site est classé en partie en zone « Np » (ne permettant pas la mise en place des installations et de la cabine d'amarrage), et en zone « UEc », permettant la mise en place d'activités de loisirs mais non de restauration/bar.

Le site, très attractif sur le plan culturel, des loisirs et touristique, a déjà fait l'objet de nombreux aménagements (sentier de balade, terrain multi sports...) et dispose d'un potentiel de développement important (éventuellement à terme un parc accrobranches dans le bois). Il accueille également le siège de la Communauté de communes et est de maîtrise foncière publique. Face à de tels constats, la collectivité souhaite mettre en œuvre une modification de son PLU et ainsi mener à son terme le projet de Télésiège nautique de Bretagne. Ce projet, porté par un entrepreneur privé, est largement soutenu par la collectivité mais également par la population de Dolo. Il reçoit également un écho favorable des communes voisines.

Cette modification est effectuée conformément aux dispositions de l'article L.123.13.1 du Code de l'urbanisme.

## Le contexte

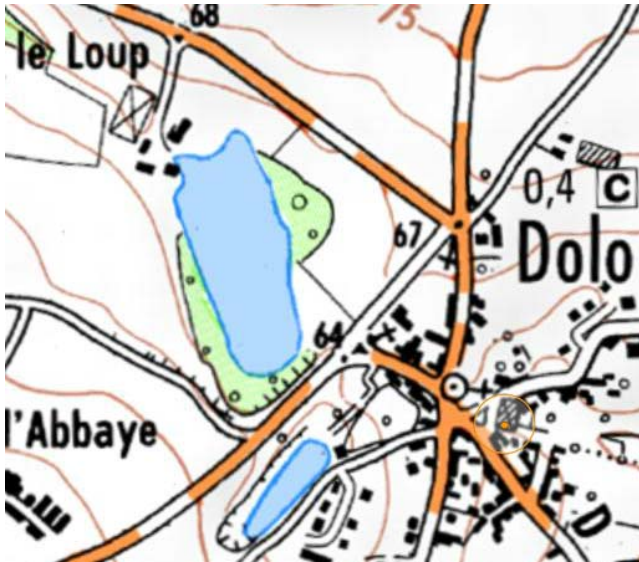


*Le site du Lou à Dolo (source Geo portail)*

Le site du Lou est actuellement propriété de la Communauté de communes qui y a installé son siège. Le manoir accueille une partie de la structure, une extension récente en partie Ouest a permis d'étendre les structures d'accueil et de mettre en place une salle pour le Conseil communautaire (partie ouest du site). En partie Nord, un parking ouvert au public et aux salariés a été mis en place.

Sur le site existe aussi un petit bâtiment accueillant des toilettes publiques, et un autre bâtiment au Nord Est occupé historiquement par les établissements Armor TV (ces derniers ayant quitté les lieux). Ces derniers bâtiments appartiennent également à la Communauté de communes. On notera également que la partie nord du bâtiment inoccupé a été démolie.

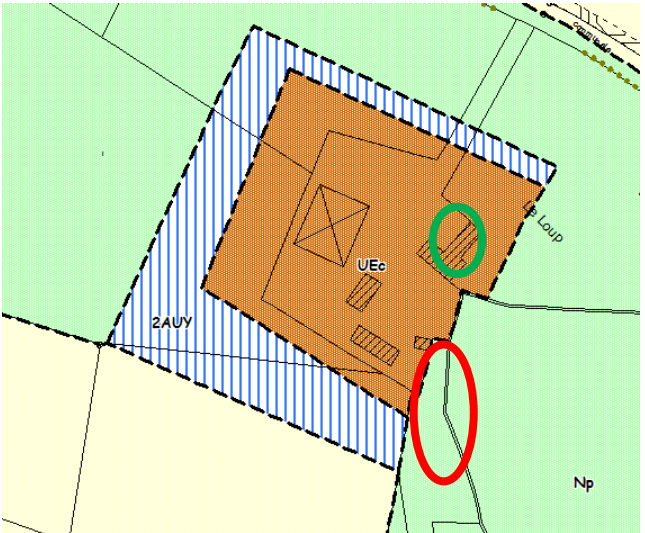
En partie Est du site, s'étire l'étang du Lou (appartenant à la commune de Dolo), et faisant avec son bois le lien avec le centre bourg de cette dernière.



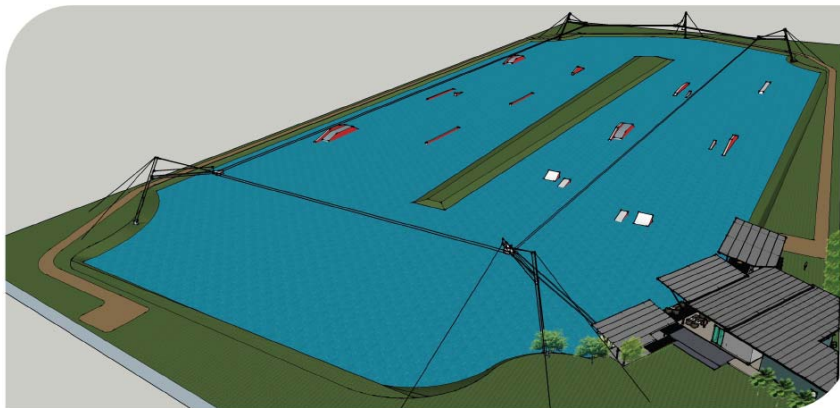
*Extrait de la carte IGN 1/25000<sup>ème</sup> (Le site du Lou au Nord Ouest, l'étang au centre faisant le lien avec le bourg de Dolo au Sud Est)*

Le site agréable et fréquenté est en partie dédié aux loisirs, à la balade. Il dispose d'un potentiel de développement non négligeable et participe à l'attractivité de la commune et du bourg de Dolo.

**Le projet de l'entreprise** (source : données de l'entreprise – voir plans ci après)

Localisation du projet	Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur
 <p data-bbox="175 940 829 1142"> <span style="color: red;">○</span> Le site prévu pour la mise en place de la cabine d'amarrage et du poste de contrôle  <span style="color: green;">○</span> Le site prévu pour l'installation du bâtiment d'accueil, de stockage de matériel, les vestiaires et la salle de restauration/bar         </p>	

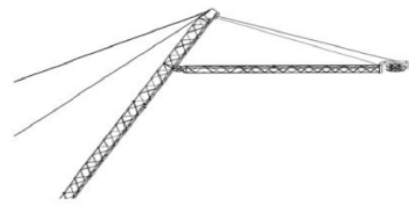
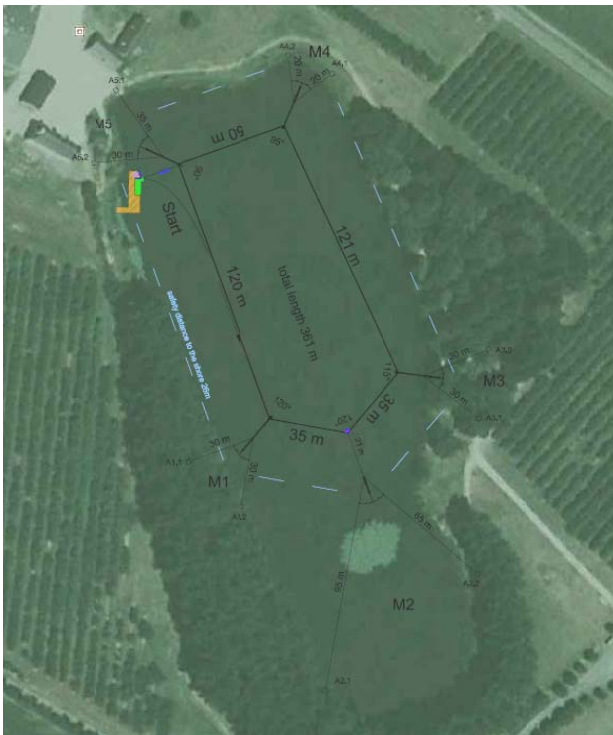
Le porteur de projet souhaite mettre en place au niveau de l'étang du Lou un téléski nautique.



(Exemple de téléski nautique sur un étang ou un lac)

Le projet consiste :

1 – en la mise en place d'un système de câblages (2 superposés de 360 m chacun environ, auxquels seront accrochés les skieurs de l'étang du Lou). L'entraînement des câbles est réalisé à partir d'un moteur électrique silencieux de dernière génération permettant d'entraîner les surfeurs à une vitesse de 30 km/h – 50 db à plein régime). Les câbles sont maintenus grâce à 5 pylônes d'une hauteur d'une dizaine de mètres. Ces pylônes sont réalisés en treillis d'acier. Ces derniers seront installés dans le plan d'eau et maintenus par des systèmes d'ancrage installés sur les berges via des câbles également. Les points d'ancrage (discrets) seront facilement dissimulables sous le tissu végétal.



*Pylône*



*Cabine d'amarrage et poste de contrôle*

*Source : porteur de projet – Rixen Cable way  
En partie Nord Ouest la petite cabine d'amarrage et le poste de contrôle*

2 – en la mise en place d'une base de départ associant un poste de commande. Cette dernière fera environ 4 m<sup>2</sup> couvert, elle reposera sur un ponton semi flottant de 7,5m par 2,5m non couvert.



*(Exemple de cabine d'amarrage et poste de contrôle) –*

*Dimensions plus petites à Dolo*

URBA Ouest Conseil – Eco Parc – Le Champ Jubin – 44590 DERVAL

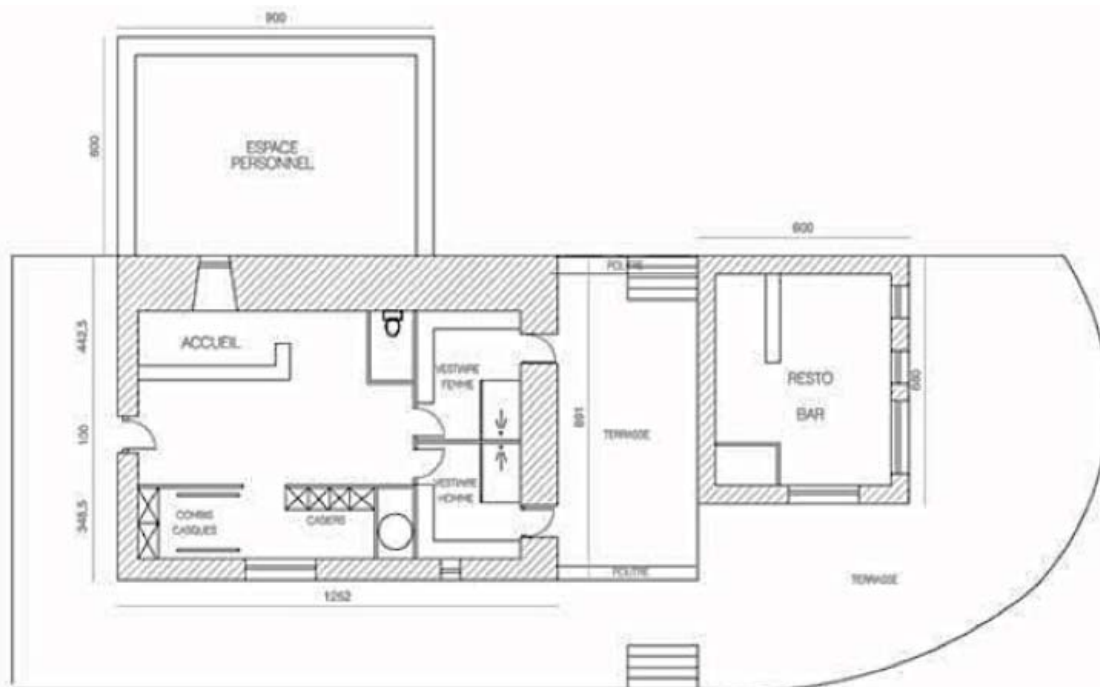
Le poste de contrôle est à ossature métallique.

On notera que ces installations et équipements vont être développés dans une zone actuellement classée en « Np », naturelle préservée.

3 – en la mise en place d'un bâtiment ayant plusieurs usage (accueil du public, stockage du matériel, vestiaires-sanitaires, espace personnel et un snack/bar permettant la restauration « rapide » des utilisateurs du site.

Le bâtiment devrait faire entre 160 et 200 m<sup>2</sup> avec une terrasse de 200 m<sup>2</sup> environ. Il sera réalisé au Nord Est de la zone « UEc », sur le secteur du bâtiment qui a été démoli.

Le bâtiment se conformera aux exigences règlementaires de la zone dans lequel il doit se développer, avec un souhait de réaliser une bonne intégration paysagère et architecturale. Le bardage bois pourrait être utilisé. La terrasse pourrait être réalisée également en bois. Le positionnement du futur bâtiment ne viendra en aucun cas perturber les perspectives existantes sur le manoir.



Plan envisageable du futur bâtiment multifonctions.

On notera que le site du Lou est desservi par l'assainissement collectif, le bâtiment à créer y sera raccordé. Il en est de même pour le réseau d'eau potable qui alimente déjà à ce jour les services de la Communauté de communes. Le plan d'eau garanti quant à lui une défense incendie des plus satisfaisante.

Le public accueilli ainsi que le personnel utilisera le parking de la Communauté de communes qui sera mutualisé (une cinquantaine de places actuellement). Autant que de nécessaire, le site dispose de suffisamment d'espace pour augmenter le nombre de places de stationnement.

En conclusion sur le projet, on soulignera que cette activité de loisirs nautiques (téléski), n'existe pas dans le secteur. Elle va compléter les équipements environnants. Elle s'adresse à un large public dès l'âge de 8 ans et n'exclue pas les séniors ni les handicapés. L'activité pourra être ouverte aux scolaires ce qui permettra une période d'ouverture et de fréquentation plus longue sur l'année. La glisse se fera à partir de skis nautiques ou de wakeboards.

Cette activité, dans son concept offre une dimension plus écologique et tend vers une pollution « 0 ». En effet, contrairement à une pratique réalisée avec des bateaux puissants consommant du carburant et générant des nuisances et rejets, la pratique sera ici réalisée par une traction électrique faiblement consommatrice (moins de 10 kw par heure). Il convient d'ajouter également que le passage des pratiquants aura impact positif direct sur le plan d'eau. En effet, le sillage participe à l'oxygénation du plan d'eau sans pour autant conduire à des ondulations perturbant la vie aquatique ou déstabilisant les berges (source : porteur de projet).

Actuellement, les analyses qualitatives d'eau effectuées, confirment la possibilité de développer l'activité sur le site (source : mairie de Dolo).

Concernant l'intégration du téléski en elle-même sur le plan d'eau, elle est assurée grâce à l'armature métallique fine et légère, d'une hauteur limitée à 10 m et la présence de câbles de seulement 8mm de diamètre.

A terme, il est prévu une fréquentation de l'ordre de 100 à 250 pratiquants par jour. Cinq pontons en bois seront également créés pour la sortie de l'eau des pratiquants et éviter au maximum le piétinement des berges.

Notons enfin, que les perspectives d'ouverture de l'activité sont fixées au début de l'été 2015.

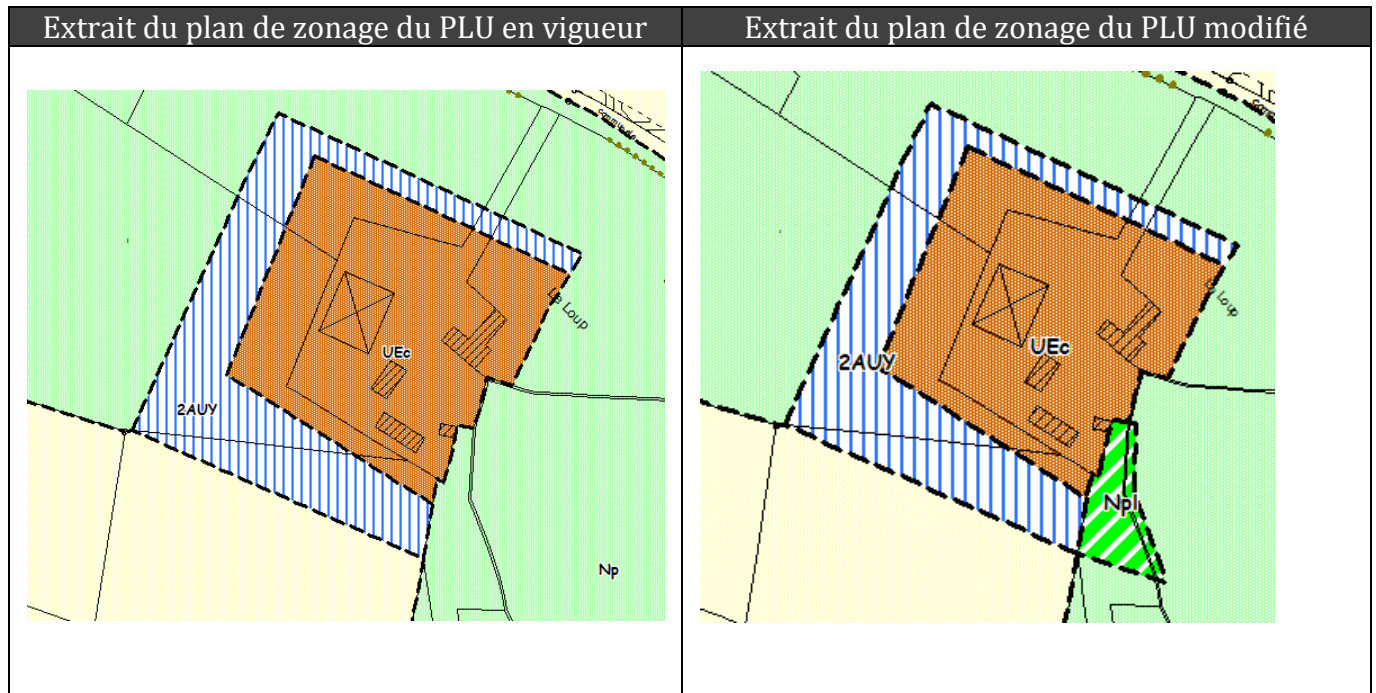
## **La modification du PLU**

*Au niveau du document graphique (la création d'un sous secteur à la zone « Np »: un secteur « Npl ») :*

Il est prévu de reclasser en zone « Npl », les terrains destinés à être le support de la plateforme d'amarrage et le poste de contrôle.

Une surface de 1400 m<sup>2</sup> serait reclassée. Le classement « Npl » permet de confirmer la vocation naturelle et préservée du site, tout en offrant la possibilité de mettre en place les installations, équipements, constructions et aménagements légers liés et nécessaires aux activités de loisirs. On évite également par là même d'ouvrir l'ensemble de la zone « Np » à ces derniers.

Le fait de limiter à des équipements, installations, constructions et aménagements « légers » permet à la petite structure de se mettre en place sans pour autant porter atteinte au site et à sa qualité. Cette adaptation de zonage ne remet pas en cause le projet politique de départ de la collective, à savoir préserver le site pour sa qualité au travers d'une zone naturelle protégée strictement.



*Au niveau du règlement écrit :*

*Le règlement de la zone « Np » :*

Le reclassement en zone « Npl » (loisirs) de 1400 m<sup>2</sup> de zone « Np », conduit à adapter légèrement le règlement de la zone Np.

L'alinéa suivant est ajouté à l'article 2 de la zone « Np » :

➤ ***dans les secteurs identifiés Npl :***

- ✓ **Les constructions, installations, équipements et aménagements légers liés et nécessaires aux activités de loisirs ou touristiques, sous réserve du respect du cadre environnant.**

Dans la zone « Np », secteur « Npl », il a été également spécifié à l'article 10 que les hauteurs n'étaient pas réglementées. Seule la cabine d'amarrage, et le poste de contrôle y seront réalisés. Il n'y avait pas d'utilité à réglementer la hauteur de cette installation légère.

*Le règlement de la zone « UEc » :*

Rappelons qu'il permet déjà la réalisation, de constructions et installations en lien avec les activités de loisirs. Le bâtiment destiné à l'accueil, aux vestiaires, au personnel, et au stockage de matériel (prévu dans cette zone) pourrait de fait être déjà réalisé maintenant.

Le règlement, à contrario, ne permet pas l'activité de restauration complémentaire et indispensable au développement de cette activité de loisirs.



En effet, un bar restaurant doit appuyer la fréquentation et permettre aux pratiquants de rester plus longtemps sur place. L'activité de restauration va également permettre aux accompagnants des pratiquants (qui ne font pas forcément usage du télésiège) de profiter du site et de rester sur place dans des conditions intéressantes.

Il est donc proposé d'adapter le règlement de la zone « UEc » de la manière suivante (article 1) :

**-Dans le secteur UEc :**

- ✓ Les constructions, équipements, installations nouvelles et extensions de constructions de toute nature, non liées et non nécessaires aux services publics, aux activités culturelles et de loisirs, ~~ou~~ aux activités existantes **ou aux activités accompagnant les loisirs.**

Au total, ce projet ne remet pas en cause l'économie générale du projet politique de base validé en 2009 dans le cadre du PLU.

## **Les impacts du projet**

La présentation des éléments techniques ci avant montre combien les impacts sont limités, compensés, montre également que le projet a été monté de telle manière qu'il s'inscrive plus dans une démarche de développement durable.

*Pour la commune de Dolo :*

Le projet, outre le fait qu'il va générer quelques emplois, va permettre de dynamiser le site du Lou. Il va compléter la dynamique économique locale et offrir une complémentarité à l'offre de loisirs présente sur les communes proches. Il va renforcer l'attractivité du bourg.

*Sur l'environnement au sens large :*

- Les installations à réaliser dans la zone naturelle seront de faibles dimensions, démontables (autant que de nécessaire) et conçues de manière à s'insérer dans l'environnement et limiter les impacts sur ce dernier. Le projet en lui-même (traction électrique avec un moteur faiblement consommateur et peu bruyant, les pontons de sortie pour éviter le piétinement des berges, ...), le positionnement du bâtiment d'accueil et sa configuration (au niveau du bâtiment démoli dans une zone prévu à cet effet, ...) vont dans le sens d'une limitation des impacts.
- Le site n'est pas concerné par des ZNIEFF ni zone natura 2000.

- L'aspect architectural du bâtiment, outre le fait qu'il respectera le règlement du PLU en vigueur, tant dans sa volumétrie, son positionnement, les matériaux utilisés (bardage bois, terrasses bois, ...), visera la meilleure intégration possible au site qu'il s'agisse de l'environnement naturel ou urbain.

*Sur les déplacements et l'accessibilité :*

Le site, va générer quelques déplacements (utilisateurs des installations, personnel lié aux installations, ponctuellement des approvisionnements pour l'activité de restauration). La fréquentation est estimée entre 100 et 250 utilisateurs jour. La voirie de desserte du site apparaît adaptée à cette fréquentation potentielle. Le stationnement existant également (ce dernier peut être augmenté sans difficultés sur place).

*Sur le milieu récepteur :*

La présence des réseaux (eaux potable et usées) et d'installations nécessaires à la gestion des eaux usées, vont dans le sens d'un moindre impact sur le milieu récepteur. Les eaux pluviales seront gérées sur le site.

*Sur le milieu urbain à vocation résidentielle :*

Les espaces densément habités se trouvent distants du site du Lou, le téléski nautique sera donc sans impact réel