République Française

Commune de Domloup
Département d'Ille et Vilaine, Canton de Châteaugiron

Conseil municipal

Compte rendu

Séance du vendredi 6 mars 2020

Extrait du registre des délibérations

Le vendredi six mars deux mille vingt, à dix huit heures, le Conseil municipal de la Commune de DOMLOUP, régulièrement convoqué le 2 mars 2020, s'est réuni en séance publique à la Mairie de DOMLOUP.

Étaient présents : M.M Jacky LECHÂBLE, Sylviane GUILLOT, Sébastien CHANCEREL, Pierre AUBRÉE, Catherine LAINÉ, Daniel PRODHOMME, Katell BEUCHER, Jean-François BOTHAMY, Sandrine BOUCARD, Jean-Marc DESHOMMES, Goulven DONNIOU, Marie-Anne EON, Sylvie FILATRE (à partir du point n° 13), Catherine GUIBERT, Yves LE GALL (à partir du point n° 13) Isabelle L'HOMME, Géraldine MARTIN, Laurent PIROT (à partir du point n° 9)

Absents excusés: M. Mme Chantal AUBRÉE (pouvoir à Sylviane GUILLOT), Sylvie FILATRE (pouvoir à Catherine GUIBERT jusqu'au point n° 12), Michel MERCIER (pouvoir à Yves LE GALL), Véronique SICART

Monsieur Goulven DONNIOU est élu secrétaire de séance.

Monsieur Le Maire préside la séance et expose ce qui suit.

1. **2020-06/03-01 Approbation du procès-verbal de la séance du 10 février 2020**

Monsieur le Maire soumet le procès-verbal de la séance du 10 février 2020 à l'approbation des conseillers municipaux.

Ces derniers sont invités à faire savoir s'ils ont des remarques à formuler sur ce procès-verbal, avant son adoption définitive.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- ✓ **Approuve** le procès-verbal de la séance du lundi 10 février 2020
- ✓ **Autorise** Monsieur le Maire à signer tout document se rapportant à cet objet.

2. **2020-06/03-02 Approbation des taux d'imposition 2020**

Monsieur le Maire propose au Conseil municipal un maintien des taux d'imposition tels qu'ils apparaissent ci-dessous :

- ✓ Taxe d'habitation : 18.10%

- ✓ Taxe foncière sur le bâti : 18.22%
- ✓ Taxe foncière sur le non bâti : 33.33%

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Approuve** les taux d'imposition suivants pour l'année 2020 :

- ✓ Taxe d'habitation : 18.10%
- ✓ Taxe foncière sur le bâti : 18.22%
- ✓ Taxe foncière sur le non bâti : 33.33

3. **2020-06/03-03 Adoption du Budget Primitif 2020 – Budget Général**

Monsieur le Maire présente le projet de Budget Général pour l'année 2020.

Il propose au conseil municipal, d'adopter le Budget Général de la commune pour l'année 2020 comme suit :

- ✓ Section d'investissement (vote par chapitre)
- ✓ Section de fonctionnement (vote par chapitre)

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Adopte** le **Budget Général** pour l'année **2020** tel qu'annexé à la présente délibération

- **Adopte** le Budget Général de la commune pour l'année 2020 comme suit :
  - Section d'investissement (vote par chapitre)
  - Section de fonctionnement (vote par chapitre)

4. **2020-06/03-04 Adoption du Budget Primitif 2020 – Budget annexe « Assainissement »**

Monsieur le Maire présente le projet de Budget annexe « Assainissement » l'année 2020.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Adopte** le **Budget annexe « Assainissement »** pour l'année **2020** tel qu'annexé à la présente délibération.
-

5. **2020-06/03-05 Adoption du Budget Primitif 2020 – Budget annexe « Boulangerie »**

Monsieur le Maire présente le projet de Budget annexe « Boulangerie » l'année 2020.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Adopte** le **Budget annexe « Boulangerie »** pour l'année **2020** tel qu'annexé à la présente délibération.

6. **2020-06/03-06 Adoption du Budget Primitif 2020 – Budget annexe « Café-Restaurant »**

Monsieur le Maire présente le projet de Budget annexe « Café-Restaurant » l'année 2020.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Adopte** le **Budget annexe « Café-Restaurant »** pour l'année **2020** tel qu'annexé à la présente délibération.

7. **2020-06/03-07 Adoption du Budget Primitif 2020 – Budget annexe « Lotissement »**

Monsieur le Maire présente le projet de Budget annexe « Lotissement » l'année 2020.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Adopte** le **Budget annexe « Lotissement »** pour l'année **2020** tel qu'annexé à la présente délibération.

8. **2020-06/03-08 Finances/ Lotissement communal de Hédé/ Prix de vente du terrain à Espacil en vue de la construction de la maison Héléna**

Par délibération en date du 4 février 2019, le Conseil municipal a adopté l'avant projet définitif concernant la création d'un lotissement communal rue de Hédé présenté par le cabinet GP Etudes maître d'œuvre de l'opération.

Pour rappel, le projet consistait en la modification des bassins tampons, ainsi que la viabilisation du lotissement et de la maison Héléna.

L'avis de France Domaine a été sollicité le 13/02/2018 et le 11/12/2019 afin d'estimer la valeur vénale du terrain destiné à la Maison Héléna.

Le prix proposé de 50 €/m² shab (avec une marge d'appréciation de 10%) pour la cession amiable d'une emprise dans le cadre de la construction d'un bâtiment R+3 de 24 logements locatifs en PLUS et PLAI n'a pas appelé d'observations de la part du service des Domaines.

Il est proposé au Conseil de fixer le prix de vente de cette emprise auprès d'Espacil Habitat dans le cadre de la construction de la Maison Héléna au prix de 50 € HT/ m² de shab (soit 60 € TTC).

La surface cessible (shab) serait de 1495.90 m² soit un montant total de 74 795 € HT (soit 89 754 .00 € TTC).

Vu le rapport estimatif des Domaines en date du 19 mars 2018 et du 8 janvier 2020

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Décide** de vendre auprès d'Espacil Habitat le lot destiné à la construction de la Maison Héléna au prix de 50 € HT/ m² de shab (soit 60 € TTC).
- **Précise** que la surface cessible (shab) est de 1495.90 m², fixant ainsi le montant total de la vente à 74 795 € HT (soit 89 754 .00 € TTC).
- **Autorise** le Maire à signer l'acte de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires pour la vente de ce lot.
-

9. **2020-06/03-09 Finances/ Lotissement communal rue de Hédé/ Prix de vente des lots individuels**

Par délibération en date du 4 février 2019, le Conseil municipal a adopté l'avant projet définitif concernant la création d'un lotissement communal rue de Hédé présenté par le cabinet GP Etudes maître d'œuvre de l'opération.

Pour rappel, le projet consistait en la modification des bassins tampons, ainsi que la viabilisation de la maison Héléna et de 5 lots individuels.

L'avis de France Domaine a été sollicité à deux reprises le 13/02/2018 et le 11/12/2019 afin d'estimer la valeur vénale des lots individuels.

Le prix proposé de 140 €/m² (avec une marge d'appréciation de 10%) pour la cession des lots individuels n'a pas appelé d'observations de la part du service des Domaines.

Après réactualisation du coût de l'opération, il est proposé au Conseil de fixer le prix de vente des 5 lots individuels au prix de **150 € HT / m² (soit 180 € TTC**).

La surface d'un lot est de 230 m², soit un montant total par lot de **34 500 € HT (41 400 € TTC).**

Vu le rapport estimatif des Domaines en date du 19 mars 2018 et du 6 janvier 2020

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Décide** de vendre les **5 lots individuels** du lotissement rue de « Hédé » au prix de **150 € HT/ m²** (soit 180 € TTC).
- **Précise** que la surface de chaque lot est de 230 m², fixant ainsi le montant total de la vente de chaque lot à **34 500 € HT (41 400 € TTC)**
- **Autorise** le Maire à signer les actes de vente ainsi que toutes les pièces nécessaires pour la vente de ces lots.

10.2020-06/03-10 Marchés publics/Construction d'un Pôle enfance/Lot n° 5 « étanchéité »/Avenant n°2

Pour rappel, lors de sa séance du 6 juillet 2018, le Conseil municipal a attribué le marché de « Construction d'un Pôle enfance » lot n° 5 « Etanchéité » à l'entreprise « DUVAL Etanchéité» pour un montant de121 689.13 € HT soit 146 026.96 € TTC.

Des travaux supplémentaires de traitement provisoire de la tête du relevé d'étanchéité en résine s'avèrent nécessaires.

Le montant de cet avenant est de 4 000 € HT soit 4 800 € TTC

Pour rappel, lors de sa séance du 2 décembre 2019, le Conseil a validé un premier avenant d'un montant de 11 000 € HT soit 13 200 € TTC après avis favorable de la Commission MAPA.

Le marché serait ainsi porté au montant de 136 689.13 € HT soit 164 026.96 € TTC.

L'augmentation serait de 12.33 % par rapport au marché initial

La Commission MAPA s'est réunie le lundi 2 mars 2020 afin d'étudier cet avenant n°2, et a émis un avis favorable.

Vu le projet d'avenant ;

Vu l'avis favorable de la Commission MAPA ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Accepte** l'avenant n° 2 du lot n° 5 « Etanchéité », présenté par l'entreprise « DUVAL Etanchéité » d'un montant total de 4 000 € HT soit 4 800 € TTC

- **Précise** que le montant du marché pour le lot n° 5 « Etanchéité » est ainsi porté à la somme de 136 689.13 € HT soit 164 026.96 € TTC

- **Autorise** Monsieur le Maire à exécuter cette décision et à signer tout document s'y rapportant**.**

11. 2020-06/03-11 Marchés publics/Construction d'un Pôle enfance/ Lot n° 10 « Revêtements de sols»/ Avenant n°1

Pour rappel, lors de sa séance du 6 juillet 2018, le Conseil municipal a attribué le marché de « Construction d'un Pôle enfance » lot n° 10 « Revêtements de sols » à l'entreprise « SARL HERVÉ », pour un montant de 85 367.52 € HT.

Des travaux supplémentaires se sont avérés nécessaires lors de l'exécution des travaux.

Il s'agit de la fourniture et de la pose d'une barrière anti-remontées d'humidité pour un montant de 10 338.04 € HT soit 12 405.65 € TTC

Le marché serait ainsi porté au montant de 95 705.56 € HT soit 114 846.67 € TTC.

L'augmentation serait de 12.11 % par rapport au marché initial

La Commission MAPA s'est réunie le lundi 2 mars 2020 afin d'étudier cet avenant n°1, et a émis un avis favorable.

Vu le projet d'avenant ;

Vu l'avis favorable de la Commission MAPA ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- **Accepte** l'avenant n° 1 du lot n° 10 « Revêtements de sols» présenté par l'entreprise «SARL HERVÉ» d'un montant total de 10 338.04 € HT soit 12 405.65 € TTC,

- **Précise** que le montant du marché pour le lot n° 10 « Revêtements de sols» est ainsi porté à la somme de 95 705.56 € HT soit 114 846.67 € TTC.

- **Autorise** Monsieur le Maire à exécuter cette décision et à signer tout document s'y rapportant**.**

12. 2020-06/03-12 Marchés publics/ Construction vestiaires foot/Marché de maitrise d'œuvre avenant n°1 suite à APD

La validation par le Conseil municipal lors de la séance du 13 janvier 2020 de l'Avant Projet Définitif concernant la construction de vestiaires pour le football, implique tel que prévu dans le règlement de la consultation une révision des honoraires de maitrise d'œuvre en fonction du nouvel estimatif du coût des travaux.

Pour rappel, la maîtrise d'œuvre de cette opération a été confiée au Cabinet ORAIN et groupement avec le bureau d'études ECIE pour les fluides et le cabinet OPRYME pour la mission Organisation Pilotage Organisation (OPC).

Celui-ci propose les modifications suivantes :

Rémunération du contrat initial :

Montant des travaux enveloppe prévisionnelle	**Taux de rémunération de base**	**Montant total des honoraires HT**	**Montant total des honoraires TTC**
500 000.00 €	9.45 %	47 250.00 €	56 700.00 €

Rémunération de l'avenant n°1 au contrat de maîtrise d'œuvre :

Montant des travaux après APD, et incluant la location de vestiaires provisoires	**Taux de rémunération de base**	**Montant total des honoraires HT**	**Montant total des honoraires TTC**
850 189.77 €	8.95%	76 091.98 €	91 310.38 €

Répartition de l'avenant n° 1 entre les différents cotraitants :

	ORAIN (architecte)	ECIE (fluides)	OPRYME (OPC)	TOTAL
Montant € HT	53 409.48	10 502.50	12 180.00	76 091.98
Montant € TTC	64 091.38	12 603.00	14 616.00	91 310.38

Montant HT de l'avenant n°1 : 28 841.98 €
Montant TTC de l'avenant n°1 : 34 610.38 €

Le montant global du marché de maitrise d'œuvre est ainsi porté à la somme de **76 091.98 € HT** soit **91 310.38 € TTC**

Après en avoir délibéré, à l'unanimité, le Conseil Municipal

- ✓ **Accepte** l'avenant n°1 au contrat de maîtrise d'œuvre, présentée par le Cabinet ORAIN, concernant la construction de vestiaires de football, tel que présenté ci-dessus, et portant le marché au montant total de 76 091.98 € HT soit 91 310.38 € TTC

- ✓ **Autorise** Monsieur le Maire à exécuter cette décision et à signer tout document se rapportant à cet objet.

13. 2020-06/03-13 Urbanisme/ Révision du Plan Local d'Urbanisme/Arrêt du projet de PLU

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme :

- Prendre en compte les objectifs en matière de droit de l'urbanisme issus de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle 2 », ainsi que les dispositions de la loi ALUR entrée en application le 27 mars 2014.
- Maitriser la consommation d'espace et l'évolution démographique de la commune

- Assurer l'extension et un développement harmonieux de l'agglomération en favorisant la mixité sociale et urbaine et en évitant l'étalement urbain
- Préserver l'activité agricole
- Prendre en compte les besoins liés aux équipements futurs
- Faire évoluer le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) actuel et orientations nouvelles
- Etudier la Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Etablir des diagnostics environnementaux (paysages, zones humides, cours d'eau, les milieux d'intérêt écologiques…)
- Mettre à jour le volet « socio-économique » (commerces, entreprises…)
- Mettre à jour de certaines règles d'urbanisme
- Prévoir le changement de zonage de 2AU en 1AU sur certains secteurs de la ZAC du Tertre
- Intégrer des opérations d'Aménagement Foncier Agricole et Forestier liées aux travaux de la Ligne Grande Vitesse Bretagne-Pays de Loire (servitudes)
- Intégrer les modifications des limites territoriales avec les communes limitrophes de Noyal sur Vilaine et Nouvoitou

Monsieur le Maire rappelle également les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre et le bilan qu'il convient de tirer de cette concertation :

- ✓ deux réunions publiques :
  - 13 mars 2017 (présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durable
  - 13 mars 2019 (présentation du zonage et du règlement)
- ✓ Panneaux d'information exposés en mairie
- ✓ Rencontre avec la SNC le Tertre, aménageur de la ZAC (13 octobre 2015, 7 novembre 2018)
- ✓ Rencontre avec les exploitants agricoles (23 février 2016)
- ✓ Réunions des personnes publiques associées
  - Présentation du diagnostic et des enjeux (1er mars 2016)
  - Présentation du PADD (30 novembre 2016)
- ✓ Réunion avec certains propriétaires situés dans la zone de densification de l'habitat, rue du Logis et rue du Calvaire (7 mars 2017)
- ✓ Réunion de concertation avec le syndicat mixte du SCOT de Rennes :
  - 12 octobre 2017 : volets environnement, consommation foncière, et commercial
  - 4 décembre 2018 : élaboration du zonage et règlement, volet commercial
- ✓ Registre en mairie mis à la disposition du public
- ✓ Information au public par le biais du bulletin municipal et sur le site internet de la commune

Monsieur le Maire rappelle le débat qui s'est tenu au sein du Conseil municipal, dans sa séance du 9 janvier 2017 sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable portant sur les volets thématiques suivants :

- Environnemental
- Habitat
- Economique
- Déplacement

PRINCIPALES OPTIONS, ORIENTATIONS ET REGLES DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME :

***1. Le paysage et l'environnement* :**

Les différentes dispositions du PLU en la matière sont :

- la protection des espaces naturels qui présentent une valeur écologique spécifique, à savoir les 6 MNIE présents sur le territoire communal. Cette protection concerne la prise en compte spécifique de ces habitats naturels, à savoir principalement des boisements (protection au titre des EBC), mais aussi

la protection des éléments naturels qui parfois entourent ces sites et permettent leur connexion à des espaces naturels plus larges.
- la préservation des fonds de vallons, des zones humides et des cours d'eau (trame bleue), par une trame réglementaire spécifique mais aussi par le classement en zone naturelle de ces espaces. Ces continuités naturelles sont définies en cohérence avec les zones naturelles inscrites dans les PLU des communes limitrophes.
- la préservation et la recréation de la structure végétale de la commune (trame verte). Le nouveau PLU protège environ 420 haies, contre seulement une soixantaine au PLU précédent. La surface des espaces boisés protégés par des EBC augmente aussi, passant de10,12 à 16,18 ha en intégrant notamment les espaces boisés de la vallée du Rimon.
- la gestion économe des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels. Ceci passe notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales dans les opérations d'urbanisme (ce qui est le cas sur le site de la ZAC), et par la prise en compte du risque d'inondation qui ne concerne que des espaces non urbanisés.
En conclusion du volet environnemental, le croisement entre la prise en compte de la trame boisée d'une part, et la trame bleue d'autre part (réseau hydrographique + zones humides) montre une i**mbrication forte de ces trames**, permettant parfois de dessiner **des continuités écologiques** au travers de l'espace rural et urbain. Ces continuités écologiques tiennent aussi compte des risques naturels dans les fonds de vallée (risque d'inondation dans la vallée de l'Yaigne), et se trouvent dans le prolongement des zones naturelles identifiées sur les communes voisines.

2. L'habitat :

La prospective démographique a permis d'investiguer plusieurs scénarios de développement démographiques et urbains, pour retenir au final un projet portant Domloup à environ **4520** habitants d'ici 12 ans. Cette croissance annuelle nécessite la construction de **504** logements (42 logements en moyenne par an), dont une partie estimée à 135 logements sera captée par le phénomène de décohabitation.
Pour répondre à ces objectifs démographiques, le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui se combinent :

a) La préservation du patrimoine bâti :
Des outils de protection sont mis en place pour le tissu urbain ancien. Le PLU gère l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité au coeur de l'agglomération, dont la limite de la zone centrale patrimoniale est globalement conservée.

b) Le renouvellement urbain diffus:
Le diagnostic a permis d'identifier 4 sites de densification urbaine (3 au nord du bourg et un le long de la rue du Calvaire) ainsi qu'une rue pouvant être densifiée sur le plus long terme (rue du Logis).
Ces différents espaces font l'objet d'une prise en compte réglementaire spécifique associée la définition d'OAP pour les 4 premiers sites, ces 5 espaces représentent au total un potentiel de constructions nouvelles au sein de l'agglomération estimé à **62 nouveaux logements**.
Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain est assuré par une adaptation du règlement afin de favoriser la densification progressive des différents quartiers, en maîtrisant ce processus sur les quartiers périphériques.

c) Le développement des quartiers d'habitat :
En complément des potentialités identifiées en renouvellement urbain, le PLU intègre le projet de la ZAC du Tertre, qui présente un potentiel estimé à **422 logements complémentaires** sur les tranches restantes, auquel s'ajoute un projet de 80 logements en résidence séniors au sein de la ZAC. L'association de ce potentiel de **422 logements sur la ZAC** à celui de **62 logements en renouvellement urbain** aboutit à un **potentiel total de 484 logements**, ce qui permet de répondre pour établir le besoin en nouveaux logements pour les 12 prochaines années.

Le nouveau PLU ne définit donc pas de nouvelles zones de développement d'habitat en extension urbaine, mais prend des mesures pour favoriser un urbanisme dense et cohérent au sein du projet de ZAC et dans les sites de densification urbaine, intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet, et préservant l'activité agricole.

Le projet d'urbanisation de la ZAC **conserve ses grandes lignes directrices d'aménagement**, notamment le projet de créer une polarité plus dense au coeur de l'opération et en symétrie du centre-bourg actuel, accueillant des logements denses et des équipements publics structurants.

La logique de composition générale évolue toutefois en terme de typologie de logements et de répartition des densités urbaines, afin de **faire émerger une typologie de logements** actuellement absente du projet, à savoir le logement intermédiaire.

Des espaces de densité intermédiaire pourront ainsi être réalisés sur certains secteurs bénéficiant d'une bonne accessibilité au centre-bourg mais aussi à la vallée du Rimon. Ces espaces intermédiaires pourront être composés d'une offre de logements diversifiés, allant des logements individuels groupés aux logements semi-collectifs.

Parallèlement, il est proposé de **prolonger l'effort de réduction de la taille moyenne** des lots libres de constructeur.

3. L'activité économique :

Les dispositions prises dans le PLU visent à renforcer et à développer les activités existantes, au travers de 3 mesures :

1ere mesure : Le renforcement du marché captif de proximité : le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale de la polarité actuelle de la ville (site d'entrée de ville avec le centre commercial des Galaxies). La très grande majorité des secteurs de développement urbain programmés sur la ZAC bénéficient d'une accessibilité douce à cette polarité.

2eme mesure : associer un développement limité des zones activités commerciales et artisanales, et une requalification de l'existant :

Pour la zone d'activités existante du Gifard, la volonté est d'optimiser l'urbanisation sur les quelques parcelles encore libres, et de conserver une réglementation adaptée permettant de maîtriser la qualité paysagère de sa façade tournée vers la RD 463. Le deuxième objectif est de réorganiser les modalités d'accès à cette zone pour dissocier le trafic poids-lourds du reste du trafic entrant dans la ville. Enfin, le PLU intègre une extension limitée de cette zone vers l'ouest tout en aménageant un espace tampon, entre les habitations existantes et les activités existantes ou futures.

Au contact de l'agglomération de Chateaugiron, le nouveau PLU conserve la zone d'urbanisation future de 10 ha destinée au développement de l'activité économique. Cette zone se trouve dans le prolongement de la ZA Univer récemment aménagée au sud et bénéficiant d'un point de desserte commun. Son maintien se justifie à l'échelle du territoire élargi de Chateaugiron et de ses communes limitrophes comme l'une des deux dernières zones de développement potentiel pour l'accueil d'activités économiques, en complément des zones situées au nord de Chateaugiron (extension des ZA de Rocomps et Beaujardin sur 10 ha).

3eme mesure : Renforcement et développement de l'activité agricole :

- conserver les zones de développement futur au contact direct de l'aire agglomérée, et les organiser pour économiser le foncier. Le nouveau projet de PLU ne crée donc pas de nouvelles zones d'habitation en extension sur les zones rurales, mais adapte le projet de logements sur la ZAC et identifie des secteurs de renouvellement urbain dans l'aire agglomérée. Les seules extensions sur des espaces agricoles sont liées à l'extension de la ZA de Gifard vers l'ouest (3,5 ha), ainsi que le maintien de la ZA inscrite au PLU actuel en limite de Chateaugiron (10 ha).

- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural :** le PLU ne prévoit pas de développement ni de densification des hameaux dans l'espace rural

4. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :

Déplacements automobiles :

A l'échelle du bassin de vie Rennais, les projets de développement démographique portés par les communes de deuxième ou troisième couronne rennaise induisent des flux automobiles en direction de la ville-centre (migrations pendulaires).

La Commune de Domloup n'a pas de maîtrise sur la réalisation des aménagements nécessaires sur les communes bordant Rennes (Chantepie, Vern sur Seiche, Cesson-Sévigné), elle peut toutefois agir sur la nature des mobilités de ses habitants actuels et futurs. La commune organise donc son développement en s'appuyant sur le réseau actuel de transport en commun desservant son agglomération.

De plus, la logique d'aménagement d'une ville dense et compacte permettra de mettre en place d'autres modes alternatifs à la voiture individuelle, tels que le covoiturage. La promotion du covoiturage et la valorisation de la desserte par la ligne de cars « Breizhgo » sont des orientations complémentaires et cohérentes avec les réflexions traduites dans le PLU de Rennes métropole, qui souhaite privilégier ces deux modes de déplacements pour permettre aux habitants des communes périphérique de rejoindre le coeur de la métropole.

Les transports en commun : L'ensemble des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité des arrêts de la ligne de cars existante. Les liaisons entre secteurs de projet et la desserte par les transports en commun sont traduites et précisées dans les orientations d'aménagement.

Déplacements doux : L'un des objectifs du PLU est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de l'aire agglomérée principalement, mais aussi à l'échelle de la commune.

Cet objectif se traduit par trois actions :

- programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts : la localisation des secteurs de développement de la ZAC a été décidée notamment en fonction de leur bonne accessibilité piétonne et cycliste vers les pôles urbains actuels.De plus, les orientations d'aménagement du nouveau PLU qui encadreront l'urbanisation de ces quartiers s'appuient sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les cheminements et espaces publics existants.

- intervenir sur les voies existantes pour faciliter les déplacements doux : le projet urbain identifie notamment un besoin d'aménagement autour du giratoire central de Domloup pour faciliter les déplacements doux entres les rives Est et ouest de l'Avenue Charles de Gaulle.

- favoriser la découverte du territoire rural par le développement des chemins de randonnée : l'objectif est de faciliter l'accès à pied ou en vélo des habitants aux espaces naturels de Domloup. Plusieurs cheminements parcourent déjà la vallée du Rimon et se prolongent vers le sud au delà de la RD 463, les élus souhaitent prolonger ce cheminement le long de l'Yaigne.

5. Explication et justification des zones et des règles applicables au PLU, des autres dispositions du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

Dans l'espace rural, le zonage est actualisé de manière globale pour tenir compte de la suppression des pastilles Nh conformément aux dispositions de la loi ALUR.

Les autres modifications apportées sont les suivantes :

1. Extension des zones Npa pour intégrer les zones humides nouvellement identifiées sur la commune et renforcer les corridors écologiques le long des cours d'eau.
2. Mise à jour de la trame de protection des zones humides à partir de l'inventaire réalisé en 2017.
3. Actualisation du périmètre de la zone d'activités de la Rougeraie.

Sur l'ensemble de l'espace rural : mise à jour de la trame de protection des haies.

Les secteurs suivants sont conservés à l'identique dans le cadre de la révision du PLU.
4. Maintien de la zone UA sur le site du poste électrique.
5. Maintien de la zone d'urbanisation future 2AUA sur le site de Roche- Chaude (légère réduction du périmètre au nord)

Au sein de la ZAC, plusieurs modifications sont apportées dans le nouveau PLU :

- Classement en zone Uz des espaces déjà urbanisés. Ce règlement reprend les règles de la zone 1AUz initiale. Ce zonage UZ intègre aussi les parcelles déjà bâties situées dans les espaces d'urbanisation future.
- suppression des zones 1Auz avec des indices i, c ou e (pour individuel, collectif ou équipements). La répartition des fonctions urbaines et des densités est dorénavant gérée par les OAP.
- maintien des zones d'urbanisation futures avec le classement en zone 1AUz des secteurs destinés à être urbanisé à court ou moyen termes.

Sur le reste de l'agglomération, plusieurs modifications sont apportées :

1. Passage en zones 1Auh2 de la partie de la zone 2AUez située hors du périmètre de la ZAC.
2. Création d'une zone 1AUh2 sur un site au nord de la rue du Calvaire, pour permettre une mutation urbaine de cet espace.
3. Création d'une zone 1AUh2 sur un site à l'est de la rue du Calvaire, pour permettre une densification urbaine de cet espace déjà bâti.
4. Création d'une zone UEa de part et d'autre de la rue du Logis pour faciliter des opérations de renouvellement urbain.
5. Extensions de la zone Npa protégeant la vallée du Rimon, pour notamment tenir compte de la nouvelle délimitation de la MNIE sur cet espace. Un nouvel EBC est aussi créé sur l'ensemble des espaces boisés accompagnant cette vallée.

Les évolutions sur la partie sud de l'agglomération sont présentées par la suite**.**

1. Passage en zone UEb2 de la zone UAb initiale. Cette ancienne zone du PLU présentait une vocation principale d'activité (zone UA) tout en autorisant les logements et les équipements publics. Or, elle est majoritairement occupée par des habitations. Le passage en zone UEb2, confirme la dominante d'habitat, avec des volumétries maximales supérieures à celles des zones pavillonnaires. Cette zone UEb2 conserve toutefois certaines spécificités du règlement UAb initial.
2. Maintien et légère extension de la zone UEb qui correspond à la centralité de la commune définie au titre du SCOT.
3. Création de zone UAc1 et Uac2 sur les espaces commerciaux existants, pour permettre le renforcement voire le développement de ces activités en cohérence avec les orientations du SCOT.
4. Classement de la zone du Gifard en zone UA, dont le règlement autorise l'implantation d'activités artisanales, tertiaires et industrielles mais pas commerciales.
5. Réduction de la zone UA (- 2,8 ha) pour préserver les noyaux d'habitats existants.
6. Création d'une zone 2AUa de 3,9 ha en extension ouest de la zone, avec des prescriptions paysagères et urbaines spécifiques.

La prise en compte des espaces boisés est ensuite présentée sous forme de cartographies, expliquant l'évolution des secteurs désignés en EBC (Espaces Boisés Classés). La superficie des EBC augmente de 6,06 ha. Les haies identifiées et protégées par un régime de protection spécifique (demande d'autorisation obligatoire pour abattre des arbres, éventuelle obligation de replanter) passent de 60 à 420 haies protégées

Les tableaux reportant la superficie de chaque type de zone permettent de bien mesurer l'effort à effectuer pour contenir les zones d'extension de l'urbanisation et ainsi garantir un projet économe en espace foncier.

Le PLU ne crée aucune nouvelle zone AU en extension d'urbanisation. Les surfaces des **zones AU conservées** en extension d'urbanisation s'élèvent à **38,6 ha** dont 25,2 ha pour l'habitat et les équipements collectifs et 13,4 ha pour l'activité.

Pour l'habitat et les équipements, la consommation foncière maximale s'élève donc à 25,2 ha pour 12 ans (2,1 ha par an), alors qu'elle avait été de 38 ha entre 1999 et 2019 (1,9 ha par an), avec une phase de plus forte consommation entre 2009 et 2019 (23,9 ha, soit 2,4 ha par an).

Des tableaux de synthèse sont ensuite rédigés pour chaque type de zone du PLU. Chaque tableau permet de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais aussi les principales évolutions apportées par rapport au PLU actuel. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal.

Enfin, le rapport de présentation présente les données actualisées et la portée juridique des autres éléments réglementaires inscrits sur le document de zonage, à savoir :

- la trame de protection des haies et des boisements
- la protection des zones humides
- les marges de reculement le long des routes départementales
- l'identification des centralités encadrant les modalités d'implantation de nouveaux commerces.
- les orientations d'aménagement et de programmation.

6. Justification du projet au regard de la législation et des documents supra-communaux :

La compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Rennes est précisément démontrée en reprenant l'ensemble des dispositions du DOO (Document d'Orientations et d'Objectifs). Cette analyse démontre la compatibilité du PLU avec le SCOT sur les points suivants :

- respect des orientations en matière de préservation de l'environnement : protection des MNIE et de la vallée de l'Yaigne, prise en compte des corridors écologiques et des sites de perméabilité écologique.
- respect des orientations en matière de limitation des consommations foncières. Pour le volet habitat, le PLU reprend les densités minimales de 20 logts/ha inscrites au SCOT pour les secteurs de projet, et respecte l'enveloppe foncière de 42 ha maximale applicable depuis l'entrée en vigueur du SCOT. Pour le volet économique.
- respect des orientations en matière de développement commercial. Le PLU de Domloup identifie la centralité commerciale sur le site des « Galaxies » en entrée sud de la commune, et limite fortement les possibilités d'implantations de nouvelles activités commerciales hors cette centralité pour ne pas concurrencer et fragiliser les commerces de proximité qui y sont actuellement implantés.

Concernant le PLH (Programme Local de l'Habitat) de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron récemment approuvé, la compatibilité du PLU est démontrée sur deux critères :

- objectif de production de logements : la programmation de 504 logements sur les 12 prochaines années répond à l'objectif inscrit dans le PLH de réaliser 42 nouveaux logements par an, soit 252 logements sur 6 ans.
- objectif de diversité sociale : un seuil minimum de 20 % de logements aidés dont 10 % de logements sociaux est imposé dans les principaux secteurs de projets de logements, à savoir les zones de développement de la ZAC (422 logements programmés), ce qui permet de produire au minimum 85 logements aidés dont 42 logements sociaux et ainsi de répondre aux objectifs du PLH.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L. 300-2 et R. 153-3 ;

Vu la délibération du Conseil municipal en date du 5 octobre 2015, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme ;

Vu le bilan de la concertation présentée par Monsieur le Maire ;

Après avoir entendu l'exposé du Maire et en avoir délibéré, le Conseil municipal à l'unanimité,

Décide,

- ✓ **d'arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme** tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

- ✓ **de soumettre pour avis,** le projet de Plan Local d'Urbanisme aux personnes publiques associées, ainsi qu'aux communes limitrophes et établissements publics de coopération intercommunale qui ont demandé à être consultés sur ce projet.

La présente délibération et le Plan Local d'Urbanisme annexé à cette dernière seront transmis au Préfet du département d'Ille et Vilaine.

Conformément à l'article L. 153-22 du Code de l'Urbanisme, le dossier définitif du projet de Plan Local d'Urbanisme, tel qu'arrêté par le conseil municipal, est tenu à la disposition du public.

La présente délibération fera l'objet, conformément à l'article R. 153-3 du Code de l'Urbanisme, d'un affichage en mairie durant un mois.