

3

Plan Local d'Urbanisme

Conforme aux lois portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2), ALUR et ELAN

APPROBATION

DOMLOUP



DLP/SL/FR
Mars 2021

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
74C, Rue de Paris
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

atelier du



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Révision arrêtée le :
06 mars 2020

Révision approuvée le :
08 mars 2021

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement et de programmation
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : annexes.

Sommaire

1. INTRODUCTION : PRÉSENTATION DE LA NOTION DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET DE L'OUTIL PADD :.....	3
2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE DOMLOUP.....	5
AFIN DE TRAITER LA QUESTION DES GRANDS ÉQUILIBRES DE DÉVELOPPEMENT À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE, QUI CONSTITUENT LA MATRICE DU PLU, LA MÉTHODE RETENUE EST LA SUIVANTE.	5
2.1. Le paysage et l'environnement :	5
2.2. L'habitat :.....	7
2.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :.....	7
2.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :.....	8
2.2.3. Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :.....	11
2.3. L'activité économique :.....	11
2.3.1. Renforcer le marché captif de proximité et protéger les commerces existants :.....	11
2.3.2. Le développement des zones d'activités en lien avec leur vocation au sein de l'armature économique du territoire:.....	12
2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :.....	12
2.4.1. L'organisation et la maîtrise des déplacements automobiles	12
2.4.2. Le développement de l'usage des transports collectifs ou partagés, alternatifs à la voiture :	13
2.4.3. Le développement des mobilités douces pour les courtes et moyennes distances (à l'échelle du bourg et en direction de Chateaugiron) :	13

1. Introduction : présentation de la notion de développement durable et de l'outil PADD :

La loi du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (S.R.U.), a réformé notamment les documents d'urbanisme tels que les schémas directeurs et les plans d'occupation des sols.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) a donc disparu au profit du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dont le contenu et les objectifs sont sensiblement différents.

Le PLU est donc un document communal ou intercommunal qui détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des articles L.110 et L.121-1 du Code de l'urbanisme, un certain nombre de principes ou d'objectifs fondamentaux, issus de l'application du **concept de développement durable**. Il doit en outre permettre de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, de rationaliser la demande de déplacements,...

Afin de donner aux documents locaux une **forme positive**, l'objet du PLU est d'exprimer un **PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE** de la commune.

Ce projet doit satisfaire aux besoins définis à partir du **diagnostic**, établi au regard des prévisions économiques et démographiques ; et il doit déterminer les conditions permettant d'assurer les objectifs fondamentaux du Code de l'urbanisme, visés aux articles **L.101-1 et L.101-2**.

La notion de développement durable est définie dans le Code de l'environnement. Elle vise à **satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs**.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit, selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme :

"1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles."

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable permet donc à la Commune de définir un cadre de référence pour ses interventions dans les quartiers ou sur le bâti existant ; il intègre l'ensemble des projets d'aménagement intéressant la commune (traitement des espaces publics, des paysages, de l'environnement). Le **PADD**, est un **document à vocation générale de définition des grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune. Il est complété par les orientations d'aménagement et de programmation qui concernent des secteurs ou quartiers.

Le **PADD** reste la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet**. Les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement**, doivent être cohérents avec lui, c'est-à-dire ne pas le contredire ou le remettre en cause.

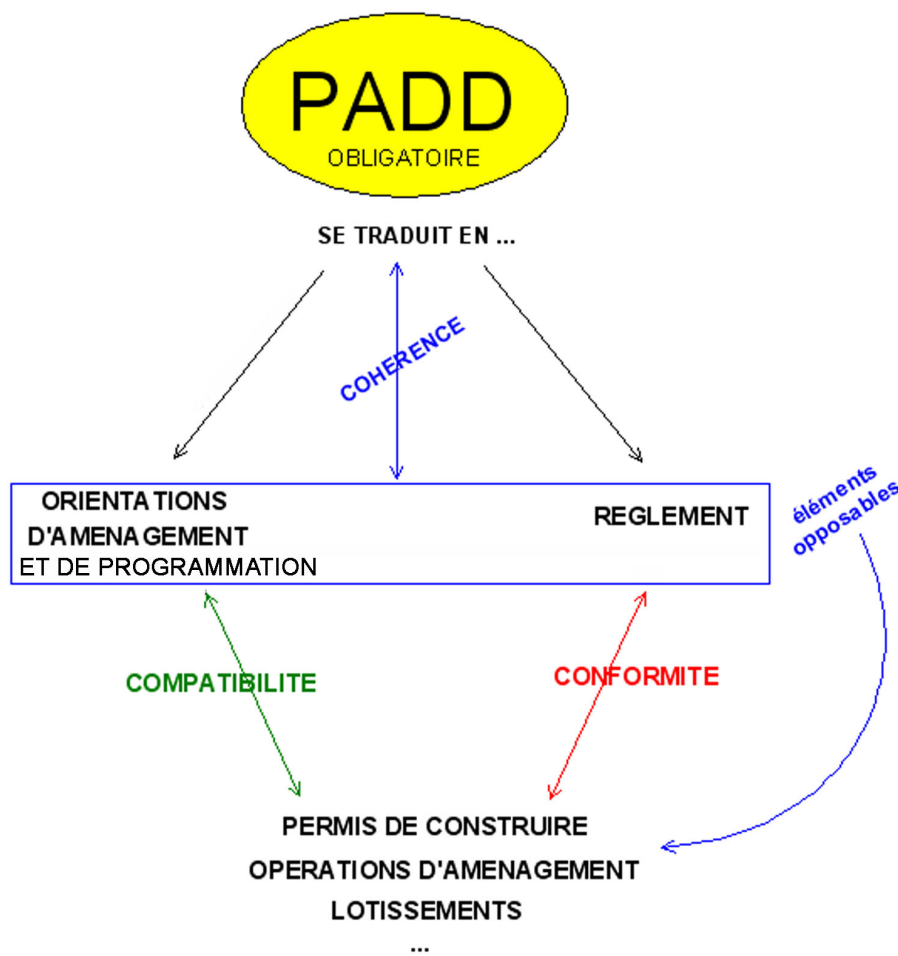
Le PLU est donc pour les élus un **document plus exigeant (plus opérationnel)** que le POS, grâce à la détermination de ce Projet d'Aménagement et **pour les citoyens un document plus lisible, facilitant la concertation, à laquelle il est désormais systématiquement soumis.**

Le PLU enfin, grâce à ce projet, doit être pour les territoires concernés, un document plus riche car plus global et plus prospectif.

Seul le «règlement» (écrit et zonage ou littéral et graphique) est opposable au permis de construire. Cependant, le PADD est une sorte d'engagement moral. C'est le projet politique de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement.

Les orientations d'aménagement et de programmation quant à elles, doivent être respectées «dans l'esprit».

Ce schéma permet de mieux comprendre le rapport entre les différentes pièces.



2. Le projet d'aménagement et de développement durable de DOMLOUP

Afin de traiter la question des grands équilibres de développement à l'échelle de la commune, qui constituent la matrice du PLU, la méthode retenue est la suivante.

Le premier chapitre abordé est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour identifier préalablement les espaces naturels à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune.

Ensuite, les chapitres qui portent sur les **thèmes de l'habitat, du développement économique, des modalités de déplacements et du cadre de vie** sont élaborés à partir de ce préalable environnemental.

2.1. Le paysage et l'environnement :

Préambule. Le projet environnemental se construit autour de 4 idées maîtresses :

- protéger les **éléments naturels qui constituent la matrice naturelle de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides)**, dans les zones rurales au sens large mais aussi en périphérie ou dans le tissu aggloméré.
- préserver les **espaces naturels présentant une grande valeur** écologique et paysagère en garantissant **leur pérennité sur le long terme**. C'est notamment le cas des espaces définis comme des MNIE dans le SCOT.
- **promouvoir un bourg compact** qui garantisse la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et qui rapproche les habitants des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics). Ce mode de développement doit permettre aux habitants de Domloup de trouver des alternatives crédibles aux déplacements automobiles (favoriser les déplacements courts à pied ou en vélo, voire en transport en commun pour rejoindre les communes voisines).
- **limiter le développement urbain dans l'espace rural** afin de protéger l'activité agricole (les exploitations agricoles et le foncier) mais aussi le patrimoine architectural ancien.

Le projet de protection et de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement se décline ainsi en quatre idées fortes :

1. Protéger les espaces naturels de grande valeur écologique identifiés à l'échelle du Pays (MNIE), principalement composés de boisements.

Bien que le territoire communal de Domloup ne possède pas de grands espaces naturels présentant un intérêt écologique majeur (site Natura 2000 ou ZNIEFF). Pour autant, quelques sites naturels, souvent de faible superficie, ont été identifiés par le SCOT au titre des milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE). Le PLU confirme cet intérêt et le traduit des mesures de protection spécifique sur ces espaces, afin de conserver leur qualité environnementale. La majorité de ces sites étant des espaces boisés, l'outil de l'EBC est adapté pour garantir une protection pérenne.

Au delà de leur protection réglementaire, le PLU veille aussi à limiter les impacts potentiels induit par des aménagements sur leur périphérie. C'est notamment le cas pour la vallée du Rimon qui est bordée par des zones urbanisées ou destinées à l'être. Le PLU intègre donc les dispositions prises dans le cadre du projet de ZAC pour limiter les impacts du projet sur cet espace (circulations limitées à des cheminements doux, et gestion en amont des eaux pluviales).

2. Préserver les fonds de vallons, les zones humides et les cours d'eau :

Le territoire communal est parcouru par un réseau hydrographique composé de deux cours d'eau principaux (le Blosne et ses affluents et l'Yaigne), auxquels s'ajoute le ruisseau du Rimon qui traverse l'agglomération.

La connaissance de ce réseau hydrographique a été complétée par un inventaire des zones humides réalisé sur l'ensemble du territoire communal, afin d'éviter toute destruction de ces zones humides.

Le PADD affiche la volonté de **préservation de ces espaces d'intérêt écologique** en évitant toute urbanisation ou tout aménagement pouvant leur porter atteinte de façon irréversible, sauf exception prévue par la réglementation du SAGE. Des continuités naturelles seront donc conservées ou confortées sur le chevelu hydrographique qui rejoint les vallées des principaux ruisseaux, mais aussi sur les espaces humides situés en continuité de ces cours d'eau. Cette trame bleue, parfois support de la trame boisée dans l'espace agricole, permet de définir des corridors naturels qui parcourent le territoire et se prolongent sur les communes voisines, avec des continuités dans la logique de protection réglementaire de ces corridors.

3. Préserver et recréer la structure végétale de la commune :

La présence du végétal est un élément majeur de structuration des paysages agricoles ou urbains de Domloup. Le diagnostic a permis de localiser **l'ensemble des boisements** de la commune, souvent déjà repérés au titre des MNIE et donc protéger comme des sites de grande valeur écologique.

La trame bocagère est inégalement répartie sur le territoire rural. La richesse du bocage observée sur les coteaux des vallées se prolonge parfois sur le plateau agricole. Cette trame bocagère est aussi en cours de renforcement par le biais de plantations nouvelles subventionnées par des programmes divers (breizh bocage..). Le PLU vise à assurer la préservation de ce patrimoine en proposant des mesures de protections graduelles, compatibles avec les usages agricoles notamment, et la mise en valeur des autres enjeux du patrimoine (ouverture sur le grand paysage).

La préservation de cette trame verte sera assurée selon deux modalités réglementaires :

- pour les **boisements d'intérêt**, le PLU s'appuie sur la désignation **d'espaces boisés classés**. Leur délimitation est issue d'une analyse critique des EBC du PLU actuel, aboutissant à leur maintien, extension, réduction ou suppression.
- pour **le linéaire bocager, un repérage assorti d'un régime d'autorisation** permet de concilier sa conservation, son exploitation et son développement. La révision du PLU a été l'occasion d'augmenter très fortement le nombre de haies identifiées et protégées.

Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique montre une **imbrication parfois forte entre ces entités naturelles** qui permet de dessiner des grandes continuités écologiques au travers de l'espace agricole.

Pour l'agglomération de Domloup, ces continuités viennent au contact du tissu urbain ou pénètrent même au cœur de l'agglomération (ruisseau du Rimon traversant le parc aménagé le long du cours d'eau). Elles sont donc préservées avec le maintien d'une zone naturelle entre les deux agglomérations de Domloup et Chateaugiron, ou bien comme des espaces de respiration au sein du bourg de Domloup.

La préservation des MNIE et des continuités vertes et bleues constituant des corridors écologiques s'inscrit dans une logique de préservation de l'existant, mais doit aussi permettre de guider les politiques publiques et les actions privées pour favoriser le renforcement de ces continuités écologiques.

4. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

Enjeu majeur dans le cadre de la mise en place d'un projet de développement durable, la préservation des ressources naturelles découle de l'adaptation du projet de développement à la capacité d'accueil du territoire :

- **les risques naturels sont peu présents sur le territoire, limités aux espaces bordant le ruisseau de l'Yaigne dans l'espace rural**. Le PLU conserve les dispositions protectrices existantes pour éviter toute urbanisation et aménagements sur ces espaces.
- **la ressource en eau** relève d'une approche globale. Les orientations présentées précédemment participent à cette approche globale, par la préservation de cette ressource dans son espace naturel (préservation du réseau hydrographique, mais aussi des zones humides et des boisements qui les bordent). La commune doit aussi garantir un bon fonctionnement des systèmes d'alimentation en eau potable et de traitement des eaux

usées. La logique de développement urbain argumentée dans les chapitres suivants répond à cet enjeu en maintenant le développement sur les secteurs agglomérés existants, ce qui optimise la création de nouveaux réseaux induits par les extensions d'urbanisation.

La maîtrise des eaux pluviales est le deuxième enjeu majeur sur ce thème de l'eau. Le PLU détermine des préconisations réglementaires **pour limiter l'imperméabilisation dans les espaces urbanisés, et pour réguler les eaux pluviales** au sein des nouvelles opérations d'urbanisme. A ce sujet, le projet de la ZAC du terre qui constitue le projet majeur de développement de la commune a fait l'objet d'une étude spécifique se traduisant par des prescriptions intégrées dans le plan d'aménagement de la zone.

- **l'énergie**, sous toutes ses formes, **doit être économisée**. Les règles d'urbanisation viseront à **privilégier une bonne orientation et une optimisation des volumétries** pour les constructions (principes bioclimatiques) en préalable à tout recours à des équipements techniques de production d'énergie, même renouvelable. L'amélioration énergétique des constructions existantes est aussi un objectif affiché dans le PLU, et traduit par des règles d'urbanisme spécifique sur ce thème.

- les **nuisances dans le domaine de l'air et du bruit** sont en majorité liées à la **circulation automobile, mais aussi au passage de la ligne ferroviaire LGV sur la commune**. La principale source de nuisances sonores est la RD 463, le PLU propose donc de ne plus développer de zones urbaines le long de cet axe pour des opérations d'habitat. Le volet particulier sur les déplacements doux (piétons-cycles) présente les mesures prises pour réduire les déplacements routiers intra-urbains. Le projet global de développement d'une ville compacte favorise le recours aux modes de déplacement alternatifs à la voiture, en favorisant les modes doux mais aussi l'accès au réseau de cars.

2.2. L'habitat :

2.2.1. Prospective démographique et objectifs de production de logements :

Préambule sur le projet de développement de la commune : Le PLU doit garantir un développement durable et équilibré du territoire, s'insérant dans la politique d'aménagement du territoire portée par Pays de Chateaugiron Communauté.

Cette politique communautaire du logement, via le PLH en vigueur, prévoit pour les 6 prochaines années un rythme de construction annuel de 42 nouveaux logements.

Le nouveau PLU confirme le cadrage préalable du PLH pour déterminer un **objectif annuel de production de logements proche de 42 logements/an**, permettant de dimensionner son projet de développement **pour les 12 prochaines années**. La réalisation de cet objectif induirait une **croissance démographique annuelle de 1,87%**, et porterait Domloup à une **population estimée à environ 4352 habitants en 2032**. Pour y répondre, le besoin en logements est donc **estimé à 504 nouveaux logements sur 12 ans**.

Ce potentiel total sur 12 ans s'inscrit dans une logique de maîtrise du développement urbain, avec une réduction par rapport au rythme observé ces dernières années. Sur la période 2011-2016, c'est à dire depuis le démarrage de la ZAC, la commune a gagné 406 habitants, soit un taux de croissance annuel de 2,6 %.

Le rythme de 42 logements par an a été établi dans le cadre des études démographiques menées au démarrage de la ZAC, et qui a permis à la commune de réaliser des investissements conséquents dans le domaine des équipements scolaires et périscolaires pour accueillir les nouvelles populations. Il ne faut toutefois pas dépasser ce rythme pour ne pas fragiliser le fonctionnement de ces équipements, dont certains vont entrer en fonctionnement à très court terme.

Le nouveau PLU met en effet en place une politique d'économie de l'espace en associant une meilleure maîtrise de la densité dans les futures opérations d'habitat, et un effort particulier pour favoriser un processus de renouvellement urbain, de manière ciblée sur certains sites stratégiques mais aussi de manière plus diffuse au sein du tissu urbain. Ces options prises en matière de développement urbain et détaillées dans les chapitres suivants permettent ainsi de ne pas ajouter

de nouvelles zones de développement en extension urbaine, par rapport aux potentialités inscrites dans le PLU actuel. Le développement de l'habitat pour les 12 prochaines années se réalise donc à moyen constant, en restant dans l'enveloppe foncière définie il y a déjà 10 ans (PLU approuvé en décembre 2009).

Ces objectifs quantitatifs sur 12 ans sont aussi accompagnés d'objectifs qualitatifs :

- Assurer une croissance maîtrisée pour renouveler la population jeune :

Les options prises dans le PLU en matière de construction de logements doivent permettre de participer au renouvellement de la population communale et au développement démographique de l'agglomération.

- Anticiper le processus de desserrement familial.

La prospective estime à **199 unités le nombre de résidences principales** qui seront consommées en 12 ans par le phénomène de **desserrement familial** (passage de 2.62 à 2.34 personnes par logement d'ici 2032), ce sont donc des logements qui servent uniquement à maintenir constant le nombre d'habitants.

- Maintenir un rythme régulier pour éviter les "ruptures de charge" sur les équipements.

La commune de Domloup est dotée d'une offre d'équipements diversifiée, répondant à des besoins variés, communaux voire supra-communaux dans le domaine du sport. L'objectif est de maîtriser le rythme de croissance mais aussi sa répartition spatiale sur le territoire, ce qui nécessite d'adapter le développement de l'urbanisation à cette double problématique.

- Diversifier les typologies de logements offerts pour ne pas obérer l'avenir.

La ville doit offrir des logements qui répondent à la demande de faire construire (individuel), mais aussi une offre alternative pour fluidifier le marché (logements intermédiaires ou collectifs). La dominante de logements individuels dans la production neuve de ces dernières décennies a permis à de Domloup d'attirer de nombreuses jeunes familles, il convient toutefois de faire évoluer cette répartition au profit des plus petits logements pour tenir compte de l'évolution future de ces ménages.

- Garantir la mixité sociale et générationnelle.

La mixité générationnelle peut être atteinte par la réalisation d'une large diversité de logements (mixité de logements collectifs, intermédiaires, individuels groupés ou pavillonnaires), au coeur des principales opérations d'habitat. Le léger vieillissement de la population, observé depuis une trentaine d'année mais stabilisé depuis le démarrage de la ZAC, pourrait poser à plus long terme la question du maintien à domicile des personnes âgées. Une offre nouvelle adaptée à ces besoins particuliers doit permettre de répondre à cette demande, et ainsi de faciliter un processus de parcours résidentiel sur la commune. Cette situation justifie notamment le projet de construction d'une maison Hélène au sud du bourg.

Concernant la mixité sociale, le PLU prend des mesures pour permettre la production de logements aidés dans le parc futur, en imposant un nombre minimum de logements de ce type au sein des principales opérations de logement. La réalisation de l'ensemble des projets inscrits dans le PLU devrait permettre la construction d'**au moins 85 nouveaux logements locatifs aidés, dont la moitié de logements sociaux**. Cette construction de logements aidés et sociaux concernera à minima le projet de ZAC.

Ces différents objectifs qui guident la production de logements doivent s'inscrire dans une politique globale de maîtrise des extensions urbaines dans un objectif d'économie de l'espace (cf chapitre suivant).

2.2.2. Projet spatial de développement de l'habitat :

L'analyse du potentiel de développement urbain du PLU actuel a été réalisé, sur le plan quantitatif mais aussi qualitatif. Outre la consommation foncière de terres agricoles et naturelles qui a été maîtrisée sur la commune, ce projet répond à la volonté de localiser les nouveaux quartiers

d'habitats au plus près des commerces, des équipements publics et de l'offre en transports collectifs, en inscrivant des espaces de développement urbain sur la partie nord et Est de l'agglomération, mais restant connectées à son cœur de bourg.

Le PLU est donc l'occasion de réinterroger **ce modèle de développement urbain** et notamment de le renforcer dans une logique globale de **construction d'une ville compacte et fonctionnelle, en procédant à un renforcement du développement urbain dans le bourg, complémentaire de l'extension de l'agglomération dans le cadre de la ZAC**. Cette nouvelle dimension du projet permet ainsi de préserver les espaces agricoles situés en périphérie de l'agglomération sur le long terme.

Ce projet de développement du parc de logements peut se réaliser sous deux formes :

- facilitation et accompagnement du processus de renouvellement urbain, de manière diffuse mais aussi sur certains secteurs stratégiques définis dans le PLU.
- accompagnement du seul projet de développement inscrit en extension du bourg, à savoir la ZAC du Tertre.

Ce développement de l'habitat ne doit toutefois pas dénaturer certains quartiers de Domloup présentant une réelle qualité urbaine et architecturale. Le projet urbain s'élabore donc en commençant par identifier ces espaces patrimoniaux, permettant ainsi de définir des règles pour une bonne intégration des nouvelles constructions en fonction de leur environnement urbain.

Le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui sont traités successivement :

- **la préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie .**
- **le renouvellement urbain.**
- **l'extension maîtrisée de la ville.**

1. La préservation du patrimoine bâti architectural et du cadre de vie :

L'analyse architecturale du tissu urbain de Domloup a mis en évidence l'existence d'un noyau historique restreint qui a ensuite connu une très forte croissance urbaine sur la deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Ce développement est venu se greffer sur ce tissu urbain ancien.

Cette analyse urbaine permet ainsi de distinguer deux morphologies urbaines particulières qui témoignent ou non de ce passé historique :

- le centre ancien composé d'un front urbain dense et continu qui restreint les accès aux terrains en arrière. Cet espace est très largement dominé par le modèle de la « maison de ville », à savoir des constructions implantées à l'alignement avec parfois des continuités des faîtages et des égouts des toits.
- les quartiers périphériques diversifiés, dominés par les lotissements pavillonnaires avec des trames bâties parfois resserrées (maisons groupées), mais aussi quelques immeubles collectifs. La multiplicité des types d'habitat mais aussi des dates de construction expliquent la diversité architecturale de ces espaces.

Au travers du PLU, des règles de protection de ce patrimoine, et plus largement du cadre de vie ont été mises en place pour contrôler les mutations de ce tissu bâti ou bien l'implantation de constructions nouvelles au sein du tissu urbain environnant. Deux principes sont ainsi appliqués :

- lorsque la **valeur patrimoniale est liée à une homogénéité globale du tissu urbain, ce qui est le cas dans le cœur ancien**, le PLU vise à gérer l'évolution globale du bâti pour conserver cette homogénéité.
- lorsque le tissu urbain dominant est récent et ne présente pas la qualité architecturale du tissu ancien, le règlement est plus souple en terme d'implantation des constructions et d'aspect extérieur, en conservant toutefois des obligations de respecter la morphologie générale des constructions présentes pour conserver l'identité de la commune.

2. Le renouvellement urbain :

Outil essentiel de toute politique de la ville visant à accueillir de nouveaux habitants en limitant l'étalement urbain consommateur d'espaces naturels ou agricoles, **le processus de renouvellement doit être guidé par le PLU** pour assurer une évolution progressive et cohérente

de la ville. Les réflexions autour du développement du bourg ont donc traité ce thème en premier lieu.

Dans le cadre de l'élaboration du PADD, un travail a été mené à l'échelle de l'aire agglomérée pour identifier les secteurs pouvant connaître une évolution urbaine dans les années à venir, soit par changement d'affectation, soit par densification.

Les capacités de densification (remplissage des dents creuses ou des parcelles peu denses) sont très faibles, du fait de la nature de la trame urbaine de Domloup (lotissements pavillonnaires très compacts et structurés).

Le nouveau PLU a néanmoins identifié **quatre sites de renouvellement urbain**, et définit des OAP sur ces espaces pour optimiser et faciliter leur urbanisation.

De plus, le PLU est vigilant à assurer la souplesse nécessaire pour **permettre une évolution du bâti existant** en lien avec les nouvelles techniques du bâtiment (confort, isolations thermique et acoustique, etc...), ou bien pour permettre **une adaptation de la taille des logements** (extensions, rénovation, changement de destination). D'une manière générale, la réglementation (marges de recul des constructions, emprise au sol, hauteur maximale, place de stationnement) a été redéfinie pour permettre cette densification nécessaire de la ville, en s'adaptant à la nature du tissu urbain environnant.

3. Le développement des quartiers d'habitat en extension d'urbanisation :

L'analyse des opérations de logements programmées à court terme offre un potentiel évalué à **422 nouveaux logements sur le secteur de la ZAC**. Ajouté au potentiel identifié en densification urbaine, le projet de ZAC permet donc de répondre aux besoins de création de nouveaux logements sur la commune pour les 12 prochaines années.

Pour **structurer ce développement urbain sur le long terme**, le PLU s'appuie sur **trois idées fortes**:

Orientation 1. Préservation de la coulée verte au sein du bourg, valorisée comme des espaces de respiration au sein de l'agglomération.

Le PLU préserve la coulée verte du Rimon comme un espace de respiration dans le tissu urbain, mais aussi comme un espace de connexions douces entre les deux rives de la vallée, reliant ainsi la partie ancienne du bourg aux nouveaux quartiers réalisés ou programmés. La protection de cette vallée est renforcée par une protection spécifique des boisements, mais aussi par un élargissement de ce corridor écologique au gré de secteurs de projet au nord du bourg.

Orientation 2. Organiser le développement de l'habitat en s'appuyant sur les polarités urbaines existantes :

Le projet d'urbanisation de la ZAC **conserve ses grandes lignes directrices d'aménagement**, notamment le projet de créer une polarité plus dense au cœur 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. Parallèlement, il est proposé de **prolonger l'effort de réduction de la taille moyenne** des lots libres de constructeur.

Le projet de ZAC sur les tranches restantes devra donc répondre au seuil d'une densité minimale de 22 logts/ha, afin de répondre à l'objectif initial du dossier de création d'une densité finale de 20 logts/ha sur l'ensemble de l'opération.

Orientation 3. Conforter les différentes polarités d'équipements publics et collectifs à l'échelle de l'agglomération.

La cartographie ci-dessous retranscrit les grands principes de développement appliqués dans le nouveau PLU pour accompagner le développement de cette agglomération :

- renforcer l'attractivité du cœur de bourg et améliorer les connexions entre les différentes polarités urbaines existantes (équipements administratifs et culturels à l'est, et équipements scolaires et périscolaires à l'ouest).
- développer l'offre de commerces et de services au sud du bourg, par l'implantation d'équipements structurants complémentaires (projet de maison Hélène par exemple).
- développer une nouvelle polarité d'équipements publics au cœur de la ZAC, en interface entre le bourg de Domloup et le territoire de Chateaugiron.
- organiser le développement de secteurs d'habitat dans une logique de confortement du centre-bourg, en améliorant l'accessibilité au cœur de ville depuis les futurs quartiers périphériques en traversant notamment le parc de la vallée du Rimon.

Le développement de Domloup à moyen et long termes (12 ans) sera donc porté par les secteurs de projets présentés précédemment. Sur les 28,66 ha de zones d'urbanisation future destinées à l'habitat (en extension et en renouvellement urbain), 25,2 ha induisent une consommation foncière, les autres sites se trouvant au sein de l'aire agglomérée en densification urbaine.

2.2.3 Programmation urbaine dans les secteurs de développement urbain :

Dans les futures opérations d'habitat, des options de diversification des logements sont prises pour répondre à l'ensemble des besoins en assurant une forme urbaine économe de l'espace.

La diversité morphologique des logements doit aussi s'accompagner d'une mixité sociale. Les tranches restantes du projet de ZAC devront prévoir une part de leur offre de logements sous forme de logements sociaux, ou bien en accession sociale.

En terme de morphologie urbaine, les nouvelles opérations d'habitat devront **respecter une densité urbaine** adaptée à l'environnement urbain avoisinant. Des **seuils minimum de 20 et 22, logements par hectare** sont ainsi fixés pour chaque secteur de projet de la commune. **La densité minimale moyenne** sur l'ensemble des zones AU, calculée à partir des superficies des zones AU et du nombre de logements attendus, s'élève à **21,9 logements/ha**, valeur supérieure à l'objectif inscrit dans le SCOT (20 logements/ha). Pour mémoire, la densité urbaine des projets de logements réalisés depuis 1999 s'élève à 17,1 logements/ha.

Le PLU **fixe donc bien des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain** en ne créant pas de nouvelles zones d'extension d'urbanisation (maintien des 25,2 ha lié au projet de ZAC), et en augmentant sensiblement la densité dans les opérations de logements (passage de 17,1 à 21,9 lgts/ha en moyenne).

2.3. L'activité économique :

Le volet économique se développe autour de quatre mesures principales :

2.3.1. Renforcer le marché captif de proximité et protéger les commerces existants :

Le tissu commercial de Domloup se situe principalement sur le site des Galaxies en entrée de bourg, mais aussi de manière plus anecdotique dans le cœur de bourg.

Conformément aux dispositions prises dans le SCOT du Pays de Rennes, le projet de développement urbain doit permettre de renforcer les polarités commerciales de proximité en évitant des implantations concurrentielles, notamment en **périphérie des villes et des bourgs**.

Le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale des Galaxies identifiée comme centralité.

La volonté de maintenir et de développer une offre commerciale permanente et diversifiée sur le site des Galaxies s'appuie sur une réflexion croisant plusieurs thématiques :

- limitation de la concurrence sur le reste de l'agglomération : l'implantation de nouveaux commerces est fortement limitée hors de cette centralité. Des exceptions sont possibles sous certaines conditions définies dans le SCOT, pour des commerces ne créant pas une concurrence directe avec ceux de la polarité.

- limitation des implantations commerciales au sein des zones d'activités. Les zones d'activités existantes ou futures ne peuvent accueillir de nouveaux commerces, à l'exception de cellules de vente liées à des activités artisanales. Les zones d'activités ont donc exclusivement des vocations artisanales, industrielles ou tertiaires.
- évolution de la trame commerciale existante dans le centre-bourg. Il convient de permettre l'évolution des commerces, et notamment leurs extensions dans un contexte urbain parfois contraignant (forte densité, ancienneté des bâtiments). Les règles définies par le PLU permettent de ne pas entraver le développement économique mais bien de l'accompagner (possibilité d'extension, suppression des contraintes en matière de stationnement).

2.3.2. Le développement des zones d'activités en lien avec leur vocation au sein de l'armature économique du territoire:

Le nouveau PLU propose un développement de ses zones d'activités permettant de répondre aux besoins futurs, dans une logique d'équilibre à l'échelle du territoire communautaire. Il propose ainsi de conforter et d'étendre légèrement les deux zones actuellement implantées sur la commune (ZA du Gifard et de la Rougeraie), au regard de la saturation de ces zones. L'extension du Gifard est notamment définie dans une logique d'optimisation de l'espace et de bonne intégration dans le paysage d'entrée de ville.

A une échelle plus vaste, le territoire communal de Domloup répond aux besoins de développement définis à l'échelle communautaire en conservant une réserve foncière de 9,5 ha sur le secteur de Roche-Chaude. Cette réserve foncière est conforme aux orientations du SCOT et constitue le deuxième site de développement économique potentiel de Chateaugiron, en complément de celui inscrit au nord-ouest de la commune. Ici encore, le PLU définit des prescriptions dans ses OAP pour optimiser l'urbanisation de cet espace en imposant la recherche de mutualisation des espaces qui peuvent être partagés, notamment pour le stationnement ou la circulation des véhicules.

2.3.3. Renforcer et développer l'activité agricole

Le PLU identifie l'ensemble des exploitations agricoles implantées sur la commune et vise à leur assurer un classement permettant l'évolution de leur structure, en garantissant la disponibilité du foncier agricole.

Le PLU fait le choix de limiter la pression urbaine sur le monde agricole, par l'application de deux actions fortes :

- **regrouper et maîtriser les futures zones de développement au contact direct de l'aire agglomérée**, avec une cohérence et une densité urbaine qui assurent un projet de développement économe de l'espace préservant les terres agricoles. Le projet de PLU vise en effet à limiter la pression qui peut peser sur les exploitants en évitant une extension trop importante de l'urbanisation.
- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural**, en interdisant la création de nouveaux foyers dans l'espace rural, et en réglementant le processus de changement de destination des anciens bâtiments agricoles. Le PLU intègre ainsi les nouvelles dispositions de la loi ALUR en encadrant les possibilités d'extension des habitations existantes ou de constructions d'annexes, dans le respect de l'activité agricole et de la qualité des paysages.

L'agriculture doit aussi participer à la préservation des paysages et de l'environnement. Il est donc attendu, au travers du PLU, qu'une bonne insertion des constructions agricoles dans leur environnement soit recherchée. De plus, la volonté de préserver les trames vertes et bleues de la commune se traduit par des mesures de protection des vallées (cf projet environnemental), y interdisant la construction de nouveaux bâtiments agricoles.

2.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

Le volet « déplacements du PADD » s'articule autour de trois thèmes :

2.4.1. L'organisation et la maîtrise des déplacements automobiles

Les orientations prises en terme de développement de l'habitat visent à densifier l'agglomération dans des proportions limitées au regard des contraintes existantes (trame urbaine dense), et à développer de nouvelles zones d'habitat dans une logique de continuité urbaine avec le bourg actuel.

2.4.2. Le développement de l'usage des transports collectifs ou partagés, alternatifs à la voiture :

Le projet de développement s'appuie aussi sur les modalités de desserte par le **réseau de transport en commun** (réseau de cars Breizhgo). Les secteurs de développement de l'habitat retenus dans le projet urbain du PLU se situent dans le cœur de ville en renouvellement urbain à proximité de la desserte de bus existante, mais surtout sur les parties nord et est du bourg, à proximité de la ligne de cars. Ces secteurs de projet devront être le support à l'aménagement de liaisons douces structurantes reliant ces quartiers aux arrêts de cars mais aussi à l'aire de covoiturage. Ainsi, la commune se donne tout les atouts pour améliorer les conditions d'accès aux transports en commun, sachant que ce mode de déplacement devrait trouver une plus forte attractivité dans les années qui viennent au regard des aménagements programmés dans la métropole rennaise pour favoriser les transports publics et le covoiturage au détriment de la voiture individuelle.

2.4.3. Le développement des mobilités douces pour les courtes et moyennes distances (à l'échelle du bourg et en direction de Chateaugiron) :

L'un des objectifs du PLU est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de la commune ou bien en direction de Chateaugiron. Cet objectif se traduit par trois actions complémentaires :

- **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. De plus, les orientations d'aménagement qui guideront la conception de ces quartiers s'appuient sur cette volonté de favoriser les déplacements doux en cherchant à créer des continuités fortes avec les cheminements et les espaces publics environnants.
- **faciliter les déplacements doux entre les différents quartiers**: les déplacements à pied ou à vélo sont pertinents pour Domloup au regard de la distance entre les différents quartiers et de la structuration du bourg. Le PLU s'appuie donc sur l'armature globale des mobilités douces de la commune pour conforter les liaisons existantes mais aussi en créer de nouvelles en direction des quartiers d'habitat. Le nouveau PLU intègre notamment des projets de création de pistes cyclables structurantes entre le site de la ZAC et le centre-bourg, et qui servent d'appui aux secteurs de développement urbain. De manière générale, la place du vélo devra aussi être affirmée sur les axes routiers principaux, par exemple par la réalisation d'aménagements spécifiques. Ces voies devront donc faire cohabiter voitures, piétons et cyclistes.
- **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 pourront se prolonger vers le sud au delà de la RD 463, en direction de la vallée de l'Yaigne mais aussi de la commune de Domloup.