

# 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*



### MEMOIRE EN REPONSE SUITE A L'AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Révision arrêtée le :  
**06 mars 2020**

Révision approuvée le :  
**08 mars 2021**

- 1 : Délibération
- 2 : Rapport de présentation
- 3 : PADD
- 4 : Orientations d'aménagement
- 5 : Documents graphiques
- 6 : Règlement
- 7 : Annexes.
8. Avis des Personnes Publiques Associées.
- 9. Mémoire en réponse suite à l'avis des PPA**

## Table des matières

<b>1. AVIS DE LA PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE :</b>	<b>4</b>
1.1. Synthèse de l'avis du Préfet :	4
1.2. Avis détaillés des services de l'Etat concernant le PLU :	4
1.3. Avis sur la procédure et la forme du PLU :	12
<b>2. AVIS DE RTE :</b>	<b>15</b>
2.1. Annexes concernant les servitudes I4 :	15
2.2. Le règlement :	15
<b>3. AVIS DU PAYS DE RENNES AU TITRE DE LA COMPATIBILITÉ AVEC LE SCOT :</b>	<b>16</b>
<b>4. AVIS DU CONSEIL DÉPARTEMENTAL :</b>	<b>18</b>
4.1. Recommandations relatives aux infrastructures routières :	18
4.2. Recommandations relatives aux enjeux environnementaux :	18
<b>5. AVIS DE LA CDPENAF (COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS) :</b>	<b>21</b>
5.1 Avis concernant le règlement de la zone A encadrant les extensions des habitations ou bien les constructions d'annexes.	21
<b>6. AVIS DE LA COMMUNE DE CHÂTEAUGIRON :</b>	<b>21</b>
<b>7. AVIS DE LA COMMUNE DE CESSON-SÉVIGNÉ :</b>	<b>22</b>
<b>8. AVIS DE PAYS DE CHÂTEAUGIRON - COMMUNAUTÉ :</b>	<b>23</b>
8.1. Avis général :	23
8.2. Remarques techniques service ADS :	23
<b>9. AVIS DE LA MRAE :</b>	<b>26</b>
9.1. Incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) des impacts environnementaux :	26
9.2. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :	26
9.3. Préservation des milieux naturels et qualité des paysages :	26
9.4. Changement climatique, énergie et mobilité :	28
<b>10. AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :</b>	<b>30</b>
10.1. Prise en compte de l'activité agricole :	30
10.2. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole :	31
10.3. Conclusion :	33

## **Préambule**

*« L'intégralité des avis expressément émis par les « Personnes Publiques Associées » figurent dans le dossier soumis à enquête publique. Le présent document a pour objet de répondre aux observations des personnes publiques, émises dans le cadre de ces avis pendant la phase de consultation qui s'est déroulée après l'arrêt du projet de PLU. Ces observations seront, dans la mesure des possibilités réglementaires offertes par les textes et dans la mesure de leur pertinence, prises en compte par la commune de Domloup, à l'issue de l'enquête publique, lors de l'approbation du PLU. En l'état, il s'agit seulement à ce stade de la procédure pour les auteurs du PLU d'éclairer le public et le commissaire enquêteur par rapport à certaines remarques et parfois de préciser la position de la commune, sans engagement formel de sa part puisque seul le Conseil Municipal est en mesure de modifier le projet de PLU, et seulement après l'enquête publique. »*

## **1. AVIS DE LA PREFECTURE D'ILLE ET VILAINE :**

### **1.1. Synthèse de l'avis du Préfet :**

#### **Synthèse de la remarque :**

L'analyse du territoire est intéressante et relativement complète. Le PLU exprime une orientation forte de protection des espaces naturels présentée comme un préalable à la définition des capacités d'accueil. Le projet est compatible avec les objectifs de densité et le potentiel urbanisable du SCOT.

Toutefois, des précisions ou des compléments devront être apportés sur les points suivants :

- le PADD doit conditionner le rythme de développement de l'urbanisation avec le phasage des travaux d'agrandissement de la STEP répartition des zones 1AU et 2AU).
- la prospective démographique devra être actualisée en intégrant le projet de résidences seniors (80 logements) et la création potentielle de logements en zone A.
- le PLU devra être mis en compatibilité avec l'objectif de mixité sociale du PLH et avec les préconisations commerciales du SCOT en dehors de la centralité.
- expliciter les choix d'aménagement concernant l'impact sur la faune et la flore et renforcer la protection de la trame verte et bleu.

L'avis est donc favorable sous réserve de prise en compte des observations précédentes.

Réponse : Les réponses à ces différentes remarques sont apportées dans le détail dans la suite de la présente note.

### **1.2. Avis détaillés des services de l'Etat concernant le PLU :**

#### **1.2.1. Avis sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable :**

##### **1.2.1.1. La trame verte et bleue et la gestion de la ressource en eau :**

##### **1.2.1.1.1. Trame verte et bleue (TVB) et protection des milieux aquatiques**

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **Demandes :**

La DDTM demande de justifier le choix des zones de développement au regard de la doctrine Eviter-Réduire-Compenser, notamment au regard de leur impact sur la faune et la flore (cas du secteur n°3 où un boisement est fortement réduit).

Le PADD doit affirmer la volonté de restaurer les composantes de la TVB.

##### **Recommandations :**

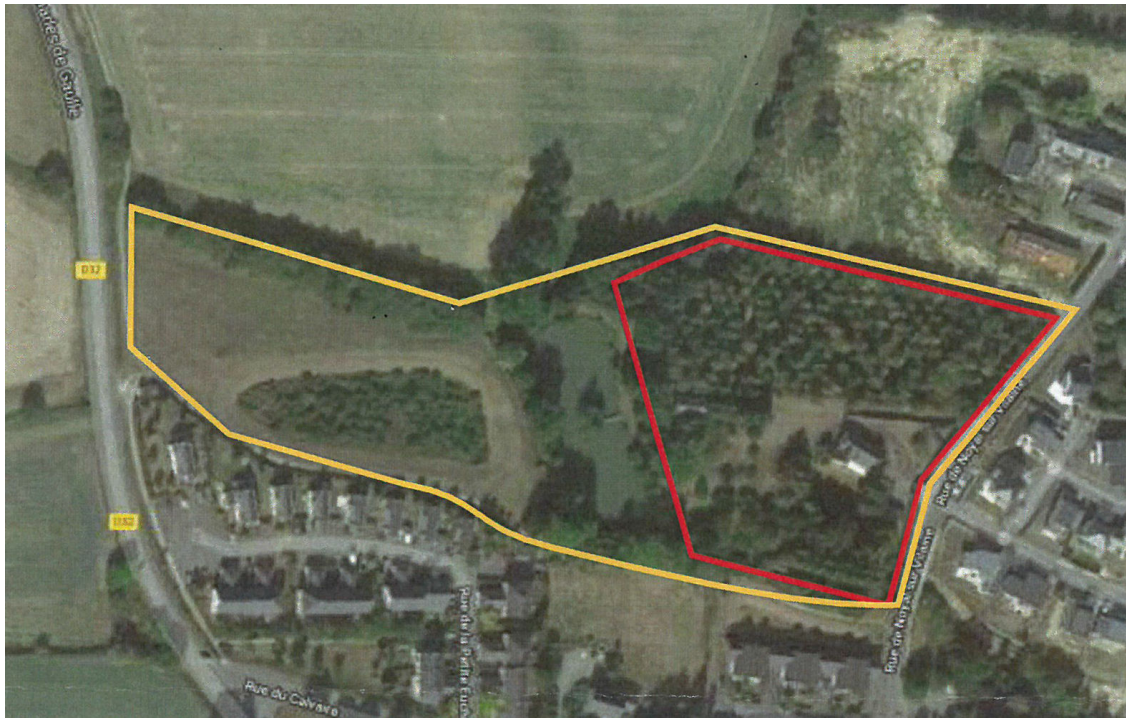
Les OAP sectorielles devraient identifier les opportunités de restauration de la fonctionnalité écologique du milieu (cours d'eau et zone humide), et non uniquement leur préservation.

Le projet de PLU pourrait être complété par une OAP thématique « TVB », définissant des principes d'aménagement pour restaurer les continuités écologiques.

#### **Réponse :**

Le chapitre du tome 2 du rapport de présentation exposant la justification des zones de développement est complété pour répondre à cette remarque. Ces compléments sont aussi retranscrits dans l'évaluation environnementale. Le nouveau PLU conserve les zones de développement existantes au PLU actuel, à savoir principalement le site de la ZAC qui a fait l'objet d'une étude et d'une justification détaillée dans le cadre de son dossier de création.

Pour les autres zones de développement bordant la route de Noyal, la présence d'un boisement nécessite une justification spécifique. Pour appliquer la logique ERC sur ce secteur de projet, la commune a missionné une étude spécifique d'analyse de la qualité écologique du site, pour déterminer des mesures de réduction et de compensation des impacts, notamment au sein de la zone classée en zone naturelle à l'est.



*Localisation de la zone d'étude  
environnementale pré-opérationnelle (en  
rouge, le périmètre de l'opération. En orange,  
le périmètre de l'étude).*

Le PADD est complété par une disposition visant à restaurer les continuités écologiques.

Les OAP sectorielles sur les sites bordant le ruisseau du Pont de Beauchêne sont complétées par des dispositions visant à renforcer et restaurer les continuités écologiques. Le PLU a tout d'abord privilégié la protection de ces continuités écologiques en les classant en zone naturelle, pour éviter tout aménagement impactant le milieu.

Il ne semble pas utile de créer une OAP thématique TVB, mais plutôt de retranscrire ces principes dans les OAP sectorielles concernées.

- Prise en compte de la trame bleue :

**Synthèse de la remarque :**

**Demandes :**

- actualiser le PLU avec une référence à l'inventaire des cours d'eau disponible sur le site internet de l'État en Ile-et-Vilaine.

- Conformément à la disposition n°16 du SAGE Vilaine, le projet de PLU doit imposer dans son règlement la préservation systématique d'une bande minimale d'une largeur de 5 mètres de part et d'autre de tous les cours d'eau, inventoriés ou non, où sont interdits constructions, implantations d'installations, mais également imperméabilisation de berges, affouillements, terrassement, drainage et busage.

**Réponse :**

Concernant l'inventaire des cours d'eau, la carte intégrée dans le rapport de présentation intègre bien l'ensemble des cours d'eau figurant sur le plan élaboré par la DDTM. Le rapport de présentation est donc simplement complété en précisant que l'inventaire réalisé en 2017 est conforme aux informations disponibles sur le site de la préfecture.

Concernant la deuxième remarque, cette règle est ajoutée dans le règlement du PLU.

- Prise en compte de la trame verte:

**Synthèse de la remarque :**

Demandes :

Le projet de PLU doit imposer une obligation de replantation ou renforcement de haies existantes en cas de destruction de haies protégées sur 100 % du linéaire concerné.

Recommandations :

Proposition de classer en EBC certaines limites de parcelles, perpendiculaires aux pentes, pour recréer et pérenniser des haies ayant une fonction hydraulique ou écologique.

Réponse :

La commune propose de retenir l'idée suivante : Le projet de PLU doit imposer une obligation de replantation ou renforcement de haies existantes en cas de destruction de haies protégées quel que soit le linéaire concerné et souhaite imposer une obligation de replantation ou renforcement de haies existantes en cas de destruction de haies protégées sur 100 % du linéaire concerné. Cette réponse concerne aussi la seconde demande, puisque ces haies présentant un intérêt majeur pourront être protégées au même titre que des EBC.

- Prise en compte de la biodiversité:

**Synthèse de la remarque :**

Proposition de compléter le PLU par des dispositions en faveur de la biodiversité (nichoirs sur les habitations, toitures végétalisées, parkings perméables, absence d'éclairage ou éclairage économe, absence de clôtures ou clôtures perméables à la petite faune).

Réponse :

Ces recommandations sont prise en compte par l'ajout dans un chapitre spécifique des OAP sectorielles, s'appliquant à l'ensemble des zones de projet.

**1.2.1.1.2. La gestion de la ressource en eau :**

**Un projet de développement qui doit être rendu compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable :**

**Synthèse de la remarque :**

Demande :

Mettre en perspective le projet de développement communal avec les projets des autres territoires couverts par le même syndicat de production d'eau potable. Le dimensionnement du projet communal doit résulter d'une réflexion globale sur le territoire du SYMEVAL sur la capacité à répondre aux besoins futurs en eau potable.

Réponse :

Le territoire du SYMEVAL est extrêmement vaste (presque un quart du département), il est donc très difficile d'identifier l'impact des projets de développement à cette échelle. Le syndicat a été interrogé pour savoir s'il possède des données concernant les enjeux d'alimentation en eau potable à cette échelle. Une étude en deux phases est en cours :

- la première phase a pour objet d'évaluer le potentiel et d'estimer les travaux à engager sur la production des différents sites. La remise définitive du dossier aura lieu au mois de septembre avec une synthèse pour le mois d'octobre.

- la deuxième phase sera une étude sur la distribution et travaux sur l'ensemble des communes membres. L'étude commencera en, début de l'année 2021 pour une remise en fin d'année.

Sur le secteur de Châteaugiron, le SYMEVAL a renforcé la distribution de la réserve du château d'eau de Noyal sur vilaine au lieu dit le Clos St Pierre vers Châteaugiron par une deuxième canalisation. Après l'étude, il prévoit d'augmenter la capacité du réservoir du Clos St Pierre et de



réorganiser la distribution entre le réservoir de Noyal sur Vilaine centre (une marge de capacité) et celui du Clos St Pierre (au maximum de son potentiel).

**Un PLU qui précise les échéances de réalisation d'un schéma directeur de gestion des eaux pluviales :**

**Synthèse de la remarque :**

Demande :

La commune doit réaliser un schéma directeur de gestion des eaux pluviales conformément à la disposition 133 du SAGE Vilaine, en approfondissant le diagnostic ébauché dans l'annexe sanitaire et les mesures projetées, notamment sur les zones déjà urbanisées

Réponse :

Cette remarque ne concerne pas directement le PLU. Les élus précisent que le transfert en cours vers Pays de Châteaugiron - Communauté de la compétence sur le réseau urbain d'eaux pluviales va induire la mise en place de documents directeurs dans ce domaine à l'échelle intercommunale. Un diagnostic complet des réseaux existants est ainsi en cours.

**Un projet de développement qui doit minimiser l'impact sur la qualité de la ressource en eaux, en maîtrisant les rejets d'assainissement des eaux usées :**

**Synthèse de la remarque :**

Demande :

Le PADD doit explicitement conditionner le rythme de développement de l'urbanisation au calendrier de travaux d'agrandissement de la station d'épuration pour qu'une traduction apparaisse dans le règlement et les OAP.

Le schéma directeur d'assainissement des eaux usées doit privilégier les solutions techniques permettant d'éviter l'impact sur le milieu récepteur, et tenir compte des données les plus récentes sur le fonctionnement de la station d'épuration et la qualité de ses rejets.

En particulier, le dimensionnement de la future station doit intégrer les pointes de charge actuelles de pollution organique, sauf à en déterminer précisément les causes et à mettre en place des mesures susceptibles de les supprimer.

Réponse :

Concernant le projet d'extension de la capacité de traitement de la STEP, le rapport de présentation précise que 3 scénarii ont été étudiés. Le scénario à privilégier est le scénario 1 avec extension sur le site Nord.

Le calendrier prévisionnel est le suivant (grandes étapes du projet):

- Recrutement du Maître d'oeuvre : Janvier / Février 2021
- Lancement de la mission de maîtrise d'oeuvre : Mars 2021
- Dépôt du dossier d'autorisation : Juillet 2021
- Arrêté de rejet de la nouvelle station d'épuration : Juillet 2022
- Lancement des études et travaux : 2<sup>nd</sup> et 3<sup>eme</sup> trimestre 2022
- Réception des travaux : 2<sup>nd</sup> semestre 2023

La collectivité adapte aussi son rythme de développement en basculant un secteur de 3,8 ha sur la ZAC de la 1AUz en zone 2AUz. Ce point est précisé par la suite.

**1.2.1.2. Le scénario de développement et les besoins en foncier :**

**1.2.1.2.1. Projet communal et scénario de développement**

**Synthèse de la remarque :**

Demandes :

Les documents du PLU (PADD et rapport de présentation) devront être corrigés et mis en cohérence concernant la prospective démographique. Le rapport de présentation indique un objectif de croissance annuel de +1,70% menant à une population de 4352 habitants en 2032, alors que le PADD reprend des chiffres respectivement de +1,87% et 4 520 habitants.

Réponse : Le chiffre exact est celui du rapport de présentation, à savoir 4352 habitants. Le PADD est corrigé en conséquence.

#### **1.2.1.2.2. Programmation de la production de logements et besoins en foncier**

##### **Synthèse de la remarque :**

###### Demandes :

Le PLU devra prendre en compte les logements en résidence seniors ainsi que les changements de destination, et être adapté soit en réduisant la surface des zones à urbaniser soit en revoyant les besoins en logements de la commune.

###### Recommandation :

Le PLU pourra prendre en compte dans la programmation la remise sur le marché de logements vacants.

##### Réponse :

Afin de répondre aux enjeux démographiques du territoire, le PLU doit prévoir la construction de 504 logements sur 12 ans.

Le potentiel maximum de logements identifié dans les différents secteurs de projets est le suivant :

- 422 logements assurés dans la ZAC + 80 lgts dans résidence seniors (programmation plus hypothétique).
- 62 lgts au sein des zones AU (certitude moins forte sur leur réalisation, surtout sur le renouvellement urbain). Ce potentiel est même réduit de 6 logements puisque la moitié de la zone AU au nord de la rue du Calvaire (secteur 4) a déjà été urbanisée.
- seulement une vingtaine de bâtiments repérés dans l'espace rural et susceptibles de générer l'aménagement d'un nouveau logement. La majorité de ces transformations étaient déjà autorisées dans le PLU actuel et n'ont pas été réalisées. Leur transformation est donc incertaine, d'autant que la commune n'a connue qu'un seul projet de changement de destination dans les douze dernières années).

La programmation de la ZAC va permettre de répondre à 84% des besoins (422 logements), les besoins restant seront pris en compte par les zones de renouvellement urbain et par le projet de résidence seniors dans des proportions qui ne sont pas connues à ce jour. Le potentiel légèrement supérieur aux besoins exprimés permet aussi de compenser une urbanisation de la ZAC sur une durée supérieure à 12 ans. Il est donc proposé de conserver le potentiel initial de logements inscrit au PLU.

#### **1.2.1.2.3. Secteurs de projets à vocation d'habitat**

##### **Synthèse de la remarque :**

###### Demandes :

La répartition entre zones 1AU et 2AU des secteurs à destination d'habitat devra être rééquilibrée afin de mieux maîtriser le développement de la commune dans le temps, en cohérence notamment avec l'impératif d'augmenter préalablement la capacité de la station d'épuration, et dans l'espace (le PLU prévoit en extensions des zones 1AU au nord et à l'est des espaces urbanisés de la commune).

Le PLU devra être mis en compatibilité avec l'objectif de mixité sociale du PLH du Pays de Châteaugiron, qui prévoit la production de 16,6 % de logements aidés dont la moitié en accession sociale et la moitié en locatif social sur la période 2018-2023.

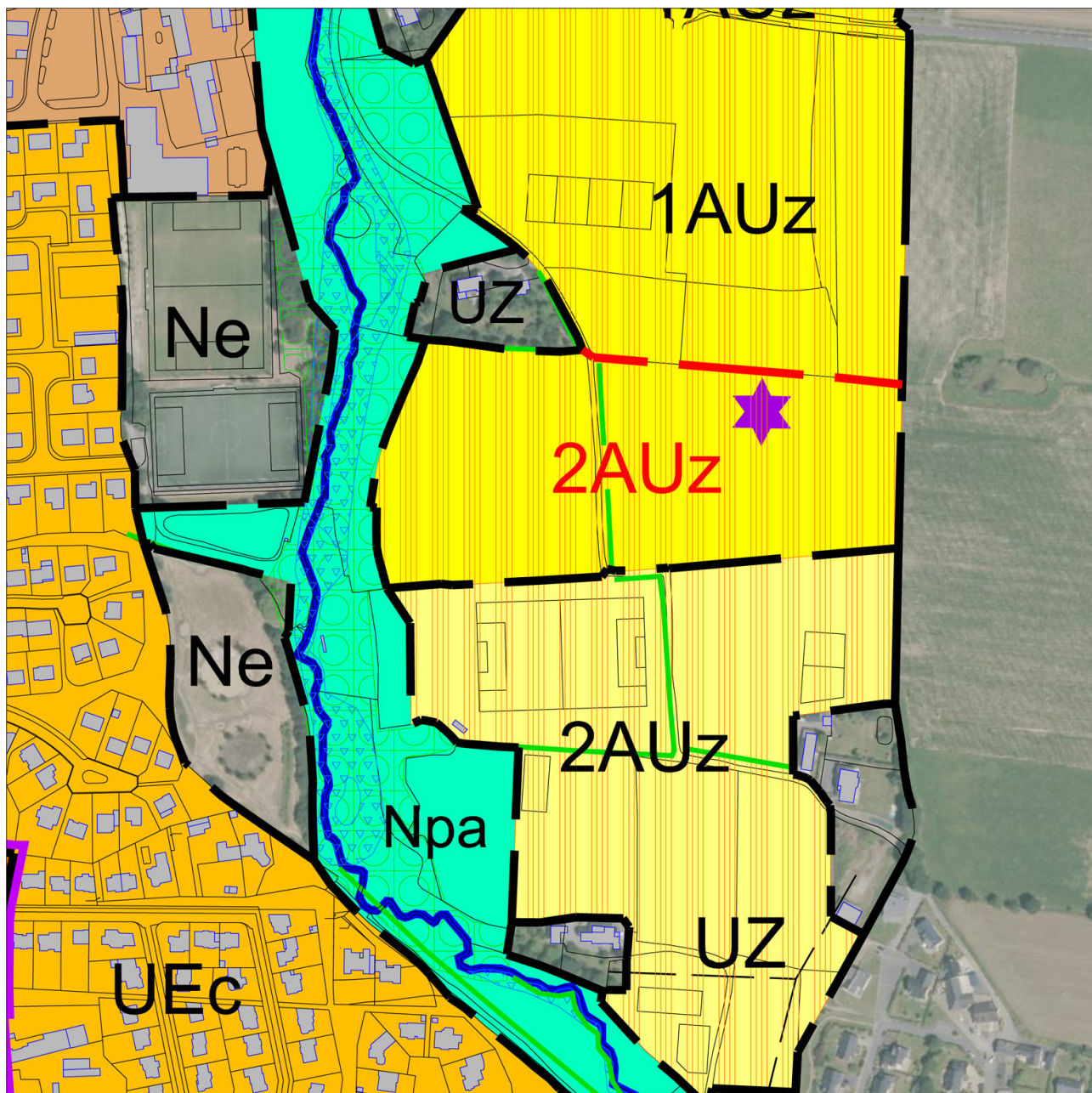
###### Recommandation :

La programmation des tranches restantes de la ZAC du Tertre pourra être portée à hauteur de 520 logements, dont 80 logements en résidence seniors, conformément au projet initial, dans l'objectif d'une gestion économe de l'espace.



Réponse :

Pour la répartition des zones 1AU/2AU, un rééquilibrage est opéré au sein de la ZAC, en passant un secteur de 3,8 ha de la zone 1AUz à la zone 2AUz.



	Zonage initial		Zonage modifié	
	ha	%	ha	%
1AUz	19,2 ha	76,20%	15,4 ha	61,10%
2AUz	6 ha	23,80%	9,8 ha	38,90%

Concernant la remarque sur les logements sociaux, la réponse est apportée à la page 151 du tome 2 du rapport de présentation : « le seuil minimum de 20 % de logements aidés dont 10 % de logements sociaux, imposé aux projets de logements dans les principales zones 1AU et 2AU encore libres (secteur de la ZAC) permet la réalisation d'au moins 85 logements aidés sur les 12 prochaines années (cf orientation d'aménagement et de programmation). Ce potentiel permet de répondre à l'objectif du PLH (42 logements locatifs aidés sur 6 ans) ».

#### **1.2.1.2.4. Besoins en foncier**

##### **Synthèse de la remarque :**

###### Observation :

En mobilisant la totalité de son potentiel urbanisable à l'horizon 2032, la commune de Domloup pourrait voir ses possibilités de développement limitées à terme compte tenu de l'objectif zéro artificialisation à l'horizon 2040 qui figure dans le futur SRADDET de la Bretagne.

###### Réponse :

Les élus ont intégré cet enjeu dans les réflexions du PLU, ce qui explique la mobilisation de secteurs de renouvellement urbain, et la demande de densification de la trame urbaine individuelle au sein de la ZAC.

#### **1.2.1.3. Effets du PLU sur les zones agricoles et naturelles, le fonctionnement économique et commercial de la commune et les déplacements :**

##### **1.2.1.3.1. Zones agricoles et naturelles :**

##### **Synthèse de la remarque :**

###### Demande :

L'avis de la CDPENAF sera à joindre au dossier d'enquête publique et, au terme de l'enquête, la commune devra le prendre en compte avant l'approbation du PLU.

###### Recommandation :

Le changement de destination pourra être autorisé sous réserve que les bâtiments disposent d'un raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité et respectent une distance de 100 m vis-à-vis des installations agricole en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de deux ans

###### Réponse :

La prise en compte de cet avis fait l'objet d'un chapitre spécifique dans le présent document.

##### **1.2.1.3.2. Activités :**

##### **Synthèse de la remarque :**

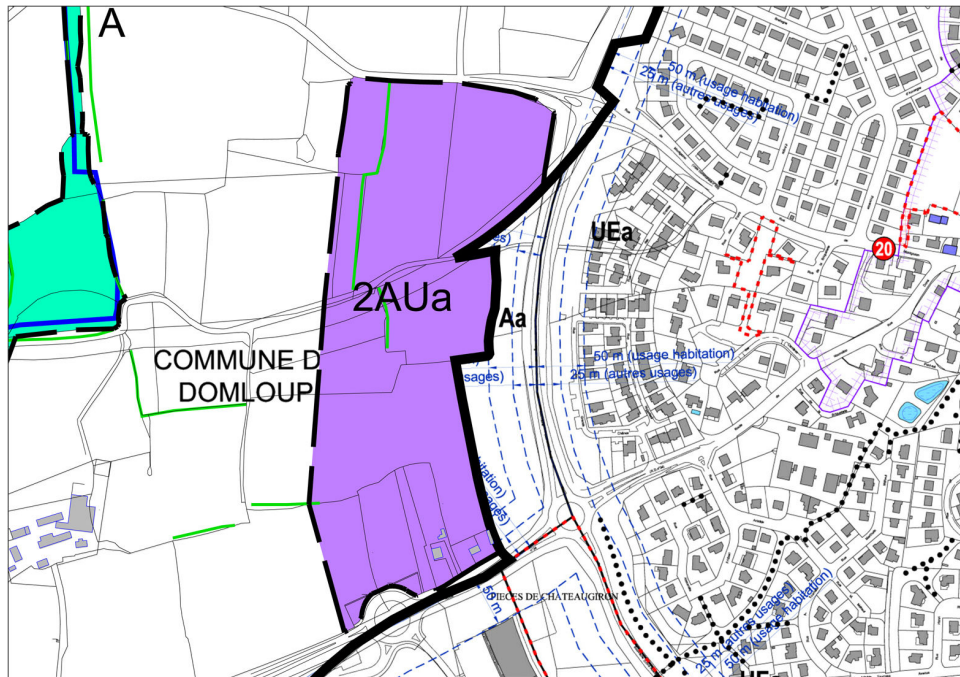
###### Observation :

La création de la zone d'activités de la Roche-Chaude devra être étudiée de façon globale à l'échelle des communes de Domloup et de Châteaugiron, pour éviter d'enclaver des terres agricoles (cf. secteur en zone A d'une surface de 1,7 ha sur le territoire de la commune de Châteaugiron situé entre la future zone, le site UNIVER et la RD 463).

S'agissant de l'extension de la zone d'activités de Gifard, il convient de rappeler que la cohabitation d'activités artisanales avec de l'habitat peut être source de nuisances, sonores notamment, aussi toutes les dispositions nécessaires devront être prises en amont (mise en place de protections contre le bruit, choix d'implantation et du type d'activités...) pour prévenir des gênes et conflits de voisinage souvent difficiles à solutionner.

###### Réponse :

Le PLU de Châteaugiron récemment approuvé classe effectivement en A les parcelles de sa commune située entre la zone 2AU de Domloup et l'agglomération de Châteaugiron. La mise en œuvre du projet devra nécessairement s'accompagner d'une réflexion globale à cheval sur les deux communes, et d'une mise en cohérence des deux documents d'urbanisme.



Concernant l'activité du Gifard, son organisation encadrée par les OAP a été définie pour limiter les interactions avec des zones d'habitat.

#### **1.2.1.3.3. Préservation des commerces de proximité:**

##### **Synthèse de la remarque :**

##### **Demandes :**

En zone d'activités, le règlement pourra se limiter à autoriser les « showrooms » en lieu et place des cellules commerciales adossées à une activité de production artisanale, dont l'autorisation pourrait conduire à la création de commerce de détails, en contradiction avec les dispositions du SCoT du Pays de Rennes.

L'autorisation des entrepôts liés à la vente sur place en zones UC, UE et UZ devra être expliquée et justifiée au regard des préconisations du SCoT du Pays de Rennes en matière d'organisation commerciale, et à défaut être abandonnée.

##### **Recommandation :**

En application de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme, le règlement pourrait identifier les îlots dans lesquels est préservée la diversité commerciale dans le cœur de bourg historique pour les deux commerces existants (une boulangerie et un bar-restaurant).

##### **Réponse :**

La proposition concernant les showrooms est intégrée dans le règlement, d'autant plus que cette remarque a aussi été formulée par le pays de Rennes dans le cadre de la compatibilité avec le SCOT.

La disposition sur les entrepôts vise à limiter ce type d'implantation en évitant des entrepôts servant uniquement d'espaces de stockage, et donc consommateur de foncier en zone U. Ils sont seulement autorisés en lien avec des activités commerciales. Or, ces activités commerciales sont fortement réglementées par le règlement et l'OAP spécifique sur le commerce, cette disposition sur les entrepôts peut donc être supprimée.

#### **1.2.1.3.4. Déplacements :**

##### **Synthèse de la remarque :**

###### **Demande :**

Le PLU devra être complété par un recensement des parcs de stationnement, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme (article L.151-4).

###### **Réponse :**

Un recensement des stationnements conforme à l'article L 151-4 est réalisé (« Le PLU établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités »).

#### **1.2.1.4. Prise en compte des risques et des nuisances :**

Les remarques sur les risques naturels et technologiques et sur les risques sanitaires et nuisances ne demandent pas de prise en compte particulière.

### **1.3. Avis sur la procédure et la forme du PLU :**

#### **1.3.1. Rapport de présentation :**

##### **Synthèse de la remarque :**

- proposition de compléter l'analyse climatique par une présentation du changement climatique et de ses conséquences sur le climat de la région Bretagne.
- corriger le rapport de présentation concernant la protection des MH qui est issue de la loi de 1913 et non pas de la loi de 1930 (page 30).
- actualiser la définition des zones humides (tome 1 - page 59) qui ne correspond pas à celle du code de l'environnement.
- Sur la partie risques, le rapport de présentation devra mentionner le risque « tempête » et faire référence au PGRI Loire Bretagne.
- Le rapport de présentation pourra évoquer le sujet de l'épandage des produits phytosanitaires aux abords des zones et établissements existants et des constructions nouvelles (arrêté ministériel du 4 mai 2017 et arrêté préfectoral du 11 août 2017).
- Dans le tome 2, le rapport de présentation pourra préciser le nombre de logements programmés en zone 1AU et 2AU.

###### **Réponse :**

Ces différents compléments sont apportés au rapport de présentation.

#### **1.3.2. PADD :**

##### **Synthèse de la remarque :**

- proposition d'ajouter la carte du projet de développement urbain à l'échelle communale, comme indiqué à la page 10 du PADD.
- corriger le PADD sur le taux de croissance et le nombre de logements prévus dans les tranches restantes de la ZAC du Tertre n'est pas de 422 mais de 502 dont 80 logements en résidence seniors.

###### **Réponse :**

Pour éviter des problèmes d'interprétation juridique de la carte de spécialisation du projet de développement, il est proposé de la conserver seulement dans le rapport de présentation. Le PADD est corrigé sur le deuxième point.



### 1.3.3. OAP :

#### Synthèse de la remarque :

- OAP de secteur : proposition de globaliser l'objectif de densité à l'échelle des deux secteurs.
- corriger la légende des OAP des secteurs d'activités.

#### Réponse :

Les OAP sur le secteur de la ZAC globalise bien l'objectif de densité sur les deux secteurs.  
La légende des OAP est corrigée pour les zones d'activités.

### 1.3.4. Règlement:

#### Synthèse de la remarque :

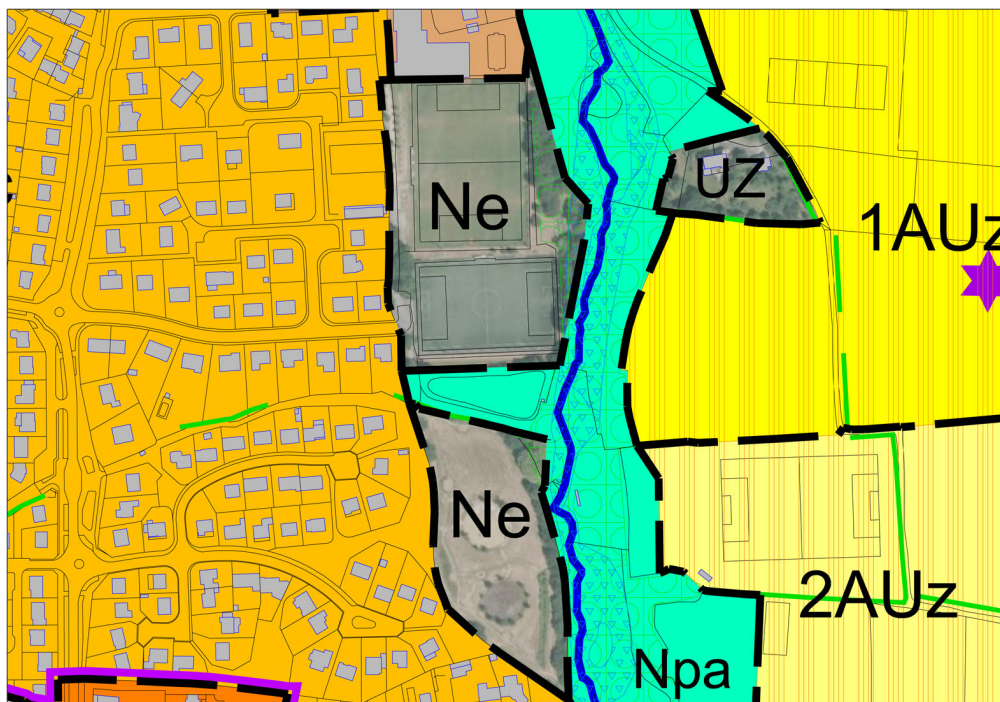
- nécessité de préciser la notion de CINASPIC dans le lexique
- le règlement de la zone Ne autorise les équipements sportifs, ce qui n'est pas justifié.
- le PLU pourrait recommander le recours à des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants. Les essences végétales considérées comme possédant un pouvoir allergisant fort sont, notamment : le bouleau, le noisetier, le cyprès, le platane, le chêne...

#### Réponse :

La notion de CINASPIC (constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif) est déjà définie dans le chapitre introductif du règlement.

**CONSTRUCTION OU ÉQUIPEMENT D'INTÉRÊT COLLECTIF :** Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitalier, sanitaire, social, enseignement et services annexes, culturel, sportif, culturel, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Le règlement de la zone Ne correspond aux terrains de sport et aires de jeux situées au sud de la mairie, en surplomb de la vallée du Rimon. L'autorisation d'y implanter des équipements sportifs est pertinente, elle est spécifiquement justifiée dans le rapport de présentation.



La référence au recours à des plantations peu allergisantes peut être ajoutée.

### **1.3.5. Annexes:**

#### **1.3.5.1. Servitudes d'utilité publique:**

**Synthèse de la remarque :**

- prendre en compte les remarques de RTE

**Réponse :**

Les remarques de RTE sont prises en compte dans un chapitre spécifique du présent document.

#### **1.3.5.2. Annexes sanitaires:**

**Synthèse de la remarque :**

- L'annexe sanitaire pourrait préciser systématiquement les sources des données présentées, distinguant notamment celles provenant du syndicat producteur d'eau, le SYMEVAL, de celles du SIEC, distributeur.

**Réponse :**

Ces sources sont ajoutées dans les annexes sanitaires.

## **2. Avis de RTE :**

### **2.1. Annexes concernant les servitudes I4 :**

#### **Synthèse de la remarque :**

Le territoire est traversé par quatre lignes à haute et très haute tension.

Les ouvrages électriques I4 ne sont pas correctement représentés sur le plan des servitudes : le report des tracés est inexact et plusieurs ouvrages ne sont pas représentés.

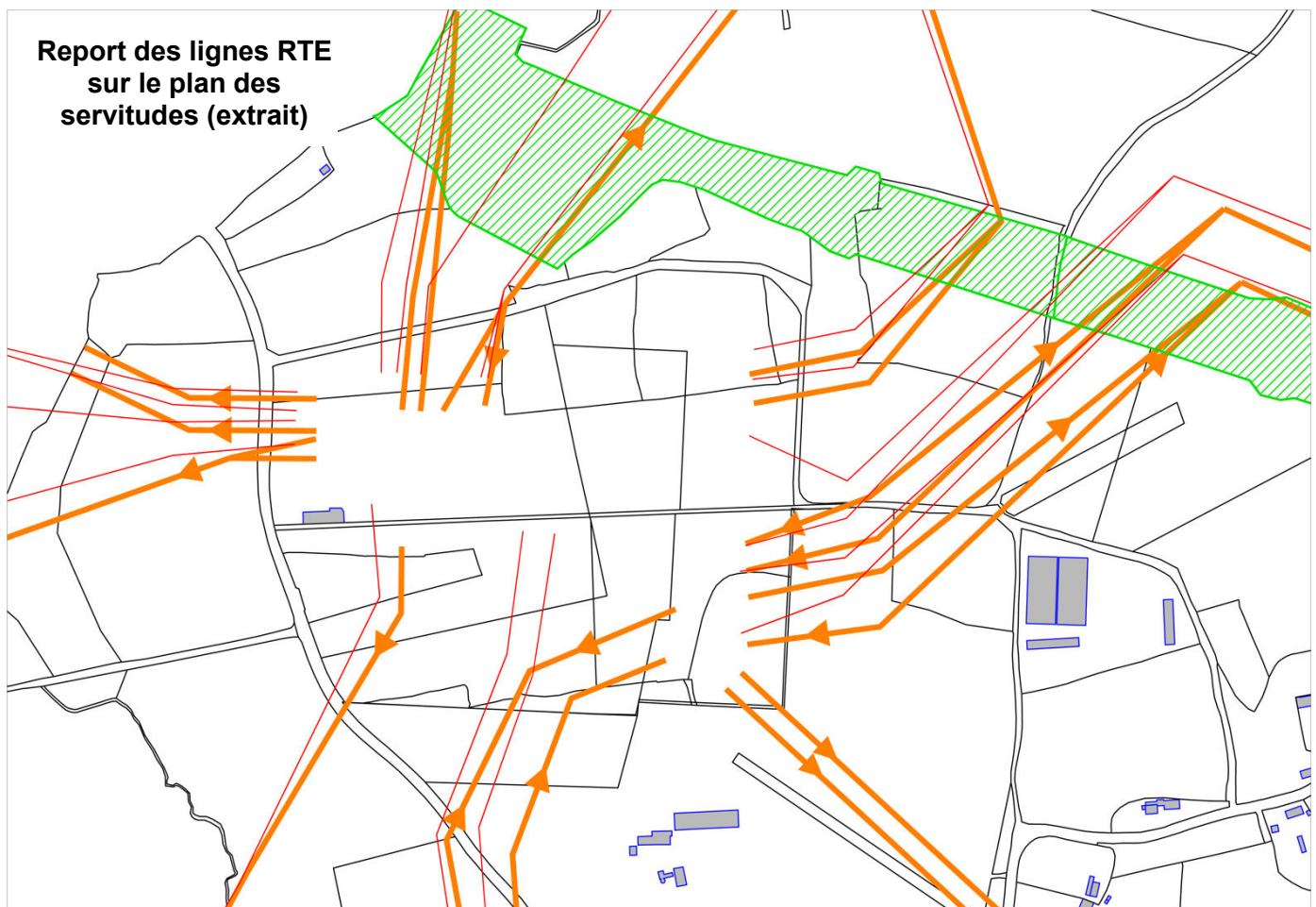
La liste des Servitudes d'Utilité Publiques devra être complétée en faisant les coordonnées du service gestionnaire.

Enfin, la note d'information transmise devra être annexée au PLU.

#### **Réponse :**

Le document graphique et la liste de servitudes sont mis à jour conformément à ces remarques.

Concernant les servitudes, il existe effectivement un décalage entre le plan du PLU reprenant les informations du PLU en vigueur et les tracés téléchargeables sur le site internet référencé dans l'avis, le plan sera donc corrigé en conséquence.



### **2.2. Le règlement :**

#### **Synthèse de la remarque :**

RTE rappelle qu'il est important qu'ils puissent être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que de s'assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence de ouvrages électriques.

**Réponse :** Cette remarque n'appelle pas de modification du PLU, l'annexe qui sera jointe rappelle ces obligations.



### 3. Avis du Pays de Rennes au titre de la compatibilité avec le SCOT :

#### **Synthèse de la remarque : ZA de Roche-Chaude**

- modification de la « principale affectation à conforter ou à créer » affichée dans l'OAP pour la zone d'activités de Roche Chaude.
- rappeler que l'aménagement et le développement de la zone d'activités de 9,48 ha située dans le prolongement de Univer, classée en zone 2AUa, sont conditionnés à la réalisation d'une étude d'ensemble.

#### **Réponse:**

Il existe effectivement une erreur de légende dans les OAP, le hachurage violet correspond à des activités économiques, comme indiqué dans le règlement. La légende est remplacée par « Tissu urbain d'activités économiques ».

Le classement en zone 2AU et les OAP garantissent la nécessité de réaliser une étude d'ensemble. Cette précision est ajoutée dans les OAP.

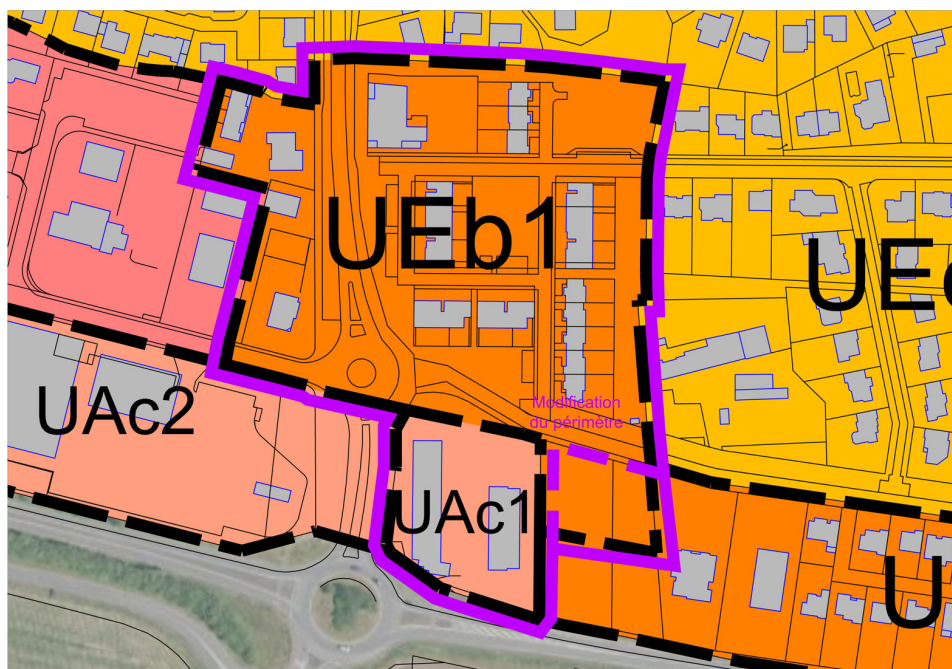
#### **Synthèse de la remarque : périmètre de centralité**

- le projet sur la zone UEb1 doit être précisé et étoffé afin d'intégrer une densité d'habitat, une mixité des fonctions et de favoriser des lieux de rencontre pour les habitants de la commune ainsi que l'animation du site ;
- exclure du périmètre de la centralité en devenir les parcelles non bâties situées à l'Est des Galaxies.
- identifier au document graphique des axes de flux sur la RD 32 et l'avenue Charles de Gaulle, interdisant les accès directs des commerces sur ces axes.
- assurer une déconnexion visuelle des commerces existants depuis l'axe de flux de la RD32.

#### **Réponse:**

La zone UEb1 intègre déjà cette diversité de fonction et d'usages, son périmètre semble pertinent et les espaces urbains qui le bordent ne présentent pas les caractéristiques permettant de renforcer cette diversité (tissu urbain d'habitat individuel).

Concernant l'exclusion de la parcelle libre situé à l'est des Galaxies, un projet incluant des services de santé (dentistes, podologue) est en cours d'étude sur ce terrain. La délimitation du périmètre de centralité peut donc être modifiée pour exclure cette parcelle. Ce projet d'implantation de services de santé confirme toutefois la pertinence de localiser la centralité de la commune sur ce site.



La RD 32 et l'avenue Charles de Gaulle sont bien listées dans l'OAP thématique sur le commerce comme des axes de flux interdisant l'implantation de nouveaux commerces. Cette désignation est ajoutée sur le document, faisant référence aux OAP.

La dernière remarque concerne des questions d'aménagement d'un site déjà urbanisé, elles ne relèvent pas directement du PLU.

**Synthèse de la remarque : développement commercial**

- limiter de manière stricte le développement commercial en dehors de la centralité pour les entrepôts liés à la vente, autorisés dans toutes les zones U et AU hors zone d'activités.
- ne pas autoriser le commerce de détail en zone d'activités et, pour les commerces liés à la production en zone d'activités, de limiter aux showrooms (activité où s'effectue l'accueil d'une clientèle sans vente sur place).

Réponse:

Ces deux remarques ont déjà été soulevées par la DDTM, elles sont prises en compte (suppression de la disposition sur les entrepôts et limitation des commerces aux seuls showrooms dans les zones d'activités).

**Synthèse de la remarque : remarques diverses**

- 80 % des secteurs d'extension urbaine à vocation d'habitat font l'objet d'un classement 1AU (zone à urbaniser à court ou moyen terme ;
- le potentiel total de logements sur la ZAC atteint environ 600 unités, ce qui semble supérieur aux besoins estimés.
- les chiffres affichés p. 29 du tome 2 du rapport de présentation relatifs à la prospective démographique ne sont pas cohérents avec ceux de la p. 7 du PADD ;
- dans les OAP, la « principale affectation à conforter ou à créer » de la ZA du Gifard pose par ailleurs question. Il conviendrait donc de modifier cette OAP pour indiquer la bonne vocation.
- la carte du Pays de Rennes de la p. 19 du rapport de présentation n'est pas à jour (Romazy ne fait plus partie du Pays de Rennes, les communes de Châteaugiron, Ossé et Saint-Aubin-du-Pavail ont fusionné et 4 nouvelles communes ont rejoint le Pays de Rennes, le Val d'Ille et le Pays d'Aubigné ont fusionné...).
- certaines fiches de l'annexe « Patrimoine bâti » ne sont pas complètes.

Réponse:

Les deux premières remarques ont déjà été soulevées par la DDTM.

Le chiffre exact de population est celui du rapport de présentation, à savoir 4352 habitants. Le PADD est corrigé en conséquence.

Pour la légende de la ZA du Gifard, il s'agit de la même erreur que pour la zone de Roche-Chaude (erreur de légende). Ce point est corrigé.

La carte du Pays de Rennes de la p. 19 du rapport de présentation est mise à jour.

Les fiches patrimoines sont complétées par des photos après l'enquête publique.

## **4. Avis du Conseil Départemental :**

### **Synthèse de l'avis :**

Avis favorable sous réserve de la prise en compte des plans d'alignement existants, et de plusieurs propositions dans les domaines des aménagements routiers, de la prise en compte des chemins de randonnée et de la protection des Espaces Naturels Sensibles.

### **4.1. Recommandations relatives aux infrastructures routières :**

#### **Synthèse de la remarque :**

Marge de recul : les marges de recul affectant les routes départementales sont bien reportées sur les plans du PLU.

Plan d'alignement : les routes départementales qui traversent la commune font l'objet de plans d'alignement qu'il convient de reprendre dans le tableau des servitudes du PLU, faute de quoi ces plans d'alignement deviendront inopérant.

Accès sécurité : Prévoir dans les dispositions générales du règlement un article spécifiant que l'article R1411-5 du code de l'urbanisme s'applique.

Projet d'aménagement porté par le Département : le Département détaille les projets sur la commune : projet de création de carrefours de type giratoire sur la RD 463 au lieu dit la Rougeraie et le Haut Fail, et réalisation d'une piste cyclable le long de la RD 463 en prolongement des aménagements réalisés sur Rennes Métropole.

#### **Réponses:**

Le tableau des servitudes sera complété avec la référence aux deux plans d'alignement référencés dans l'avis.

N° de RD	Description	Plan d'alignement datant de
CD 32	Chemin de grande communication n° 32 de Cesson à Arbrissel (2 plans)	1877
CD 39	Chemin de grande communication n° 39 de Guichen à Domloup (3 plans)	1877-1878

Concernant la sécurité des accès, la référence à l'article R 111-5 figure déjà dans les dispositions générales du règlement (page 12).

### **4.2. Recommandations relatives aux enjeux environnementaux :**

#### **4.2.1. Espaces Naturels Sensibles (ENS)**

#### **Synthèse de la remarque :**

Aucun ENS n'est présent sur la commune.

Demande de modification du règlement pour imposer une compensation obligatoire en cas de suppression d'une haie.

Concernant la préservation des zones humides, il est demandé d'assurer la protection de deux zones humides identifiées au sein des zones 1AUh du « petit beauchêne » et de « la rue de Noyal » dans le diagnostic du PLU (page 58 du tome 1), et non reprise dans les OAP ni sur le plan de zonage.

Il est demandé de définir des zones tampons autour des cours d'eau, sous la forme de marges de recul de 30 m depuis la berge des cours d'eau.

#### **Réponse :**

La demande de renforcement de la protection des haies avec une compensation obligatoire fait écho à une remarque similaire faite par la DDTM et traitée précédemment dans le présent mémoire en réponse.

Concernant les zones humides, la carte de la page 58 du tome 1 correspond à un inventaire ancien et caduque des zones humides, qui a fait l'objet d'une actualisation complète en 2017 comme indiqué dans le rapport. Les deux zones humides citées dans l'avis ont été supprimées dans le cadre de cet inventaire, elles correspondaient notamment à des plans d'eau dont l'un est protégé dans le nouveau PLU et l'autre est aujourd'hui comblé. Ces remarques n'ont donc pas d'incidence sur le PLU.

Concernant la protection des cours d'eau, cette demande fait écho à une remarque similaire faite par la DDTM et traitée précédemment dans le présent mémoire en réponse.

#### **4.2.2. Plan Départemental des itinéraires de Randonnée (PDIPR) :**

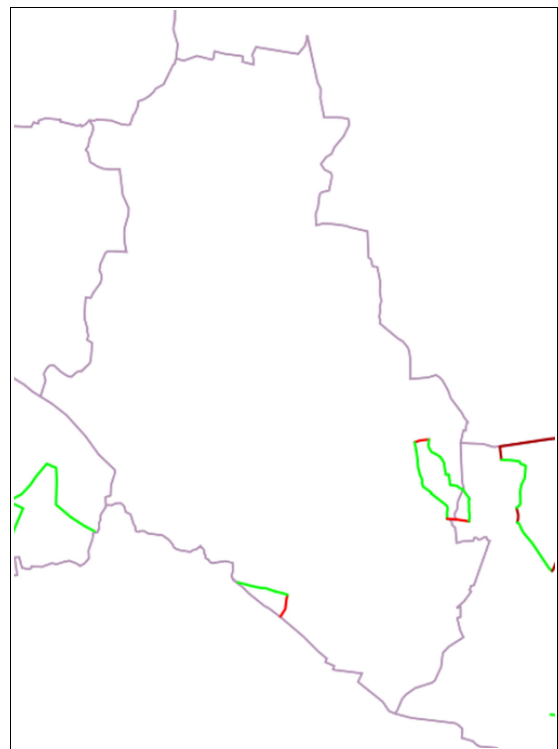
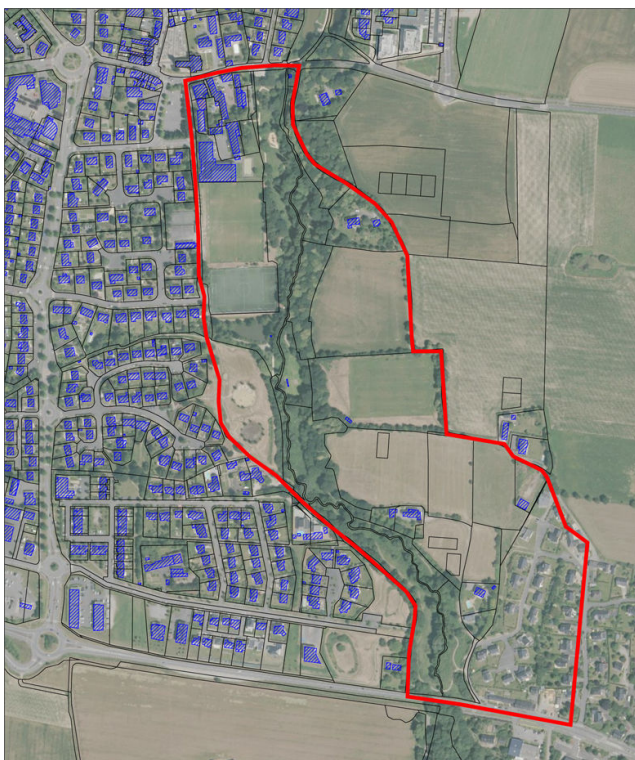
##### **Synthèse de la remarque :**

Le Conseil Départemental rappelle les incidences du classement des chemins au PDIPR « Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées ».

##### **Réponse :**

Le chapitre « déplacement » du diagnostic du rapport de présentation est complété par la carte des chemins classés au PDIPR sur la commune de Domloup, avec une explication des incidences de ce classement. Seulement deux chemins sont identifiés sur la commune :

- une boucle autour de la vallée du Rimon traversant notamment le site du projet de la ZAC. Ce chemin est conservé en liaison piétonne dans le projet d'aménagement de la ZAC et dans les OAP du PLU sur ce secteur.
- un chemin traversant le hameau de la Houssais



#### **4.2.3. Paysage :**

##### **Synthèse de la remarque :**

Le rapport de présentation ne fait pas référence à l'atlas des paysage d'Ille et Vilaine.  
Concernant les OAP, il conviendra d'être vigilant sur le traitement paysager des franges urbaines du secteur de la ZAC. Les OAP devraient être complétées sur ce point.

##### **Réponse :**

La référence à l'atlas des paysage d'Ille et Vilaine est ajoutée dans le rapport de présentation.

Les OAP sont complétées sur les secteurs ouverts sur le grand paysage, mais ce principe est déjà inscrit sur la majorité des zones AU.

#### **4.2.4. Agriculture :**

##### **Synthèse de la remarque :**

Le département énumère les orientations à prendre dans un PLU pour préserver l'activité agricole.

##### **Réponse :**

Le conseil départemental n'analyse pas le PLU de Domloup au travers de ces différentes attentes. Cette remarque n'induit donc pas de modification du document, ces orientations ont été prises en compte dans le projet de Domloup.

#### **4.2.5. Eau :**

##### **Synthèse de la remarque :**

Les OAP portant sur des secteurs proches de cours d'eau doivent intégrer des marges d'inconstructibilité plus importantes et prévoir des opérations de restauration des cours d'eau, de la vallée et des zones humides.

Pour la gestion des eaux usées, la station est insuffisamment dimensionnée à court terme.

Pour les eaux pluviales, il serait pertinent de proposer des dispositifs favorisant l'infiltration des eaux pluviales plutôt que la réalisation de bassins tampons.

##### **Réponse :**

La DDTM et la Préfecture ont proposé d'intégrer une bande de 5 m. Cette demande a été acceptée par les élus de la commune.

Le constat sur la station d'épuration a été soulevé et traité précédemment.

Le PLU au travers de ses OAP, son règlement et ses annexes sanitaires, privilégie l'emploi de méthodes douces et aériennes pour gérer le transit des eaux pluviales.

## **5. Avis de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) :**

### **5.1 Avis concernant le règlement de la zone A encadrant les extensions des habitations ou bien les constructions d'annexes.**

#### **Synthèse de la remarque :**

Avis favorable accompagné des réserves suivantes :

- en zone A, l'emprise au sol cumulée des extensions ne devra pas excéder 60 m<sup>2</sup>.
- en zone A, l'implantation des extensions et des annexes ne devra pas avoir pour conséquence de réduire l'interdistance de 100 mètres avec toutes les constructions ou installations agricoles en activité ou dont l'activité a cessé depuis moins de 2 ans.

#### **Réponse :**

Le PLU fixe des seuils pour adapter les capacités d'extensions à la superficie initiale des habitations.

- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est inférieure à 100 m<sup>2</sup> : 50 % d'emprise au sol maximum ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est comprise entre 100 et 200 m<sup>2</sup> : 35 % d'emprise au sol maximum ;
- pour les constructions dont l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU est supérieure à 200 m<sup>2</sup>, les aménagements se réalisent dans les emprises et volumes du bâtiment existant, sans extension possible.

La proposition de la CDPENAF demande de préciser que l'ensemble des extensions est limitée à 60 m<sup>2</sup>, ce qui est induit par la réglementation du nouveau PLU.

La proposition liée à la prise en compte de l'activité agricole est acceptée par les élus, le règlement est donc modifié en conséquence pour reprendre la disposition figurant déjà dans le règlement actuel.

*« L'extension des bâtiments d'activités existants sous réserve qu'elles ne soient pas préjudiciables au voisinage ou au développement de l'activité agricole. Elle devra de préférence se faire de manière à ne pas réduire la distance dudit bâtiment par rapport à une installation agricole à moins de 100 m sauf dans le cas d'impossibilité technique ».*

## **6. Avis de la commune de Châteaugiron :**

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **ZAC du Tertre**

Une liaison piétonne traversant la ZAC du Tertre et rejoignant la partie EST de la ZA de Beaujardin figure aux OAP . Or, la commune signale qu'aucune liaison piétonne n'est prévue sur la commune de Châteaugiron.

L'accès à la partie sud de la ZAC se réalisera uniquement depuis la RD 32, sans accès sur la rue de la Bréjoterie. La commune se félicite de cette indication.

#### **Réponse :**

La liaison piétonne vise à prolonger sur Domloup un chemin rural déjà existant sur Châteaugiron. Les modalités d'aménagement de cette continuité douce au travers de la ZA pourront être discutées ultérieurement, mais il semble important d'inscrire ce principe dans l'OAP sur la partie Domloup.



**Synthèse de la remarque :**

**ZA de Roche-Chaude**

La commune signale une erreur de légende dans les OAP.

Le projet de carrefour face à la Route de Montgazon pose question.

La liaison piétonne inscrite aux OAP se poursuit au sud d'Univer vers Châteaugiron, alors que son PLU n'intègre aucune liaison piétonne à cet endroit.

Chaque zone d'activités doit pouvoir se développer selon les orientations inscrites dans les PLU.

**Réponse :**

L'erreur de légende des OAP a déjà été prise en compte.

La réalisation d'un carrefour au droit de la route de Montgazon est une option qui devra être rediscutée dans le cadre d'une large concertation entre les deux communes et les services du Conseil Départemental, dans la cadre de l'avancement des réflexions sur ce site avant ouverture à l'urbanisation de la zone.

Comme sur le secteur du Tertre, les liaisons piétonnes inscrites sur Domloup visent à créer des connexions avec la commune de Châteaugiron, sur des liaisons parfois déjà existantes et plus ou moins formalisées.

**Synthèse de la remarque :**

**Périmètre de centralité urbaine**

La centralité sur le site des Galaxies pose question, notamment en terme d'impact sur le commerce du centre-ville de Châteaugiron.

**Réponse :**

La centralité a été définie en concertation avec le Pays de Rennes. Elle correspond à une réalité commerciale existante, qui est bien connectée à l'ensemble des quartiers de Domloup, en atteste la carte des nombreuses liaisons piétonnes figurant dans le rapport de présentation. Cette centralité ne vise pas à renforcer l'offre commerciale le long de la RD 32. Les élus de Domloup proposent ainsi de répondre favorablement à la demande du Pays de Rennes en réduisant le périmètre de centralité vers l'Est, excluant ainsi une parcelle non bâtie concernée par l'implantation de services de santé.

**7. Avis de la commune de Cesson-Sévigné :**

**Synthèse de la remarque :**

Avis favorable sans remarques particulières.

**Réponse :**

Pas d'incidence sur le PLU.



## **8. Avis de Pays de Châteaugiron - Communauté :**

### **8.1. Avis général :**

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **Le Secteur de Roche Chaude**

Le PCC soutient l'inscription au PLU d'une zone à urbaniser à vocation économique de 9,5 ha sur ce secteur, conforme au SCOT. Il rappelle que sa localisation à proximité des zones d'habitats et des axes de transport pourrait être valorisée par la création d'une liaison douce vers Châteaugiron, et que ce site présente un intérêt pour l'implantation d'un Pôle d'Echange Multimodal (étude de mobilité en cours sur le territoire).

L'OAP doit être corrigée pour supprimer la référence à des zones d'habitat

#### **Réponse :**

L'avis du PCC conforte l'inscription de la zone 2AUa sur le site de Roche Chaude. Le PLU pourra être adapté par une procédure spécifique en cas de choix d'implanter un Pôle d'Echange Multimodal sur ce site. La légende de l'OAP est corrigée.

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **Le secteur du Gifard**

Cette zone est bien inscrite dans le schéma de développement économique 2017-2022. Une étude plus approfondie sera menée par le PCC pour définir l'aménagement de la zone.

La légende de l'OAP devra être corrigée, et le plan de composition pourra être adapté pour tenir compte de la ligne haute-tension et pour intégrer une possibilité de retournement des poids-lourds.

#### **Réponse :**

L'erreur de légende des OAP a déjà été prise en compte. La prise en compte de la ligne haute-tension sera précisée au stade de la future étude d'aménagement réalisée par Pays de Châteaugiron - Communauté. Enfin, la question du retournement des poids-lourds pourra aussi être traitée sur l'espace public commun inscrit dans l'OAP, si l'hypothèse de création d'un nouvel accès sécurisé sur la RD 463 à l'ouest de la zone n'est pas validée.

### **8.2. Remarques techniques service ADS :**

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **Définitions**

Les piscines soumises à DP (majorité des cas) sont elles également considérées comme des annexes.

#### **Réponse :**

Il est effectivement nécessaire de préciser que les piscines sont considérées comme des annexes, mais que la surface au sol éventuellement créée n'entre pas dans le calcul limitant l'emprise au sol totale des constructions (articles 2.2.3. des zones A).

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **Dispositions générales, article 3 « Cumul des réglementations d'urbanisme »**

Préciser que le risque sismique concerne le département d'Ille et Vilaine dans son intégralité.

#### **Réponse :**

Cette précision est ajoutée.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions générales, article 4 « Division du territoire en zones »**

- zones humides : remplacer article « 6 » par article « 7 »
- périmètre de centralité : utiliser une dénomination homogène entre le zonage et le règlement (référence à polarité urbaine ou centralité urbaine)

**Réponse :**

Les documents sont mis en cohérence, en parlant de « centralité urbaine ».

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions générales, article 3 « Effets d'un changement de destination »**

Mentionner que le changement de destination dans les zones A et N est soumis à l'avis conforme de la CDNPS et de la CDPENAF.

**Réponse :**

Cette précision est ajoutée.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions générales**

Proposition d'ajouter un article « Clôtures » pour l'application de l'article R 421-12 du CU, imposant une déclaration préalable dans certains cas de figure.

**Réponse :**

Cette précision est ajoutée.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions applicables aux zones UC, article UC7**

Dans le cas d'un garage accolé à une construction mais sans communication (donc considéré comme une annexe), quelle règle appliquée ? 1 m de retrait ou 1,5 m de retrait.

Pour les parcelles entre des voies, le linéaire est-il calculé sur la totalité des voies ou bien seulement le linéaire comportant l'accès principal ?

**Réponse :**

La dérogation pour les annexes concerne les annexes qui sont déconnectées de l'habitation principale. Cette précision est apportée dans le règlement pour éviter toute ambiguïté dans son application.

Pour la deuxième question, la règle est définie pour tenir compte de l'é étroitesse de certaines parcelles, le linéaire est donc calculé sur la voie comportant l'accès principal de la parcelle.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions applicables aux zones UE, 1er paragraphe**

« Hauteur moins importante »

**Réponse :**

Cette coquille est corrigée.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions applicables aux zones UE, article UE11**

11.4 Clôtures :

- 2 règles pour les limites séparatives, la seconde concerne-t-elle uniquement la zone UEb ?
- qu'en est-il des clôtures sur voies et emprises publiques en zone UEb, hormis le long de la RD 463 ?

11.5. Enseignes : la réglementation sur les enseignes ne relève pas du code de l'urbanisme, il peut s'avérer risquer de les indiquer dans le PLU.

**Réponse :**

Les dispositions spécifiques inscrites dans la deuxième partie du règlement sur les clôtures ne concernent que « *les parcelles situées en façade de la RD 463* », comme indiqué dans le règlement.

Concernant les enseignes, la demande de suppression de cette disposition sera discutée avec les élus. Ces règles sont issues du PLU en vigueur.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions applicables aux zones A, article A2 et A9**

Préciser que le pourcentage d'emprise au sol s'applique par rapport à l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU, et non par rapport à la surface du terrain.

**Réponse :**

Cette précision est ajoutée.

**Synthèse de la remarque :**

**Dispositions applicables aux zones A, article A10**

Préciser que la règle de hauteur concerne « les nouvelles constructions de logement de fonction », seules constructions d'habitations autorisées dans cette zone.

**Réponse :**

Cette précision est ajoutée.

**Synthèse de la remarque :**

**Observation générale**

Concernant la règle dérogatoire concernant l'isolation thermique, reprendre l'article R 152-5 du CU qui précise que ces dérogations s'appliquent aux constructions achevées depuis plus de 2 ans.

**Réponse :**

Cette précision est ajoutée.

## **9. Avis de la MRAE :**

### **9.1. Incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) des impacts environnementaux :**

#### **Synthèse de la remarque :**

L'Ae recommande à la Commune de mener une réflexion sur le dimensionnement des nouvelles zones économiques prévues en extension de l'urbanisation, et de le justifier sur la base d'une approche intercommunale.

#### **Réponse :**

La réponse à cette demande a été apportée dans la réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture. Il est démontré que cette justification est déjà présente dans le rapport de présentation, et confirmée par l'avis de Pays de Châteaugiron - Communauté sur le PLU.

### **9.2. Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :**

#### **Synthèse de la remarque :**

Vis-à-vis de l'enjeu de préservation des sols et des espaces agricoles et naturels, la consommation foncière permise par le PLU ne s'appuie pas sur un examen motivé sous l'angle environnemental des solutions alternatives envisageables tant pour le développement de l'habitat, que pour le développement des activités économiques. Elle ne s'inscrit pas dans la perspective du « zéro artificialisation nette » visée au niveau national et régional.

#### **Réponse :**

Cet objectif de maîtrise et de limitation de la consommation foncière a été recherché dès le démarrage des études, par une analyse urbaine approfondie afin d'identifier l'ensemble des capacités de densification de l'aire agglomérée. Cette analyse a permis de désigner des secteurs de renouvellement urbain au sein du bourg, permettant ainsi de ne pas ajouter de nouveaux secteurs d'extension au projet de ZAC en cours de réalisation. Le PLU a donc été élaboré dans le respect des préconisations de limitation des extensions urbaines dans une logique de progression vers l'objectif du « zéro artificialisation nette » à terme.

### **9.3. Préservation des milieux naturels et qualité des paysages :**

#### **9.3.1. Zones humides**

#### **Synthèse de la remarque :**

Le PLU ne justifie pas la localisation, le dimensionnement des projets d'urbanisation et le type de mesure de gestion des eaux pluviales au regard de la fonctionnalité écologique des zones humides. Cela est notamment le cas pour l'urbanisation de toute la zone sud de la ZAC du Tertre et des zones situées en limite de la commune de Domloup avec Châteaugiron.

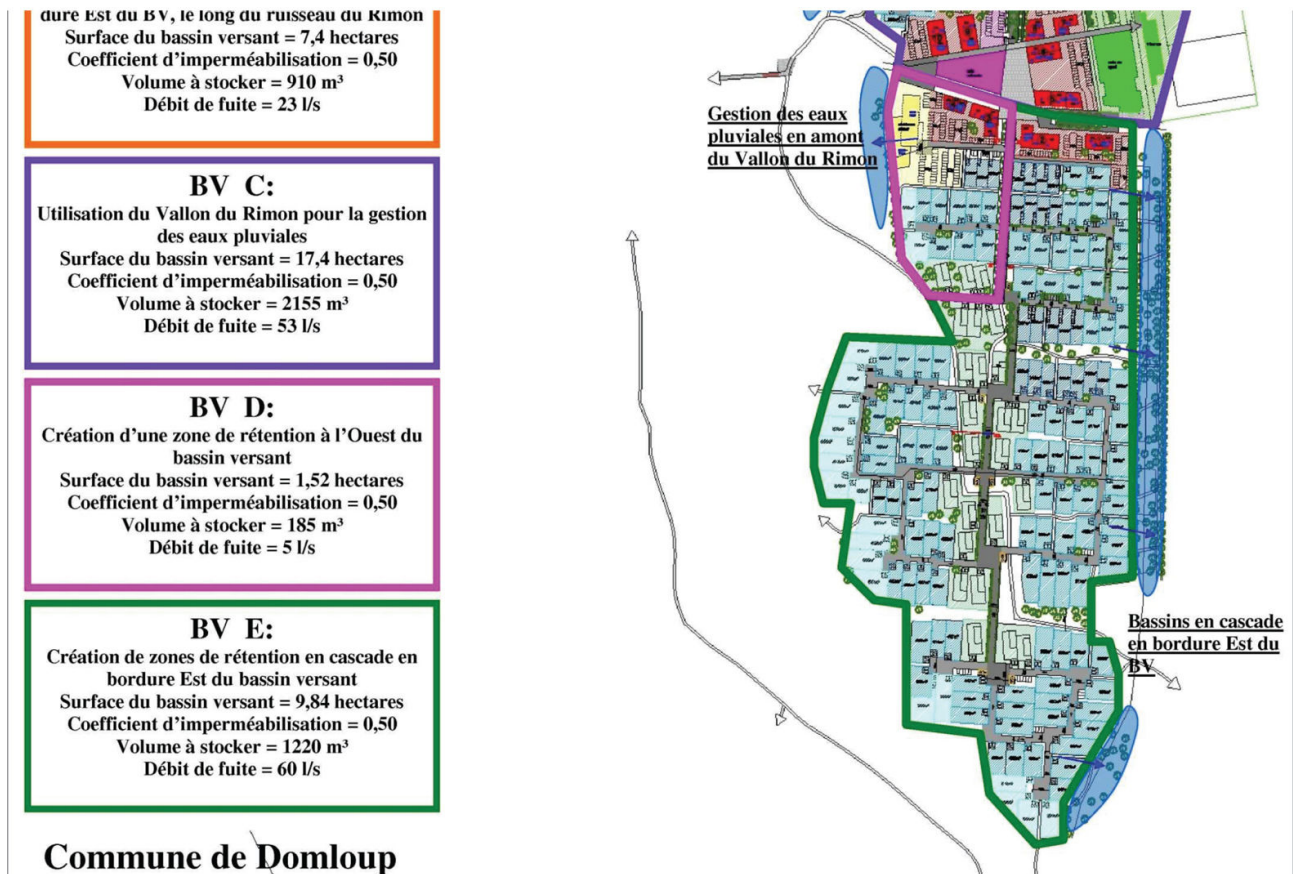
L'Ae recommande à la collectivité d'analyser à l'échelle intercommunale, les fonctionnalités écologiques des zones humides, le cas échéant d'adapter le dimensionnement, la localisation des projets d'urbanisation et les mesures de gestion des eaux pluviales associées pour garantir la fonctionnalité écologique des zones humides du territoire

#### **Réponse :**

La première orientation du PADD prône l'élaboration d'un projet de développement qui respecte les données environnementales du territoire, et notamment la préservation de la trame bleue et tout particulièrement le réseau de zones humides. Sur Domloup, la très grande majorité des zones humides se situent dans l'espace rural, principalement au nord de la commune le long des ruisseaux. Quelques zones humides sont aussi présentes le long du Rimon dans sa traversée des zones humides.

Le projet de PLU a donc bien tenu compte de la présence des zones humides dans ses choix de développement.

Concernant l'impact du projet de la ZAC sur les zones humides de la vallée du Rimon, l'étude d'impact de la ZAC a traité spécifiquement de ce sujet, notamment dans son plan de gestion des eaux pluviales. Ainsi le complément à l'étude d'impact réalisée dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC précise bien que la gestion des eaux pluviales pour la partie sud de la ZAC se réalise sur sa façade ouest (cf extrait ci-dessous), venant créer un corridor écologique qui sépare les communes de Domloup et de Châteaugiron. La partie sud du projet de ZAC n'a donc pas d'incidence sur les zones humides. Pour les autres tranches, les aménagements renaturant les zones humides initiales ont déjà été réalisés. Ces différentes informations sont ajoutées dans le rapport de présentation du PLU.



L'analyse des continuités écologiques avec les communes voisines a été spécifiquement étudiée dans le cadre du PLU, comme en atteste les pages 22 à 24 du tome 2 du rapport de présentation.

### **9.3.2. Biodiversité :**

#### **Synthèse de la remarque :**

L'Ae recommande à la collectivité d'analyser, à l'échelle intercommunale, les fonctionnalités écologiques (faune, flore) des milieux naturels et d'adapter l'aménagement, le dimensionnement et/ou la localisation des zones à urbaniser pour éviter des incidences négatives sur la biodiversité et améliorer la fonctionnalité dans ce domaine.

#### **Réponse :**

Comme expliqué précédemment, cette étude des continuités écologiques avec les territoires voisins figure bien dans le dossier de PLU, aux pages 22 à 24 du tome 2 du rapport de présentation ainsi qu'aux pages 157 à 164 du même document (prise en compte du SRCE).

### **9.3.3. Sites, paysages et patrimoine :**

#### **Synthèse de la remarque :**

##### **- Qualité paysagère de l'habitat et des entrées de villes :**

L'Ae recommande à la commune de renforcer les OAP 1 et 2 afin de faire des nouvelles constructions d'habitat, notamment celles qui constitueront de nouvelles entrées de ville, des opportunités de requalification paysagère de ces secteurs.

##### **- Aménagements de « lisières » entre espaces urbanisés et espaces agricoles :**

L'Ae recommande à la commune de renforcer l'OAP 1 et l'OAP 2 afin d'améliorer la perception paysagère des nouvelles constructions d'habitat et de renforcer la qualité et la fonctionnalité des espaces de transition « ville-campagne ».

##### **- Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs :**

L'Ae recommande à la commune de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif de bon état écologique des cours d'eau récepteurs, et de préciser les dispositions qui seront mises en oeuvre à cet effet.

#### **Réponse :**

La première remarque concerne principalement l'entrée ouest de la ZAC le long de la RD 32. Cet espace fait l'objet d'une réflexion spécifique de la part de l'urbaniste en charge de la ZAC. Pour autant, une orientation littérale imposant un traitement spécifique de la nouvelle entrée de bourg est ajoutée.

La deuxième remarque est déjà abordée dans le cadre de la réponse à l'avis de la Chambre d'Agriculture, qui demande l'ajout de marges inconstructibles à l'interface avec les zones agricoles.

### **9.4. Changement climatique, énergie et mobilité :**

#### **Synthèse de la remarque :**

Plusieurs mesures du PLU contribuent à la limitation des déplacements motorisés et impacts associés (gaz à effet de serre, nuisances, pollution de l'air). En revanche, le document est peu ambitieux en termes de covoiturage ou de liens à créer ou renforcer avec le réseau de transports collectifs de l'agglomération.

Il n'est pas démontré que l'ensemble de ces mesures suffira à compenser les émissions et impacts de l'accueil de nouveaux habitants prévu par le PLU et les nouveaux besoins en énergie associés.

#### **Réponse :**

Des compléments sur le développement du covoiturage sont ajoutés. Concernant le renforcement du réseau de transport collectif, les gestionnaires qui sont le département puis Rennes Métropole travaillent des pistes d'amélioration des conditions d'accès la ville centre depuis les communes périphériques. La commune de Domloup n'a pas d'emprise sur ces décisions mais prend des mesures concrètes au niveau de son PLU pour optimiser l'accès de ses habitants au réseau de transport collectif. Ces mesures sont visibles sur la carte de la page suivante qui représente l'ensemble des liaisons douces existantes ou programmées (notamment au sein de la ZAC), et leur connexion avec le réseau de transport collectif.

Concernant la deuxième remarque, le PLU s'est inscrit dans une démarche volontariste de réduction des effets négatifs de son développement urbain en matière d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation énergétique, sans pour autant pouvoir s'engager à une réduction totale de ces incidences. Les nouvelles réglementations thermiques qui vont entrer en vigueur dans les prochains mois, ainsi que les décisions prises concernant les déplacements alternatifs à la voiture individuelle vont permettre d'atténuer fortement ces impacts, mais dans des proportions inconnus à ce jour et non maîtrisées par la collectivité.





**Carte des liaisons douces existantes et projetées, et de l'accessibilité au réseau de bus**



## **10. Avis de la Chambre d'Agriculture :**

### **10.1. Prise en compte de l'activité agricole :**

#### **10.1.1. Dans les OAP :**

##### **Synthèse de la remarque :**

Les OAP des secteurs d'habitat situés en lisière des terres agricoles devront intégrer une bande inconstructible de 5 mètres en périphérie.

##### **Réponse :**

Cette demande est déjà prise en compte dans les OAP des secteurs d'habitat.

- secteur 1.1. (nord de la ZAC) : le linéaire au contact de la zone agricole au nord est restreint et concerné par un principe d'aménagement d'une liaison douce qui mettra déjà les zones d'habitats à bonne distance des parcelles agricoles périphériques.

- secteur 1.2. (sud de la ZAC) : toutes les parcelles en limite Est de l'opération sont bordées par un vaste corridor écologique qui évitera toute implantation urbaine à proximité des parcelles agricoles. A l'ouest, les secteurs de projet bordent des parcelles boisées qui ne sont pas exploitées.

- secteur 2 (le Petit Beauchêne) : la limite ouest est concernée par une marge de protection du cours d'eau, la demande est donc déjà intégrée.

- secteur 3 (rue de Noyal) : ici encore la limite ouest est concernée par une grande marge de protection du cours d'eau et de l'étang, la demande est donc déjà intégrée

Les autres secteurs d'habitats se trouvent au sein de l'aire agglomérée (dent creuse ou renouvellement urbain), ils ne sont donc pas concernés par cette remarque.

#### **10.1.2. Dans le règlement graphique :**

##### **Synthèse de la remarque :**

Il conviendra de vérifier qu'aucun élément ne vient compromettre un développement futur, par exemple : repérage de haie ou une trame zone humide accolée, voire couvrant un bâtiment ou une installation agricole.

##### **Réponse :**

Cette vérification a été effectuée. Dans leur grande majorité, les sièges d'exploitation ne sont pas situés dans ou à proximité immédiate d'espaces inconstructibles (zone naturelle ou zone humide). Quand cette proximité existe, des possibilités d'extensions existent pour développer le siège d'exploitation. Dans certains cas, des haies protégées sont situées à proximité, mais ici encore les possibilités de développement ne sont pas compromise puisque des abattages avec compensation peuvent être autorisés.

#### **10.1.3. Dans le règlement littéral – zone A :**

##### **Synthèse de la remarque :**

##### **Dispositions générales :**

Page 18, préciser que l'interdiction de construction dans les marges de recul ne s'applique pas aux bâtiments et installations agricoles.

##### **Réponse :**

Cette précision est ajoutée dans le règlement.

**Synthèse de la remarque :**

**Zone A :**

- Interdire strictement le photovoltaïque au sol en zones A et N.
- Page 101 : remplacer « activités agricoles » par exploitation agricole.
- Page 102 – 2.1.2 : préciser qu'il doit s'agir d'un logement de fonction. La création de logement de fonction ne doit pas participer à la consommation et au mitage de l'espace agricole, la distance d'implantation de 100 mètres doit être la distance maximale sans possibilité de dérogation. Dans l'idéal, une distance inférieure sera retenue. Dans le cas d'une création de nouveau siège d'exploitation, imposer que le logement soit attenant ou dans le volume d'un bâtiment de l'exploitation.
- Les extensions des habitations existantes ne doivent pas avoir pour conséquence de réduire les inter-distances avec les bâtiments et installations agricoles en activité et situées à moins de 100 mètres. Pour les habitations déjà implantées à moins de 100 mètres, les extensions devront se faire à l'opposé des bâtiments et installations agricoles.
- Autoriser les constructions et installations nécessaires aux CUMA en reprenant exactement la rédaction du Code de l'urbanisme : Les constructions et installations nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- L'emprise au sol des logements de fonction doit être règlementée.

**Réponse :**

- La demande concernant l'interdiction spécifique d'implantation de centrales photovoltaïques n'est pas retenue, en privilégiant toutefois les implantations dans des zones urbanisées.
- Le terme « activités agricoles » sera remplacé par « exploitation agricole ».
- Les demandes concernant un encadrement plus stricte des logements de fonction ont été étudiées. Le règlement fixe déjà une distance maximale de 100 m, mais intègre effectivement une possibilité de dérogation qui est supprimée dans le PLU approuvé.
- La demande concernant l'encadrement de l'extension des habitations existantes a aussi été formulée par la CDPENAF, elle a été acceptée.
- La remarque sur les CUMA sera prise en compte.

**10.2. En ce qui concerne la consommation d'espace agricole :**

**10.2.1. Traduction en nombre de logements et objectifs de densité:**

**Synthèse de la remarque :**

La zone UAb2, aujourd'hui à dominante habitat, pourrait être étudiée plus spécifiquement en vue d'une densification possible.

Il conviendra d'harmoniser texte et tableau de synthèse des pages 38 à 41 qui n'indiquent pas les mêmes chiffres (par exemple secteur route de Noyal, 52 puis 44 logements).

Le projet de retient aucune création de logement nouveau par changement de destination. Il conviendra de justifier pourquoi.

**Réponse :**

La Chambre d'Agriculture doit faire référence à la zone UEb2 et non Uab2. Cette zone ne dispose plus de foncier disponible puisque les terrains peu urbanisés à l'est vont être occupés par un projet de maison Hélène (logements pour personnes âgées).

Le potentiel dans les 4 secteurs de densification urbaine est bien de 52 logements, dont 8 sur le secteur à l'est du Calvaire (donnée à corriger)

La réponse aux remarques de la DDTM précise que le potentiel de logements pouvant être induit par des changements de destination est très limité. 20 bâtiments pourrait en effet produire des logements, mais ce processus est très limité sur la commune, qui n'a connue qu'un seul projet de changement de destination dans les douze dernières années.

**Synthèse de la remarque :**

En ce qui concerne la densité retenue de 20 logements à l'hectare, celle-ci, bien que compatible avec le SCoT du Pays de Rennes, est bien trop faible dans une commune qui connaît une croissance aussi importante que Domloup.

Les opérations en densification devraient être envisagées sur des densités bien plus importantes. La ZAC du Tertre, dans ses premières tranches de réalisation n'est qu'à 16,4 logements à l'hectare. Les tranches restantes devraient être à 22,7 logements à l'hectare pour une densité moyenne sur l'ensemble de l'opération 18,49 logements à l'hectare, ce qui n'est pas acceptable.

Les densités présentées dans les OAP semblent être des densités nettes et non des densités brutes. Le SCoT encadre le calcul de la densité et liste les surfaces qui peuvent être soustraites pour ce dernier. En aucun cas une coulée verte ne doit être retirée du calcul.

Nous vous rappelons que la loi Alur a renforcé les obligations du PLU vis-à-vis de la consommation d'espaces. Selon l'article L151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation doit en effet présenter « une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours **des dix années** précédant l'approbation du plan ou **depuis la dernière révision du document d'urbanisme** ».

Le rapport de présentation analyse la consommation foncière sur les 20 dernières années, permettant ainsi de lisser l'effet ZAC et de minimiser la consommation réelle très importante sur la commune de Domloup depuis l'approbation du dernier PLU.

Réponse :

La ZAC du Tertre va bien répondre à une densité urbaine moyenne de 20 logts/ha, et non 18,49 lgts/ha comme indiqué. Le PLU prévoit en effet une densité minimale de 22,1 lgts/ha sur les tranches restantes, ce qui permettra de compenser les tranches déjà réalisées à 16,4 lgts/ha.

Concernant le calcul de la densité minimale, les OAP précisent bien pour la ZAC : « *La densité urbaine se calcule sur les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements d'accompagnement (espaces verts notamment) ; à l'exclusion des espaces dédiés à l'implantation des équipements publics au nord du site* ».

L'analyse de la consommation foncière s'est effectivement réalisée sur une période de 20 ans pour distinguer la période avant la ZAC du Tertre, et celle liée à ce projet. L'analyse précise bien les données de consommation sur les 10 dernières années, à savoir 23,9 ha (projet de la ZAC du Tertre principalement), pour une densité moyenne de 16,3 logts/ha.

**10.2.2. Zones d'activité :**

**Synthèse de la remarque :**

**Les zones d'activités :**

La Chambre d'Agriculture a déjà exprimé son désaccord sur le développement de 10 ha prévu sur le secteur de Roche-Chaude à l'occasion du SCoT du Pays de Rennes.

Elle réitère son avis défavorable sur l'extension de cette zone sur 10 ha de terres agricoles exploitées et accessibles depuis le siège d'exploitation le plus proche.

A la page 53 du rapport de présentation, les données nominatives sur les exploitants doivent être supprimées ou rendues anonymes.

Réponse :

Le secteur d'activités de Roche-Chaude fait l'objet d'une justification spécifique dans le rapport de présentation, détaillant le rôle de ce projet dans l'armature économique des zones d'activités de la Communauté de Communes. Dans son avis sur le PLU, cette dernière soutient l'inscription de cette zone dans le PLU, afin de répondre aux enjeux de réponse aux besoins d'installation de nouvelles entreprises sur le sud du territoire communautaire (pôle économique de Châteaugiron et de ses communes périphériques). Pays de Châteaugiron - Communauté ajoute que ce site est favorablement localisé pour permettre des déplacements domicile-travail par des modes doux depuis les communes de Domloup et de Châteaugiron. Enfin, elle ajoute que le site pourrait avoir une vocation plus diversifiée, en accueillant par exemple un projet de Pôle d'Echange Multimodal

(hypothèse émise dans le cadre d'une étude de mobilité engagée par le Pays de Châteaugiron Communauté). En outre le projet de pôle d'échanges multimodal est une solution pour éviter la réalisation de nouveaux axes de voirie consommateurs de terres agricoles.

Au regard des enjeux exposés dans le PLU arrêté mais aussi des informations transmises par la Communauté de Communes, il est proposé de conserver la zone de développement économique de Roche-Chaude.

### **10.2.3. Mesures d'accompagnement de l'urbanisation des zones AU:**

#### **Synthèse de la remarque :**

Les zones AU portent sur des espaces agricoles et sont à ce jour occupées par des exploitants. Il conviendra de prendre le plus tôt possible toutes les mesures utiles pour amortir cette reprise, en privilégiant la compensation et la réorganisation foncière.

#### **Réponse :**

Cette remarque ne concerne pas les zones de développement de l'habitat autour du bourg, le projet de ZAC ayant déjà fait l'objet d'acquisition foncière avec compensation de la part de l'aménageur. Elle sera par contre appliquée sur les zones de développement de l'activité économique, sous l'égide de la commune ou bien de l'intercommunalité.

### **10.3. Conclusion :**

#### **Synthèse de la remarque :**

Concernant la consommation foncière, le PLU de Domloup ne s'inscrit pas dans une stratégie ambitieuse de réduction puisqu'il maintient le rythme de consommation des années passées et reconduit les surfaces déjà inscrites dans le PLU en vigueur sans augmenter sensiblement les densités.

En l'état, l'avis de la Chambre d'agriculture ne peut être considérée comme favorable il est même défavorable sur l'extension de la zone de Roche-Chaude

#### **Réponse :**

Les réponses à ces remarques ont été apportées dans les paragraphes ci-dessus.