

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

MEMOIRE EN REponse SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE

atelier du



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
- 10. Mémoire en réponse suite à l'enquête publique.**

Table des matières

1. CONCLUSION DE L'AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR :	3
2. PRISE EN COMPTE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE (DEMANDES INDIVIDUELLES ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR) :	4
2.1. Prise en compte des demandes individuelles :	4
2.2. Prise en compte de la conclusion du commissaire enquêteur :	4

1. Conclusion de l'avis du commissaire enquêteur :

« Le projet de PLU de la commune de Domloup est un projet qui concourt à l'atteinte des objectifs décrits dans le PADD.

La politique de développement de la commune est ambitieuse et offensive tout en étant compatible avec les objectifs et orientations du SCOT et du PLH.

La commune a fait des choix et a expliqué comment elle gère l'extension et le développement de la commune, la maîtrise de la consommation d'espace et de la démographie.

Le projet de PLU prend bien compte la préservation de l'environnement, structure son expansion au niveau commercial et artisanal et ne prévoit pas de consommation de nouvelles terres agricoles.

La Commune a décidé de ne pas établir de schéma directeur de gestion des eaux pluviales, la responsabilité devant passée à l'intercommunalité, à terme. La maîtrise d'ouvrage justifie son choix, le projet de développement urbain de la commune étant en très grande majorité porté par le projet de la Zac du Tertre, pour laquelle la gestion des eaux pluviales a été traitée sur l'ensemble de l'emprise.

Par contre les travaux pour une nouvelle station d'épuration sont planifiés.

L'urbanisation, à court terme, aura un impact modéré sur l'activité agricole, puisque les terres sont déjà cédées à un lotisseur. L'urbanisation à long terme devra être accompagnée bien sûr d'un soutien aux agriculteurs concernés, dans le cadre d'une procédure de modification de PLU.

Du fait de l'évolution démographique le trafic routier ne diminuera pas, mais le projet intègre un déploiement de liaisons douces sur l'ensemble de la trame urbaine qui permet d'interconnecter tous les quartiers entre eux et de rejoindre le périmètre de centralité, les transports en commun, parking et aires de covoiturage.

*J'émet **un avis favorable** au projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Domloup.*

Avec les recommandations suivantes :

- 1. Amélioration des documents pour mieux décrire les choix au niveau environnement et les séquences ERC si elles sont avérées.*
- 2. Réaliser les mises à jour recensées au 'paragraphe 3.8- Observations Générales' du présent document.*
- 3. Etudier les possibilités d'amélioration des ruptures écologiques, identifiées au niveau des infrastructures avec les instances qui en ont la responsabilité.*

2. Prise en compte de l'enquête publique (demandes individuelles et avis du commissaire enquêteur) :

2.1. Prise en compte des demandes individuelles :

Les demandes individuelles acceptées et demandant une modification du PLU sont les suivantes :

- Mr PANON Hugues – Les Fontenaudes : demande de prise en compte de 3 constructions pour autoriser des changements de destination.
- Mr Mandard – La Grande Chauvelière : demande de prise en compte de 2 constructions pour autoriser des changements de destination.
- Mme David – Mrs Herviault – Les Rochers : demandes de modification de la fiche existante (bâtiment à supprimer, surfaces à corriger).
- La Gidonnois : demande de prise en compte d'une construction pour autoriser des changements de destination.

Réponse :

Les demandes de compléments ou de mises à jour des fiches sur le patrimoine pouvant changer de destination sont prises en compte :

- création de la fiche 22 (les Fontenaudes), 23 (La Grande Chauvelière),
- modification de la fiche 2 (Les Rochers), 15 (La Gidonnois).

2.2. Prise en compte de la conclusion du commissaire enquêteur :

2.2.1. Mise à jour suite aux observations générales :

2.2.1.1. Rapport de Présentation :

R.P. Tome 1

La carte du pays de Rennes de la page 19 n'est pas à jour.

Réponse :

Remarque déjà formulée par le Pays de Rennes. La carte du Pays de Rennes de la p. 19 du rapport de présentation est mise à jour.

R.P. Tome 2

- Apporter des précisions pour mieux justifier les choix et décrire les séquences ERC quand elles sont avérées.
- Compléter l'analyse climatique par une présentation du changement climatique et de ses impacts.
- Concernant la protection des MH, corriger l'année de la loi, la loi date de 1913 et non de 1930.
- Actualiser la définition des zones humides qui ne correspond pas à celle du code de l'environnement.
- Mentionner le risque « tempête » et faire référence au PGRI Loire Bretagne.
- Evoquer l'épandage des produits phytosanitaires aux abords des zones.
- Préciser le nombre de logements programmés en zone 1AU et 2AU.
- Mentionner les ICPE et décrire les mesures de protections de l'environnement mises en place les concernant.

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la préfecture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

Indicateurs de suivi :

- Les états de référence connus doivent être notés même quand ils viennent d'organismes extérieurs à la commune.
- Pour les indicateurs dont l'état de référence n'est pas connu, 'quand aura lieu la 1ère mesure' doit être noté ainsi que la périodicité de mesure.
- Les indicateurs suivants doivent être rajoutés à la liste :
 - o Suivi de l'urbanisation
 - logements réalisés dans la ZAC / an*
 - logements réalisés en renouvellement urbain /an*
 - o Logements sociaux
 - nb logements sociaux à la location créés /an*
 - nb logements sociaux à la vente créés /an*
 - o Assainissement individuel : *taux de conformité/an*
- La Maitrise d'ouvrage n'a pas retenu les indicateurs suivants : il serait intéressant de mener une réflexion pour voir la possibilité de suivre ces paramètres
 - o Développement agricole
 - Evolutions de l'activité agricole : surface des zones agricoles / 4ans*
 - Evolutions de la surface des exploitations agricoles/ 4ans*
 - o Développement des activités et du commerce
 - Evolutions de la surface des zones d'activité/ 4ans*
 - Evolutions de la surface des zones commerciales/ 4ans*

Réponse :

Le chapitre détaillant les indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement est complété avec les indicateurs sur le suivi de l'urbanisation, la production de logements sociaux et le taux de conformité de l'assainissement individuel.

Erreurs de frappe

- P 83 : remplacer UA par UC
- P 91 : § implantation par rapport aux voies : texte à revoir

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la préfecture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

2.2.1.2. PADD :

PADD

- Prospective démographique : le PADD et le rapport de présentation doivent être mis en cohérence
- Les chiffres à retenir sont ceux du Rapport de Présentation : perspective de 4352 habitants en 2032 soit un accroissement de 1,7%.

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la préfecture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

2.2.1.3. OAP :

OAP

Dans ce document

- des précisions seront apportées dans chaque OAP pour mieux justifier les choix et décrire les séquences ERC.
- Les études spécifiques pour étudier la protection de la biodiversité avant urbanisation en cours ou en prévision seront présentées dans chaque OAP concernée.

Bien que le recensement du petit patrimoine n'ait pas été réalisé, il serait intéressant de rajouter quelques mentions génériques de protection dans les descriptions des OAP concernant les fours à pain, les croix, les calvaires, les statuette, ...

Réponse :

La justification des choix des zones de développement et des séquences ERC figure dans le rapport de présentation et non dans les OAP, pour rester conforme au code de l'urbanisme. Un chapitre spécifique sur la logique ERC appliqué sur chaque zone de développement est ajouté dans le rapport de présentation (tome 2).

OAP Thématique « Commerce »

Apporter les précisions suivantes :

- En dehors du périmètre de centralité, aucun entrepôt ne pourra faire de la vente.
- Les activités artisanales ne pourront pas développer de commerces de détail contigus à leur activité, seuls les show-room seront autorisés.

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la préfecture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

OAP Sectorielles du Gifard et de la Roche Chaude

Les légendes des schémas des pages 24 et 27 sont à corriger.

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la préfecture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

2.2.1.4. Règlement littéral :

En zone agricole

- suppression des marges de recul pour les bâtiments et installations agricoles,
- Remplacer 'activités agricoles' par 'exploitations agricoles',
- Indiquer les limites d'extension des surfaces des habitations existantes,
- Indiquer les CUMA ont la possibilité de construire des d'installations

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la chambre d'agriculture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

Dans la Zac du Tertre,

- L'implantation d'aires de jeux et de terrains de sports, dans le périmètre de la Zac du Tertre, en surplomb de la vallée du Rimon sera justifiée.

Le document devra intégrer des restrictions sur l'utilisation des plantes allergisantes : des plantations qui produisent peu ou pas de pollens ou graines allergisants seront à privilégier.

Réponse :

Ces remarques reprennent les demandes formulées par la préfecture. Leur prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

2.2.1.5. Règlement graphique :

Les plans doivent être amendés car, tels quels, ils sont difficilement lisibles.

Les informations suivantes seront rajoutées

- le nom des lieux-dits,
- les noms des routes qui quadrillent le territoire et l'indication de la commune limitrophe jointe,
- le nom de la LGV sur sa représentation,
- la légende associée aux zones.

Il serait intéressant de rajouter également les orientations nord/sud.

Réponse :

Les plans de zonage sont mis à jour avec le nom des lieux-dits, les noms des routes et l'indication de la commune limitrophe jointe, le nom de la LGV sur sa représentation, la légende associée aux zones.

2.2.1.6. Document sur les changements de Destination :

Les fiches 2, 15, 22,23 du 'document 5D sur les changements de destination' sont à compléter et à mettre à jour.

Réponse :

Document mis à jour suite à la prise en compte de ces demandes.

2.2.1.7. Servitudes :

La liste des servitudes et le plan des servitudes sont à mettre à jour concernant la servitude I4.

Réponse :

Cette remarque reprend la demande formulée par les services de RTE. Sa prise en compte est détaillée dans le mémoire en réponse aux avis des PPA.

2.2.1.8. Annexes sanitaires :

En fonction des données disponibles, les cartes des réseaux EU, EP, Eau potable doivent être mises à jour.

Réponse :

Les cartes de réseaux seront mises à jour en fonction des données cadastrales disponibles.

2.2.2. Mises à jour pour lesquelles la Maitrise d'ouvrage souhaite se donner un temps de réflexion :

Reprise des propositions formulées par la Chambre d'Agriculture :

- Interdiction de centrale photovoltaïque au sol en zones A et N.
- Contraintes sur la distance d'implantation des logements de fonction par rapport aux bâtiments agricoles. La distance d'implantation de 100 mètres doit être la distance maximale sans possibilité de dérogation

Réponse :

Attente de décision de la municipalité pour intégrer les éléments suivants :

1. La demande concernant l'interdiction spécifique d'implantation de centrales photovoltaïques n'est pas retenue, en privilégiant toutefois les implantations dans des zones urbanisées.

2. Extrait du règlement initial :

2.1.2. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.
Il pourra être admis en complément un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m² sous réserve d'être implanté en extension d'un bâtiment d'exploitation.

Proposition d'adaptation.

2.1.2. Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'un seul logement sur le site concerné et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au regard de la nature de l'activité agricole et de son importance, et qu'elle soit implantée à une distance n'excédant pas 100 m à compter des bâtiments d'exploitations concernés. ~~Toutefois, en cas d'impossibilité topographique ou sanitaire justifiée, une distance supérieure pourra être admise.~~
Il pourra être admis en complément un local de gardiennage d'une emprise au sol maximale de 30 m² sous réserve d'être implanté en extension d'un bâtiment d'exploitation.