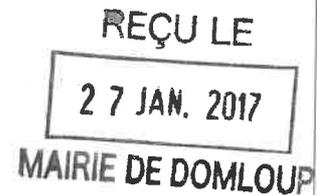


République Française
Commune de Domloup,
Département d'Ille-et-Vilaine, Canton de Châteaugiron

Conseil municipal

Séance du lundi 9 janvier 2017

Extrait du registre des délibérations



Le lundi 9 janvier deux mille dix sept, à vingt heures et trente minutes, le Conseil municipal de la Commune de DOMLOUP, régulièrement convoqué le 5 janvier 2017, s'est réuni en séance publique à la mairie de DOMLOUP.

Étaient présents : M.M Jacky LECHÂBLE, Sylviane GUILLOT, Sébastien CHANCEREL, Pierre AUBRÉE, Catherine LAINÉ, Daniel PRODHOMME, Chantal AUBRÉE, Katell BEUCHER, Jean-François BOTHAMY, Sandrine BOUCARD, Jean-Marc DESHOMMES, Goulven DONNIOU, Marie-Anne EON, Sylvie FILÂTRE,, Isabelle L'HOMME, Géraldine MARTIN, Michel MERCIER.

Absents excusés : M.M, Catherine GUIBERT (pouvoir à Sylvie FILATRE), Yves LE GALL (pouvoir à Daniel PRODHOMME), Laurent PIROT, Véronique SICART (pouvoir à Catherine LAINÉ)

Madame Sylviane GUILLOT est élue secrétaire de séance.

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

2017: 09/01-02 Urbanisme/ Procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme/ Débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Monsieur le Maire rappelle que le Conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) le 5 octobre 2015.

L'article L151-2 du code de l'urbanisme dispose que les PLU comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme, le PADD définit :

- les orientations générales 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.
- les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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.

Conformément à l'article L153-12 du code de l'urbanisme, les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du plan local d'urbanisme.

Dans le cadre de la procédure de révision du PLU, le projet d'aménagement et de développement durable a été présenté aux personnes publiques associées le mercredi 30 novembre 2016.

Monsieur le Maire propose au conseil municipal de débattre des orientations générales du PADD, à l'aide notamment des explications et présentations de Monsieur Frédéric RIGAUD urbaniste de l'Atelier du Canal chargé d'accompagner la commune à élaborer son nouveau document d'urbanisme.

Les orientations retenues sont les suivantes :

Thème 1 : Volet environnemental

Construction du projet environnemental autour de 4 idées maîtresses :

- Protéger les éléments qui constituent la matrice naturelle de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides)
- Préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique (MNIE)
- Promouvoir un bourg compact
- Limiter le développement urbain dans l'espace rural

Cela se traduit dans le PADD par :

- La préservation du réseau hydrographique composé des cours d'eau et des zones humides (trame bleue)
- La préservation de la structure végétale de la commune (bois et réseau de haies)
- La protection des espaces naturels de grande valeur écologique identifiés à l'échelle du Pays (MNIE)
- L'intégration paysagère des constructions nouvelles en périphérie du bourg
- La prise en compte des risques naturels (risque inondation le long de l'Yaigne)
- La prise en compte de l'environnement et du paysage à l'échelle du bourg : trame boisée, trame bleue, corridors écologiques

Thème 2 : Volet habitat

- La définition des espaces pouvant connaître un processus de renouvellement urbain soit par changement de vocation, soit par la densification de la trame urbaine existante.
- L'évolution de la programmation urbaine du projet de la ZAC

Cela se traduit dans le PADD par :

- La conservation dans le projet d'urbanisation de la ZAC des grandes lignes directrices, d'aménagement notamment le projet de créer une polarité plus dense au cœur de l'opération.
- L'émergence d'une typologie de logements actuellement absente du projet de ZAC: les logements intermédiaires qui pourront être réalisés sur certains secteurs bénéficiant d'une bonne accessibilité au centre-bourg et à la vallée du Rimon, ainsi que les maisons de ville.

Thème 3 : Volet économique

Le volet économique se développe autour de 3 mesures principales :

- Le renforcement du marché captif de proximité : conforter l'activité des deux polarités commerciales (Les Galaxies et cœur de ville)
- Associer un développement limité des zones d'activités commerciales et artisanales et une requalification de l'existant
- Le renforcement et le développement de l'activité agricole :
 - Conserver les zones de développement futur au contact direct de l'aire agglomérée
 - Limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural

Thème 4 : Volet déplacement

- Les déplacements automobiles : à l'échelle de la commune, les nouveaux projets de développement se situent en continuité de l'agglomération actuelle, les logiques de déplacement ne sont pas modifiées

- Les déplacements doux : l'objectif est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances pour cela :
 - Programmer un développement urbain compact
 - Intervenir sur les voies existantes pour faciliter les déplacements doux notamment vers les commerces
 - Favoriser la découverte du territoire rural par le développement des chemins de randonnée
- Les transports en commun : L'ensemble des futurs secteurs de projet se trouvent à proximité des arrêts de la ligne de car existante

Après cet exposé Monsieur le Maire déclare le débat ouvert :

Concernant le volet habitat :

Monsieur Goulven DONNIOU fait part que le travail sur la densification de l'habitat est un point positif dans la mesure où il permet d'anticiper l'urbanisation de la commune sur une période de 30 à 40 ans. Cependant, les zones identifiées concernent des propriétés privées. Il conviendra de bien expliquer aux habitants cette vision à long terme qui sera inscrite dans le PLU.

Monsieur le Maire précise qu'en aucun cas cette urbanisation ne se fera sans l'accord des propriétaires concernés. Il indique qu'actuellement la commune a la possibilité de faire venir des habitants grâce à la ZAC du Tertre. Cependant, il est nécessaire d'identifier dès maintenant les zones de densification possibles vis-à-vis des générations à suivre.

Madame Sandrine BOUCARD fait part que la surface des parcelles est petite dans la zone de la rue du Logis, et que la densification sera difficile envisager dans ce quartier.

Monsieur le Maire répond que la loi oblige à travailler sur une densification des dents creuses. Les grandes parcelles ne sont pas forcément exploitables. L'objectif de la commune est d'impulser une réflexion sur l'évolution de l'espace urbain à long terme. Cela passe par une démarche d'explication auprès des habitants.

Monsieur Michel MERCIER précise que le SCOT du Pays de Rennes attribue à la commune de Domloup sur 20 ans, une surface d'extension urbaine qui correspond à celle de la ZAC du Tertre. A l'horizon 2024 il n'y aura plus de développement possible si l'on ne travaille pas sur les dents creuses.

Monsieur Goulven DONNIOU indique que ce travail permettra de donner aux élus des outils qu'ils pourront utiliser dans le futur.

Monsieur Jean-Marc DESHOMMES demande si d'autres secteurs à densifier seront envisagés ?

Monsieur le Maire, répond que cela sera possible dès lors que cela répond à une logique urbaine, et des possibilités au niveau du schéma de voirie.

Monsieur Pierre AUBRÉE fait remarquer que la densification peut être facile à expliquer aux propriétaires dans la mesure où elle peut leur ouvrir des opportunités par exemple pour le réaménagement de leur maison ou la vente de terrains. Ils pourront ainsi prendre conscience que leur environnement actuel peut évoluer.

Monsieur Frédéric RIGAUD (Atelier du Canal) rappelle qu'il n'est pas question de tout libérer à la construction, mais de cibler des secteurs précis et de cadrer le règlement du PLU.

Monsieur le Maire précise que l'idée est de poser les grands principes du PLU tout en respectant les propriétés privées. Le PADD est un outil d'aide à la décision.

Monsieur Frédéric RIGAUD indique qu'avec la ZAC et dans le cadre du SCOT du Pays de Rennes, 41 ha constructibles sont consommés sur les 42 ha consommables au total pour la commune.

Monsieur le Maire indique que le SCOT interdit une urbanisation inférieure à 20 logements par hectare. Le P.U de Domloup prévoit une urbanisation de 20.3 logements par hectare.

Concernant le volet économique:

Monsieur Goulven DONNIOU demande si de nouveaux accès routiers sur la route Châteaugiron – Rennes sont envisagés avec le Département dans cadre d'une éventuelle extension de la ZA du Gifard ?

Monsieur le Maire répond qu'il y a actuellement une réflexion pour l'aménagement de giratoires à « La Rougeraie » ainsi qu'au niveau de la « Route de l'Epine », mais que c'est le Département qui est décisionnaire.

Il précise que l'extension des zones d'activités est également à intégrer dans le calcul des 42 ha prévus par le SCOT.

Après discussion, **il est décidé que c'est l'extension de la zone d'activités du Gifard qui doit être privilégiée ce qui représente 4 hectares.**

Monsieur Jean-François BOTHAMY considère que la zone de « Rochechaude » pourrait permettre d'attirer des entreprises.

Monsieur le Maire lui répond que cette zone est identifiée comme zone à vocation de loisirs et non pas commerciale, ce qui ne la rend pas prioritaire.

Le Conseil a débattu des orientations générales du PADD.

La tenue de ce débat est formalisée par la présente délibération à laquelle est annexé le projet de PADD.

La délibération sera transmise au Préfet et fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

Acte rendu exécutoire, après dépôt en Préfecture

le: **23 JAN. 2017**

et publication ou notification du: **27 JAN. 2017**

Le Maire,



Fait les dits jour, mois et an.
Pour extrait certifié conforme.
Le Maire, Jacky LECHÂBLE



REÇU LE
27 JAN. 2017
MAIRIE DE DOMLOUP

Révision du Plan Local d'Urbanisme Réunion n°15 – Conseil municipal Débat sur le PADD 09 janvier 2017

SOMMAIRE

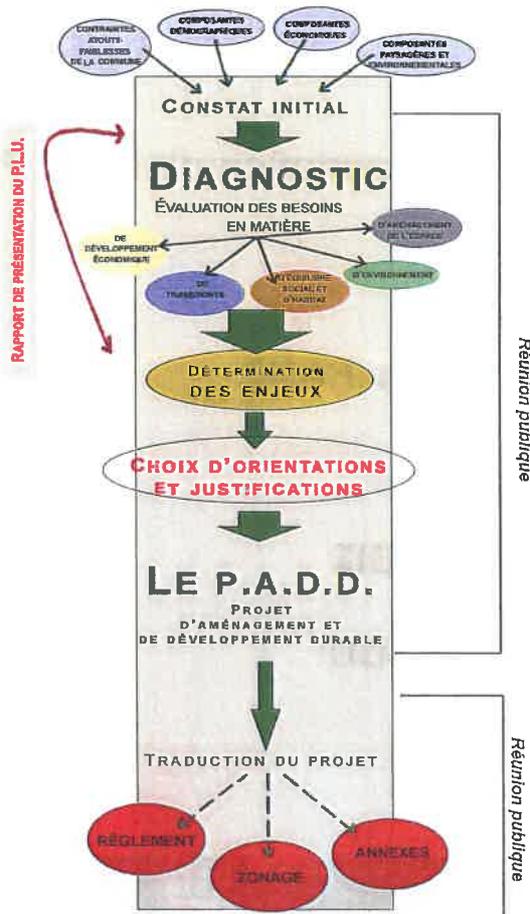
Introduction : Rappel de la procédure et présentation de l'outil PADD

Présentation du PADD selon 4 thèmes

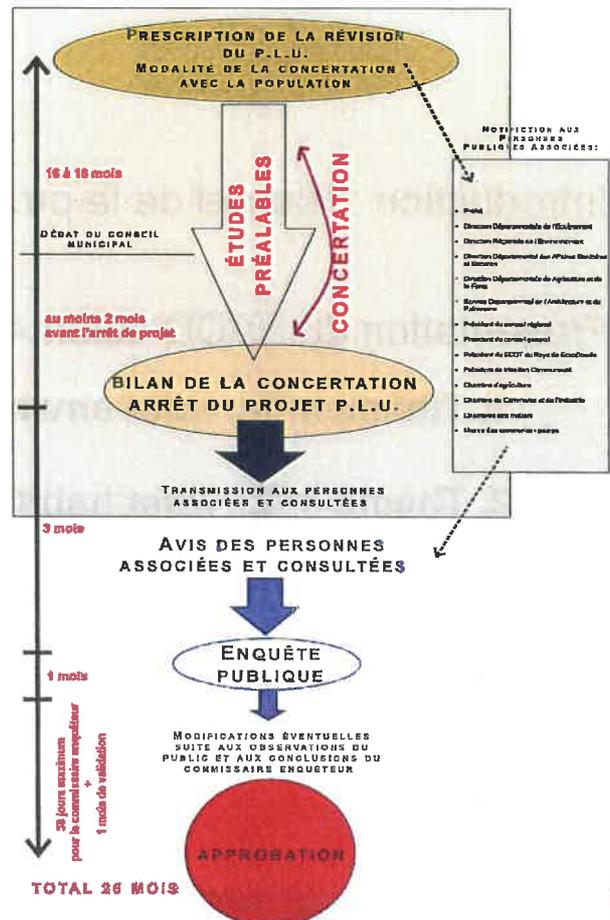
1. Thème n°1 : volet environnemental du PADD
2. Thème n°2 : volet habitat du PADD
3. Thème n°3 : volet économique du PADD
4. Thème n°4 : volet déplacement du PADD

Introduction : Rappel de la procédure et présentation de l'outil PADD

DEMARCHE



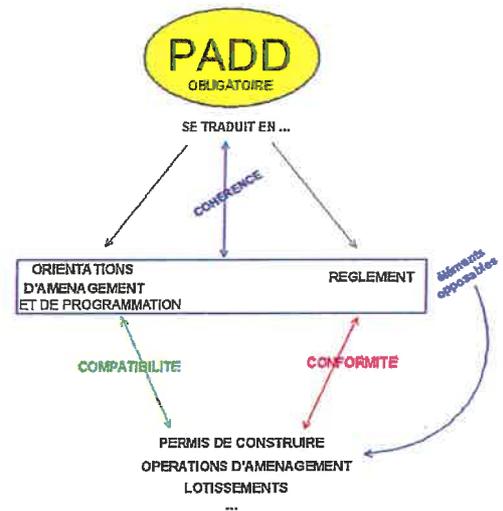
PROCEDURE



Le PLU définit de façon précise le **droit des sols** applicable à chaque terrain en exprimant le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (le PADD)** de la commune qui est le **projet politique** des élus.

C'est un document à vocation générale de définition des **grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.**

Le **PADD** est la pièce maîtresse au sein du PLU puisque c'est **LE projet** qui guide les **orientations d'aménagement** plus précises et le **règlement (zonage + règlement littéral)**. Ces documents doivent être compatibles avec lui.



Article L153-31 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développements durables ;

▶ avant le 1er janvier 2013, le CU parlait d'atteinte à l'économie générale du projet.

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Avertissement : le document de PADD aura vocation à exposer le projet de développement de Domloup avec le plus de clarté possible. Pour en faciliter la compréhension, il sera agrémenté de plusieurs cartographies schématiques, qui pourraient poser des difficultés d'interprétation et d'application dans le PLU final. Les cartes qui seront donc présentées dans un premier temps dans le PADD à titre d'illustration, pourront être enlevées et reversées dans le rapport de présentation du PLU lors de la constitution du dossier finalisé. Ainsi le PADD sera un document presque exclusivement littéral.

Thème n°1 : volet environnemental du PADD

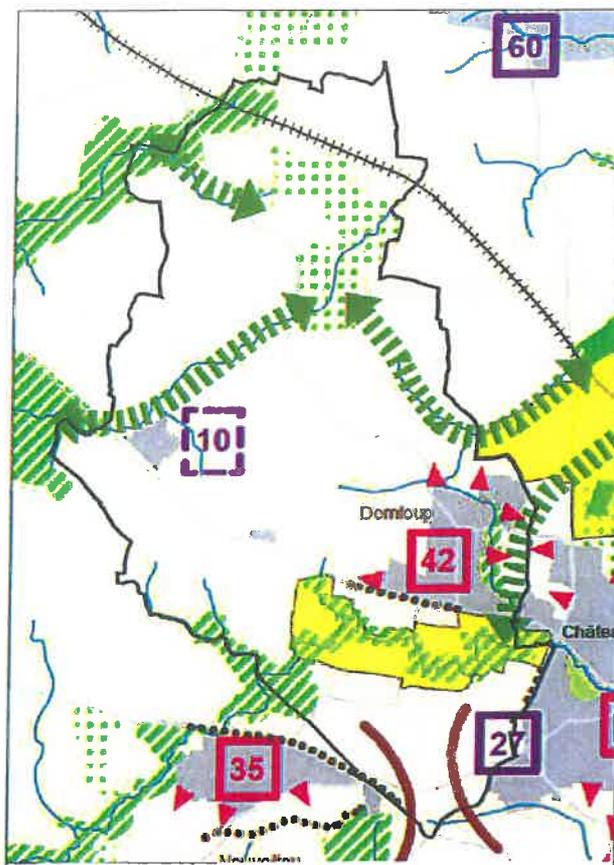
Thème n°1 : La préservation de l'environnement et du paysage

Construction du projet environnemental autour de **4 idées maîtresses** :

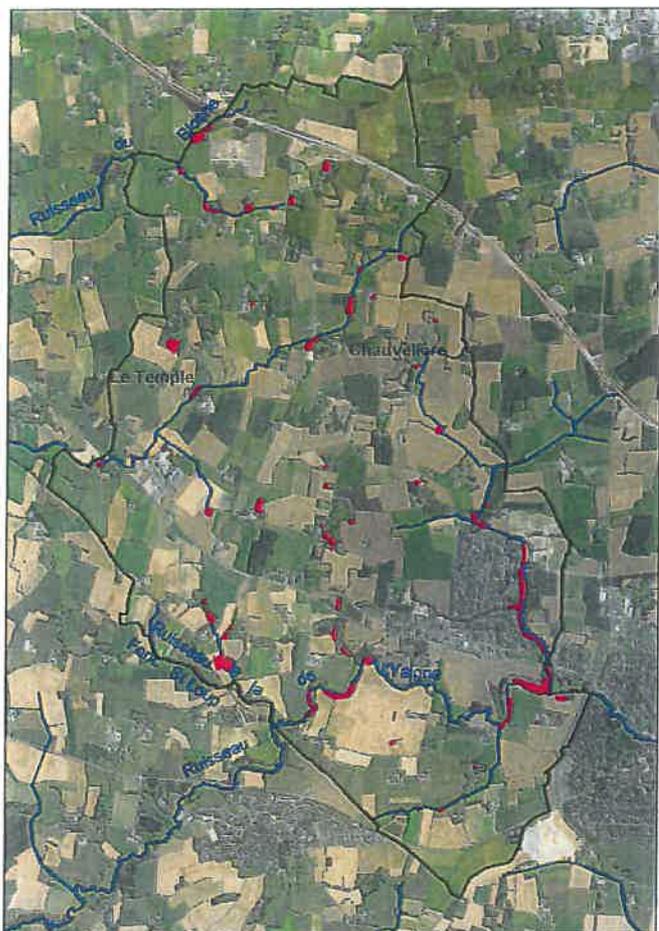
- **protéger les éléments naturels qui constituent la matrice naturelle** de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides), dans les zones rurales au sens large mais aussi en périphérie ou dans le tissu aggloméré.
- **préserver les espaces naturels présentant une grande valeur écologique et 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 (exploitations agricoles et foncier) mais aussi le patrimoine architectural ancien.

*** Concernant la prise en compte de l'environnement et du paysage :**

- valoriser et maintenir des alternances ville/campagne : une ligne pointillée s'appuie sur la RD 463 au sud du bourg.
 - préserver des espaces de respiration entre communes ou discontinuités urbaines : L'extrême sud du territoire communal sépare les agglomérations de Chateaugiron et Nouvoitou, il faut préserver une coupure d'urbanisation entre ces deux agglomérations.
 - préserver la trame bleue et la trame verte : au sud de la commune, la vallée de l'Yaigne est identifiée comme un fond de vallée à préserver. Au nord du territoire, le cœur du plateau agricole est désigné comme un secteur de perméabilité écologique à encourager, vers où convergent trois ruisseaux identifiés comme le support de connexion écologique à assurer.
- A l'est de l'agglomération, le Scot demande la préservation de la vallée du ruisseau du Rimon et la préservation d'un corridor écologique entre la commune de Domloup et celle de Chateaugiron.
- préserver durablement des sites agricoles et forestiers grâce aux périmètres de Champs urbains : La commune de Domloup est concernée par le Champ urbain de l'Yaigne, et bordée au nord-est du bourg par celui du Bois de Gervis.



- Préserver la grande armature écologique**
- Masse forestières et principaux boisements à préserver
 - Fonds de vallée et grandes frises naturelles à conserver
- Favoriser la fonctionnalité écologique**
- Perméabilité écologique à encourager
 - Conduite naturelle à favoriser en espace urbain
 - Principe de connexion écologique à assurer
 - Franchissement écologique à améliorer ou à créer (routes ou aménagements urbains)
- Garantir la préservation des ceintures vertes et des alternances ville / campagne**
- Champs urbains à protéger au sein des réseaux de communes
 - Limites paysagères de développement à respecter (routes, haies, ligne de crête ou frange urbaine)
 - Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)



Trame bleue

Environ 70 zones humides ont été inventoriées, pour une superficie totale proche de 15,6 ha.

Sur la partie nord de la commune, ces zones humides sont majoritairement au contact du réseau hydrographique. Elles correspondent à des plans d'eau le long du ruisseau du Blosne et son affluent, ou bien à des prairies ponctuelles pour le cours d'eau traversant les lieux dits de la Chauvelière et du Temple.

Sur la partie centrale, les zones humides sont exclusivement liées à la présence de plans d'eau, déconnectés du réseau hydrographique.

Sur la partie sud, les zones humides sont plus étendues, elles suivent les fonds de vallées du ruisseau de l'Yaigne ou du ruisseau du Rimon passant en rive Est du bourg. Ces zones humides sont souvent boisées et constituent des corridors écologiques relativement étendus, à l'inverse des zones humides plus au nord.

5 cours d'eau ont été identifiés dans l'inventaire.

Prise en compte de la trame boisée dans le PLU



Inventaire du bocage réalisé par le bassin versant de la Seiche

Inventaire exhaustif qui identifie un peu plus de 800 haies sur la commune.

Présentation de la méthodologie :

Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016



Exploitation de la photo aérienne de 2014 pour localiser les haies : cette analyse permet d'actualiser l'inventaire qui figure au PLU, et d'identifier des manques. La photographie aérienne est suffisamment précise pour distinguer les haies bocagères des haies monospécifiques (haies de peupliers ou de conifères). Les haies qui sont composées d'arbustes ou bien qui sont discontinues figurent en bleu sur la carte. Ce travail préalable est ensuite validé par une visite de terrain.

Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

La visite de terrain permet de confirmer la localisation précise des haies bocagères qui présentent un intérêt écologique et paysager indéniable.



Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

La visite de terrain permet aussi d'identifier des haies qui ne justifient pas d'être protégées dans le PLU, à savoir :

- **des haies monospécifiques de conifères ou de peupliers.**
- des haies champêtres discontinues, composées d'arbres de haut jet éloignés les uns des autres, ou en petit nombre.
- des haies arbustives (saules, chataigniers, ...).



Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

La visite de terrain permet aussi d'identifier des haies qui ne justifient pas d'être protégées dans le PLU, à savoir :

- des haies monospécifiques de conifères ou de peupliers.
- **des haies champêtres discontinues, composées d'arbres de haut jet éloignés les uns des autres, ou en petit nombre.**
- des haies arbustives (saules, chataigniers, ...).



Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

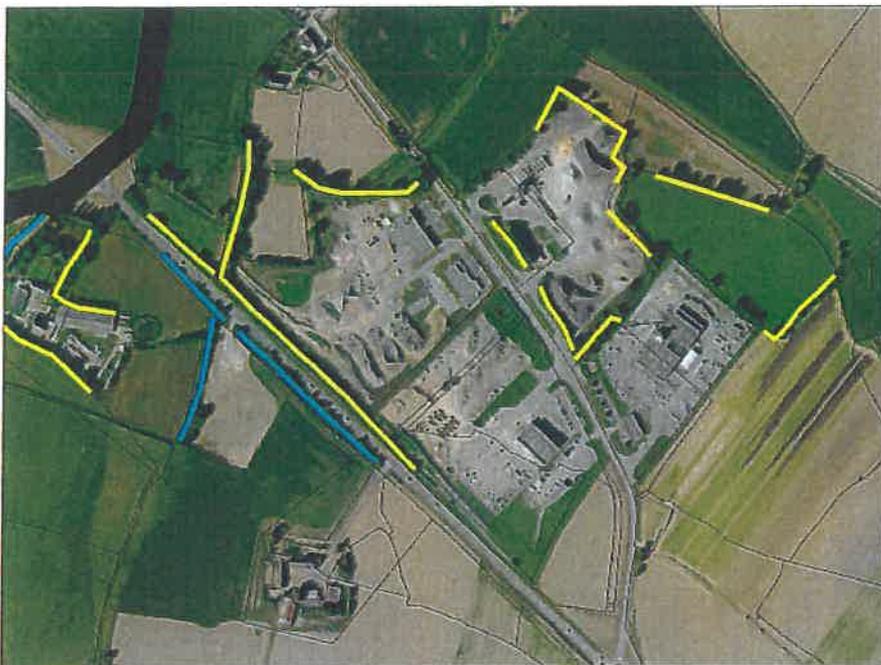
La visite de terrain permet aussi d'identifier des haies qui ne justifient pas d'être protégées dans le PLU, à savoir :

- des haies monospécifiques de conifères ou de peupliers.
- des haies champêtres discontinues, composées d'arbres de haut jet éloignés les uns des autres, ou en petit nombre.
- **des haies arbustives (saules, chataigniers, ...).**



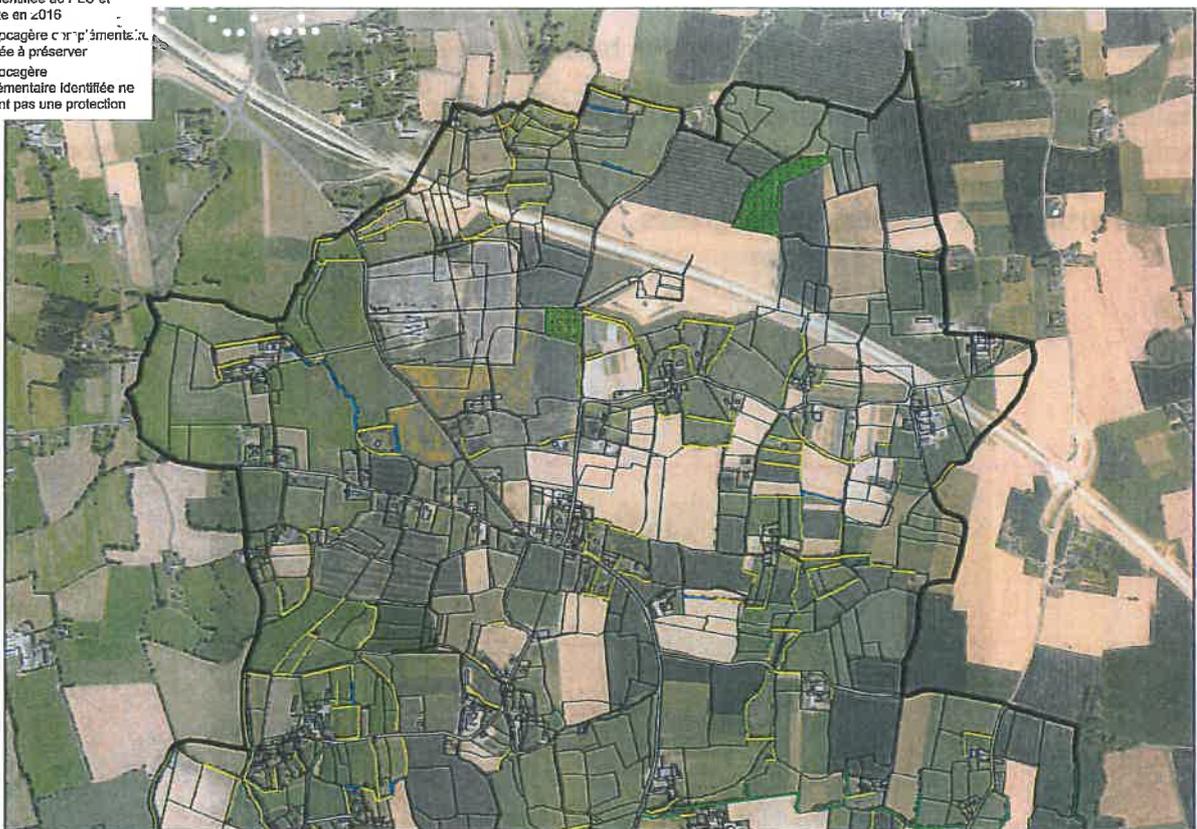
Cas particulier : ZA de la Rougeraie qui a conservé des haies bocagères à l'intérieur de la zone, et qui est bordé au sud par un rideau de bosquets en rive de la RD (). Ces haies arbustives méritent d'être protégées au regard de leur rôle d'écran visuel qui masque les entreprises de la ZA.

Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016



Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

- Haie identifiée au PLU et encore présente en 2016
- Haie identifiée au PLU et absente en 2016
- Haie bocagère complémentaire identifiée à préserver
- Haie bocagère complémentaire identifiée ne justifiant pas une protection



Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

- Haie identifiée au PLU et encore présente en 2016
- Haie identifiée au PLU et absente en 2016
- Haie bocagère complémentaire identifiée à préserver
- Haie bocagère complémentaire identifiée ne justifiant pas une protection



Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

- Haie identifiée au PLU et encore présente en 2016
- Haie identifiée au PLU et absente en 2016
- Haie bocagère complémentaire identifiée à préserver
- Haie bocagère complémentaire identifiée ne justifiant pas une protection

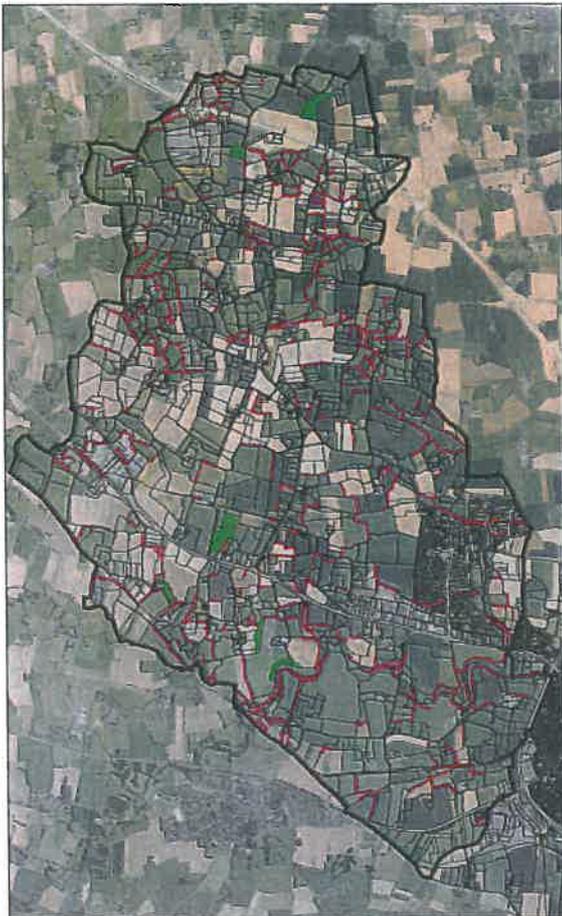
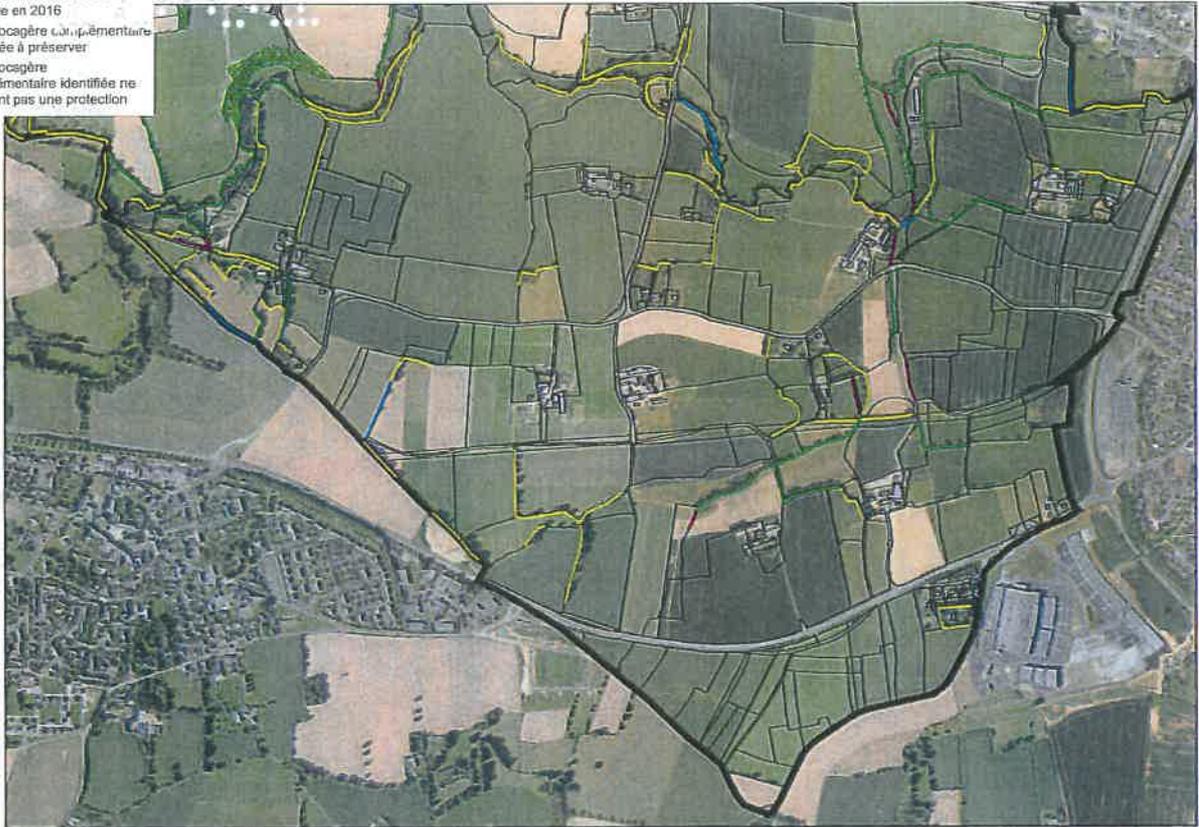


Inventaire réalisé par l'atelier du Canal en juin 2016

- Haie identifiée au PLU et encore présente en 2016
- Haie identifiée au PLU et absente en 2016
- Haie bocagère complémentaire identifiée à préserver
- Haie bocagère complémentaire identifiée ne justifiant pas une protection



-  Haie identifiée au PLU et encore présente en 2016
-  Haie identifiée au PLU et absente en 2016
-  Haie bocagère complémentaire identifiée à préserver
-  Haie bocagère complémentaire identifiée ne justifiant pas une protection

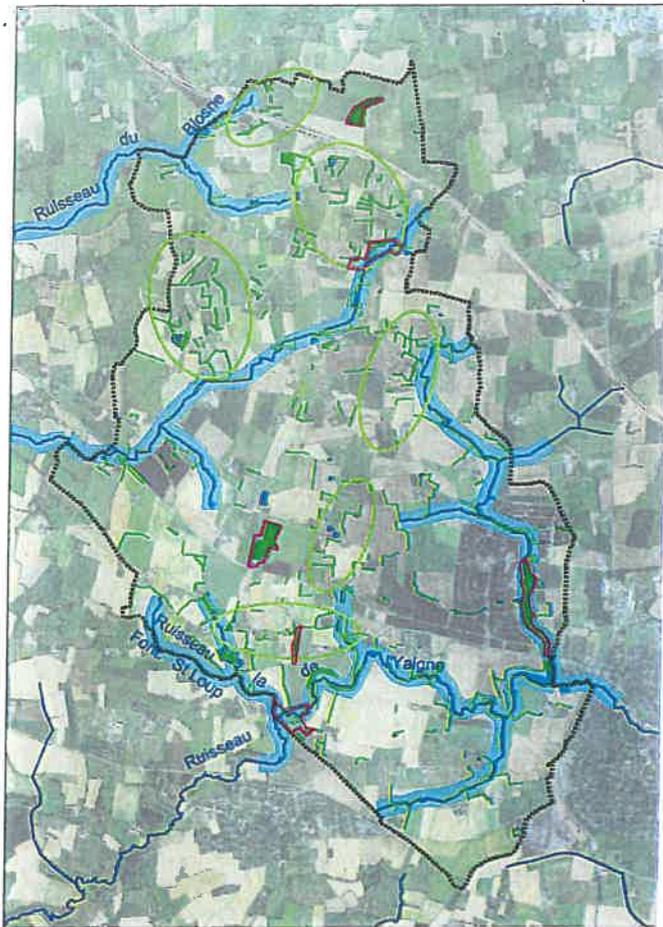


Inventaire final : 300 haies nouvellement identifiées, et 56 conservées du PLU actuel

Projet environnemental

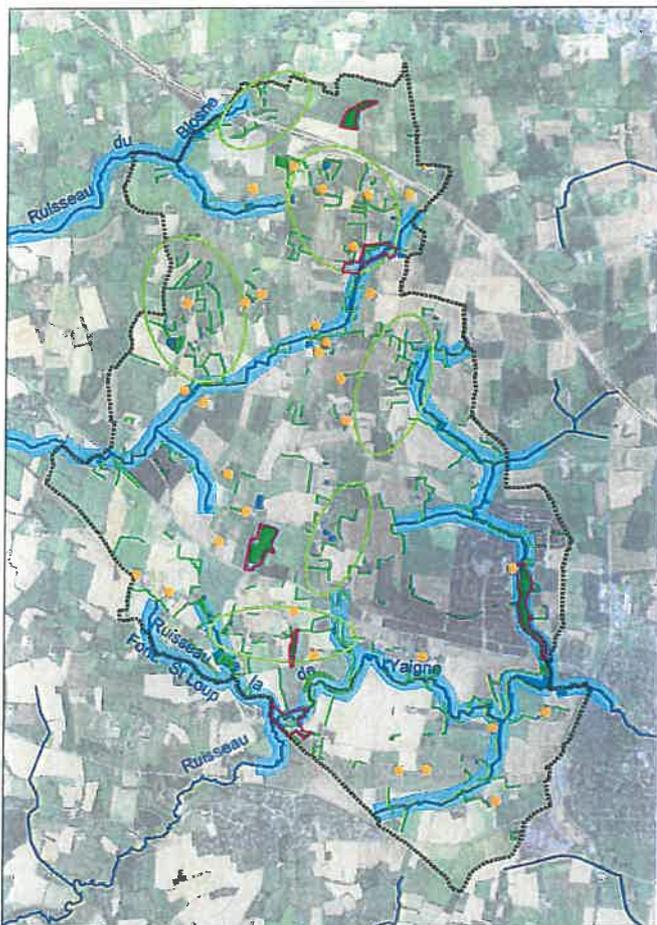
Les grandes options de protection du paysage et de l'environnement de Domloup sont les suivantes :

- **préservation du réseau hydrographique, composé des cours d'eau et des zones humides.** (trame bleue pour garantir des continuités écologiques). Cette protection peut concerner les fonds de la vallée (valeur écologique, prise en compte des risques), mais aussi les coteaux qui les surplombent (paysage). Cette trame bleue sera redéfinie en fonction du futur inventaire des zones humides.
- **préservation de la structure végétale de la commune.** (bois et réseau de haies). Des espaces de plus forte densité bocagère sont identifiés, permettant parfois des connexions entre les corridors hydrographiques.
- **protection des espaces naturels de grande valeur écologique identifiés à l'échelle du Pays (MNIE),** principalement composés de boisements. Cette protection doit garantir la pérennité de ces espaces patrimoniaux au travers d'une gestion durable.
- **l'intégration paysagère** des constructions nouvelles en périphérie du bourg en s'appuyant sur les lignes de force du paysage.
- **La prise en compte des risques naturels** (risque d'inondation le long de la rivière de l'Yaigne).



Projet environnemental

Sur les 31 sièges d'exploitations identifiés, six se trouvent à proximité des corridors écologiques bordant la trame bleue, et quatre se trouvent au sein d'espaces bocagers. Le développement de ces sièges d'exploitation est permis par le PLU, dans le respect des éléments naturels identifiés (prise en compte des zones humides ou des haies présentes à proximité du siège d'exploitation).



Prise en compte de l'environnement et du paysage à l'échelle du bourg

Les orientations inscrites dans le FADD à l'échelle communale sont déjà prises en compte dans le projet de la ZAC du Tertre et seront confirmées dans le nouveau PLU.

- trame boisée :

- préservation de la trame bocagère existante en l'intégrant dans des coulées vertes descendant dans la vallée du Rimon.
- conservation des boisements qui accompagnent les coteaux de la vallée.

- **trame bleue** : Préservation de la vallée du Rimon, gestion des eaux pluviales en lisière du vallon.

- **corridors écologiques** : maintien d'une zone non urbanisées en lisière Est (corridor écologique inscrite au SCOT) et aménagement de connexion est-ouest vers la vallée du Rimon.



Thème n°2 : volet habitat du PADD

Constats

Le dernier chiffre officiel de la population de Domloup : **2963 habitants (INSEE, population légale 2013 en vigueur au 1er janvier 2016)**

Nota: Il s'agit de la population avec doubles comptes. La population sans comptés à part est de 2879 hts en 2013.

- En 1999 la population sans double compte était de 2425 habitants, soit une **croissance annuelle de 1,5 % entre 1999 et 2012**

- Il y avait ~ **1053 résidences principales en 2012 sur le territoire communal**. La commune a construit 300 logements entre 1999 et 2012, soit un rythme de 23 logements par an.

- Estimation de ~ **1340 résidences principales au 1er janvier 2016** (environ 290 logements construits en 2012, 2013, 2014 et 2015 (Source : Mairie)).

- **Population fictive en 2016 = ~ 3700 habitants**

$$1340 \text{ RP} \times 2,76 \text{ personnes/ménages} = 3698 \text{ habitants}$$

Valeur retenue : 3700 hts en 2016 (taux d'occupation de 2,76, identique à celui de 2013)

Outils de prospective démographique

Prospective démographique et incidences spatiales

Besoins en logements par rapport à la croissance de la population

Les chiffres proposés sont des estimations maximum du nombre de logements en fonction de taux de croissance, en se basant sur une population de 3700 hts en 2016 et un taux d'occupation des logements en baisse, estimé à 2,65 en 2026 et 2,60 en 2031.

Prospective à 10 ans	Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 10 ans	Combien de résid princ pour loger toute la population ? (#1)	Combien de RP existe-t'il déjà en 2016?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
	1,00%	4070 (+370)	1535	1340	195	= 19.5 lgts/an
	1,50%	4255 (+555)	1605	1340	265	= 26.5 lgts/an
	2 %	4440 (+740)	1675	1340	335	= 33.5 lgts/an
	2,5 %	4625 (+925)	1745	1340	405	= 40.5 lgts/an
	3,0 %	4810 (+1110)	1815	1340	475	= 47.5 lgts/an

Prospective à 15 ans	Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 15 ans	Combien de logements pour loger toute la population ? #2	Combien de RP existe-t'il déjà en 2016?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
	1,00%	4255 (+555)	1636	1340	296	= 19.7 lgts/an
	1,50%	4533 (+833)	1743	1340	403	= 26.9 lgts/an
	2 %	4810 (+1110)	1850	1340	510	= 34.0 lgts/an
	2,5 %	5088 (+1388)	1957	1340	617	= 41.1 lgts/an
	3,0 %	5365 (+1665)	2063	1340	723	= 48.2 lgts/an

#1: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2026 (2,65)

#2: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2031 (2,60)

Pour rappel, le taux de croissance annuel entre 1999 et 2012 était de 1.5 %

Prospective démographique et incidences spatiales

Suite à une étude de prospective sur les effectifs scolaires menée en 2012, les élus ont retenu un objectif de production de **42 logements par an** pour maîtriser l'impact de la croissance communale sur les équipements publics, et notamment scolaires. Cet objectif sera retranscrit dans le futur PLH.

Cet objectif de développement urbain mène la commune à une population proche de **5100 habitants dans 15 ans**, avec la nécessité de construire **620 logements sur cette période**.

Pour produire l'ensemble de ces logements, il faut **croiser deux processus** :

- **le renouvellement urbain et la densification urbaine** : permet d'aménager des espaces en friche (disparition d'une activité économique) ou des espaces non bâtis ou faiblement denses.
- **l'extension maîtrisée et organisée de la ville** : la particularité de la commune de Domloup est d'être dotée d'un projet de ZAC qui conserve encore une capacité importante de production de logements. Les réflexions concerneront donc la structuration urbaine de la ZAC et la densité urbaine minimale attendue dans cette opération.

Il faut noter que le PLU n'identifie aucun hameau susceptible d'accueillir de nouvelles constructions de logements dans l'espace rural, le seul potentiel étant lié aux capacités de changement de destination, marginal à l'échelle du projet global. L'ensemble des nouveaux logements se situent donc sur l'aire agglomérée.

Problématique du renouvellement urbain et densification de la ville

Le dimensionnement, la programmation et la greffe urbaine des secteurs de développement se définissent après avoir étudié les opportunités de renouvellement urbain du territoire.

La logique est donc de **mesurer ce potentiel de renouvellement urbain**, de l'organiser puis de prolonger le projet urbain dans les nouveaux quartiers situés à proximité.

Objectif de l'étude : définir des espaces urbains qui peuvent connaître un processus de renouvellement urbain :

- soit par changement de vocation (habitat en remplacement d'une activité économique qui cesse).
- soit par densification sur une trame urbaine existante.

Pour localiser ces secteurs, le diagnostic urbain permet de désigner ces espaces de mutation en deux étapes :

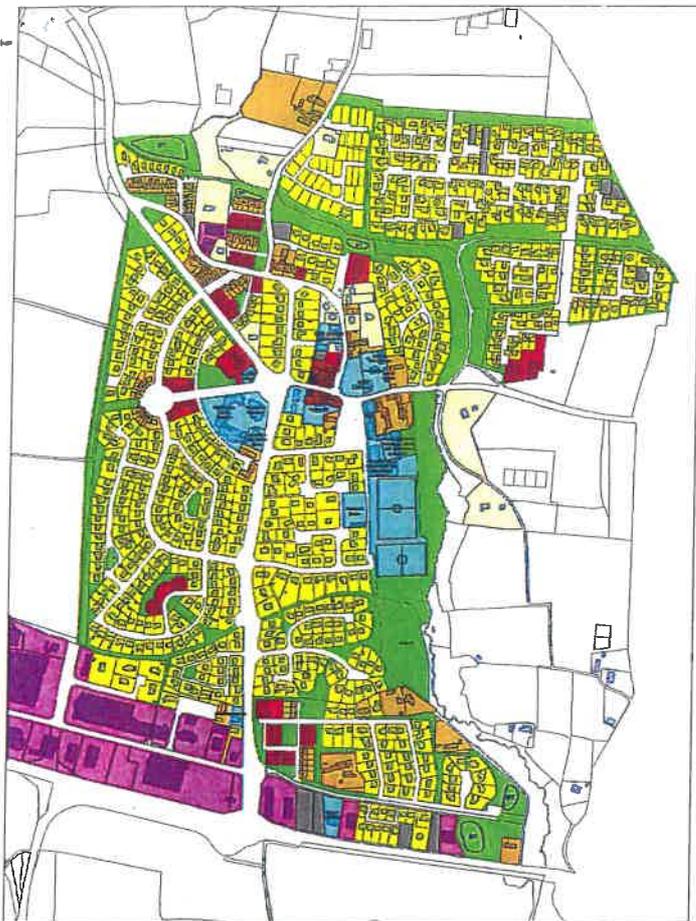
- travail par la négative, en délimitant tout d'abord les espaces urbains qui présentent un faible potentiel.
- analyse des potentialités dans les espaces restants.

Analyse urbaine et capacité de renouvellement urbain

Le tissu ancien est limité au cœur de bourg autour de l'église, il a déjà fait l'objet de réhabilitations (pas de problème de vétusté ou de vacance).

Le tissu pavillonnaire récent (postérieur au début des années 80) est composé de lotissements relativement denses n'offrant pas de capacité de densification (la taille des parcelles ne permet pas de divisions spontanées pour accueillir un nouveau logement).

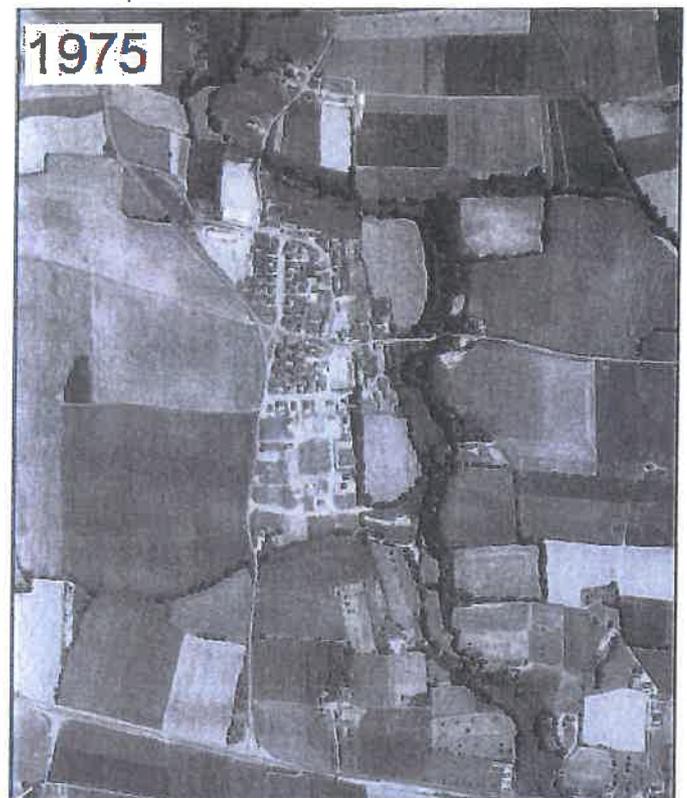
Dans ces deux types de tissu urbain, les capacités de densification sont très faibles. Les seules opportunités peuvent être trouvées dans le tissu urbain construit entre les années 1960 et 1980.



	Maisons de villes		Habitat collectif ou semi collectif
	Bâti ancien rural		Bâti d'activité
	Habitat individuel diffus		Equipement public ou bâti d'intérêt collectif
	Habitat individuel en lotissement		Espace vert structurant l'agglomération
	Habitat individuel groupé		Espace libre

Les photographies aériennes ci-dessous indiquent que ce tissu urbain des années 1960 à 1980 est très limité sur la commune, il correspond à quelques rues entourant le noyau urbain ancien lui aussi très limité.

Analyse urbaine et capacité de renouvellement urbain



Dans le tissu urbain des années 1950 à 1980, quatre secteurs d'évolution potentielle ont été repérés.

Une vaste parcelle bordée par un boisement de conifères route de Noyal

Une parcelle densifiable rue du Calvaire

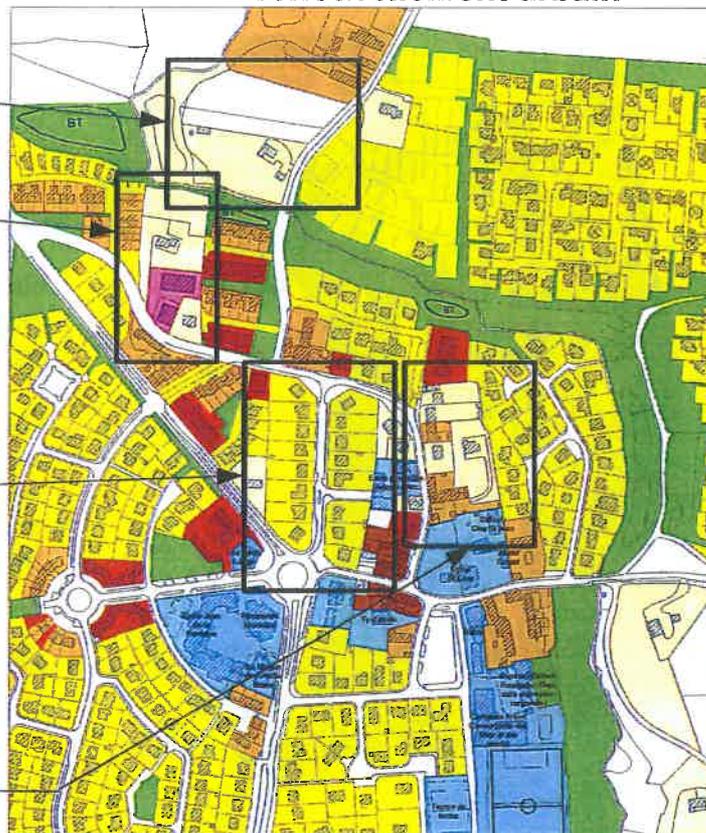


L'ensemble de la rue du Logis, bordée de pavillons sur des parcelles de 800 m²



Des parcelles pavillonnaires insérées dans le tissu urbain ancien rue du Calvaire

Analyse urbaine et capacité de renouvellement urbain



Analyse urbaine et capacité de renouvellement urbain

Pour les deux secteurs implantés en cœur de bourg, des esquisses illustratives ont été réalisées pour déterminer les grands objectifs d'aménagement à intégrer dans le PLU.

Pour le secteur Est rue du Calvaire, l'enjeu principal est de permettre le désenclavement des parcelles situées en deuxième rideau. L'opération peut ainsi être desservie depuis deux piquages automobiles, auxquels s'ajoute une connexion piétonne possible au sud vers les équipements publics.

Pour le secteur ouest autour de la place du giratoire : cet espace situé au centre de l'aire agglomérée possède aujourd'hui un caractère exclusivement routier, qui ne facilite pas les liens urbains entre le centre ancien et le reste de l'agglomération. Dans le cadre du projet, il conviendra de restructurer les rives de cette place en facilitant les liaisons au sud entre les équipements publics existants (groupe scolaire) et futurs (création d'un ALSH à l'est, réutilisation du site de l'ancienne maison médicale). En accompagnement de ces équipements publics au sud, la partie nord de la place peut être restructurée par des logements plus denses venant composer un nouveau front urbain, prolongeant celui existant le long de l'Avenue Charles de Gaulle.



Analyse urbaine et capacité de renouvellement urbain



Au nord de l'aire agglomérée le long de la route de Noyal, plusieurs espaces de projet, combinant des espaces urbanisés et des espaces libres, ont été identifiés. Ces espaces arrivent au contact direct du ruisseau du Rimon.

Analyse urbaine et capacité de renouvellement urbain



Orientations d'aménagement et de programmation :

Pour la partie nord :

- desservir l'opération par une voie en bouclage irriguant l'ensemble du secteur (un seul piquage sur la route de Noyal).
- aménager les rives des cours d'eau.

Pour la partie sud :

- se connecter aux voiries desservant l'opération voisine à l'est
- prévoir un cheminement piéton nord-sud se connectant à la trame verte du ruisseau.
- structurer le front de rue au sud, dans le prolongement du tissu urbain voisin à l'est.



Le PADD identifie les 4 secteurs de densification. Des orientations d'aménagement et de programmation (cf diapos précédentes) précisent les enjeux d'aménagements sur ce secteurs (programmation attendue, nature des logements, modalités de desserte, connexion avec les espaces publics environnants.

- Secteur de logements :
-  Densité haute
 -  Densité moyenne
 -  Densité basse
 -  Secteur de renouvellement urbain
 -  Projet d'équipement public

Elaboration du projet de développement urbain

Ce chapitre vise à déterminer le dimensionnement, la programmation et la greffe urbaine des secteurs de développement de l'habitat.

Présentation des 2 étapes de construction du projet :

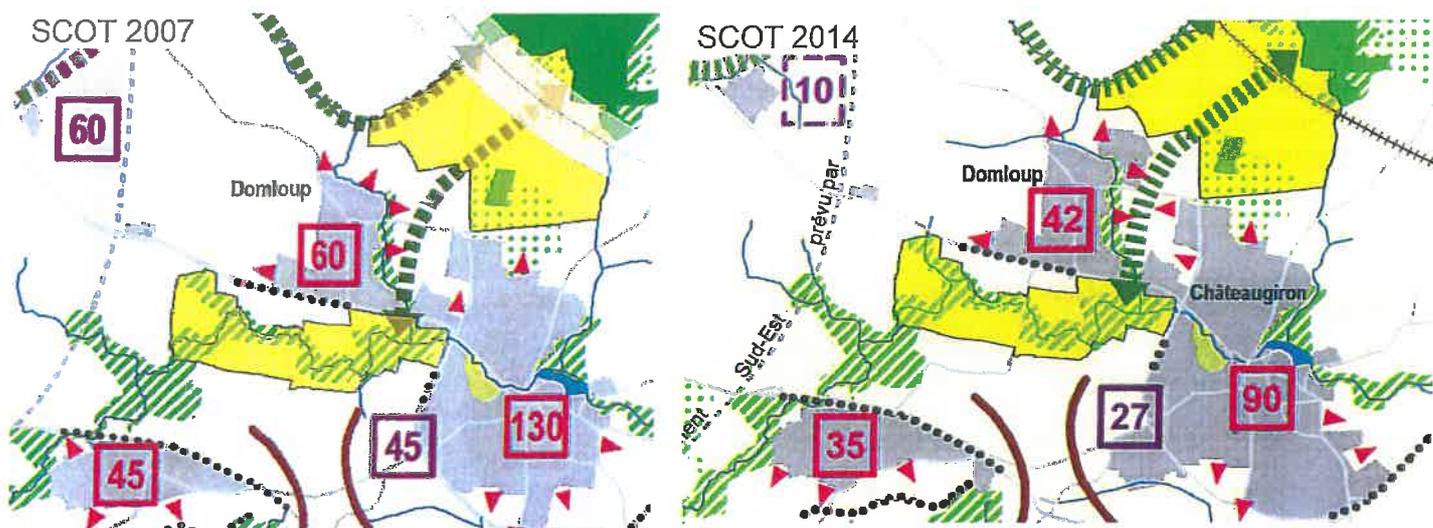
- 1ere étape : analyse des potentialités de développement inscrites au sein du secteur de la ZAC du Tertre.

* bilan quantitatif et qualitatif de l'offre de logements inscrites dans les dossiers de création et de réalisation de ZAC.

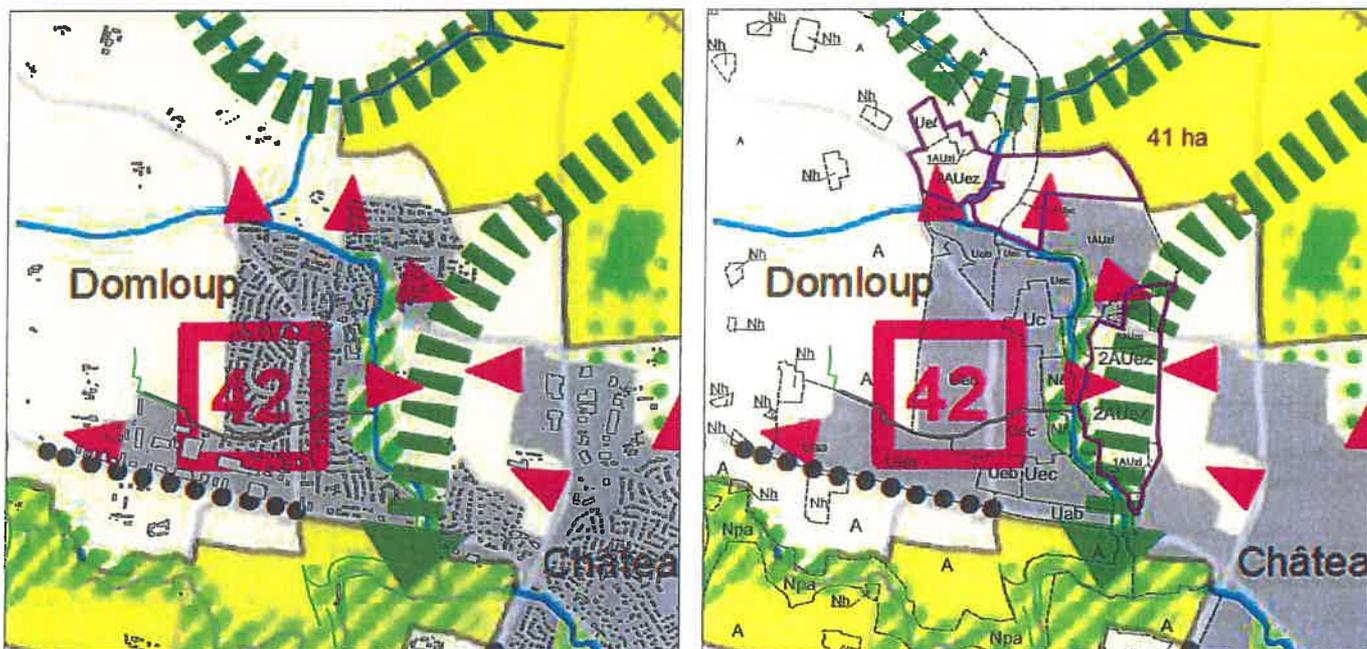
- 2eme étape : actualisation de la logique de développement urbain sur le secteur de la ZAC en définissant de nouveaux objectifs en terme de typologie de logements et de composition urbaine.

Les possibilités offertes à Domloup en matière d'extension de son urbanisation sont réduites par rapport au SCOT précédent.

- en matière d'habitat, potentiel passe de 60 à 42 ha, mais la limite de la tache urbaine existante intègre déjà une grande partie des espaces urbanisés de la ZAC.

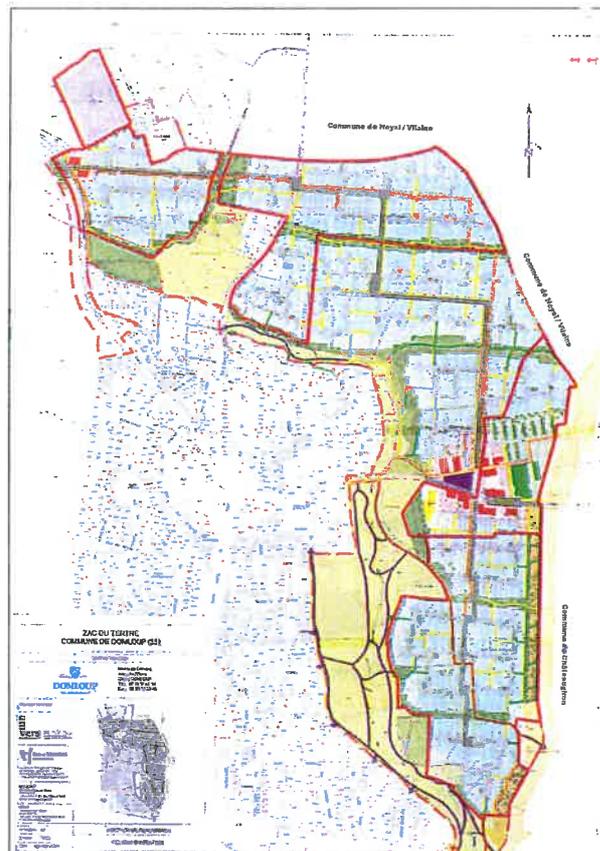


La ZAC prévoit des secteurs d'extension urbaine proche des 42 hectares. Ceci indique que la commune n'a plus de marges de manoeuvre en matière d'extension urbaine sur la durée du nouveau PLU, la ZAC doit donc être calibrée pour répondre aux besoins de développement de la commune sur la durée de ce futur PLU. Ceci conforte aussi la réflexion menée sur le renouvellement urbain, pour produire plus de logements sans étendre l'urbanisation.



Perspectives de développement sur le site de la ZAC

Par rapport à la cartographie du SCOT, les secteurs d'urbanisation complémentaires liés à l'aménagement de la ZAC (déjà réalisés ou en projet) et au cimetière paysager représentent une superficie de 38 ha, ce qui consomme la quasi intégralité des potentialités de développement de la commune. Cette superficie n'intègre pas les maisons déjà existantes qui ne sont pas concernées par le projet de ZAC mais qui se trouvent incluses dans les zones 1AUz du PLU actuel. En intégrant le projet de « résidences seniors », le projet de ZAC présente un potentiel restant de 567 logements, ce qui permet de répondre aux besoins de logements.



Tranches urbanisées	déjà	Logements	Objectifs dossier de réalisation		Urbanisation réelle		Urbanisation future (objectifs)
			réalisés	en projet	Construits	En projet	
		Individuels	212 lgts		238 lgts		
		Collectifs	114 lgts		56 lgts	70 lgts	
		Logements (total)	326 lgts		294 lgts	168 lgts	
		Superficie			17,9 ha		
		Densité urbaine	18,2 lgts/ha		16,4 lgts/ha	20,3 lgts/ha	
Tranches restantes		Logements	567 lgts				566 lgts*
		Superficie				28,3 ha	
		Densité urbaine	20,0 lgts/ha				20 lgts/ha
Total		Logements	893 lgts				930 lgts

* hypothèse avec une densité de 20 lgts/ha.

Perspectives de développement sur le site de la ZAC

Le PLU doit exposer et encadrer les grandes lignes du projet urbain sur les tranches restantes de la ZAC, pour démontrer sa cohérence avec le projet urbain global et la prise en compte des dernières loi d'urbanisme (loi Grenelle et loi ALUR).

Le projet de ZAC affiché dans le dossier de réalisation est donc analysé en détaillant :

- la prise en compte du paysage et de l'environnement.
- l'organisation des circulations (impact sur les circulations automobiles et greffe sur le schéma des circulations douces).
- la programmation urbaine (localisation des zones d'habitat, programmation des équipements publics).
- la logique de composition urbaine (répartition des densités, typologies des logements).



Légende :

Secteur de logements :

- Densité haute
- Densité moyenne
- Densité basse
- Projet d'équipement public

- Espace vert préservé (support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales)
- Espace boisé préservé
- Liaisons douces (piétons ou cycles) existantes
- Liaisons douces (piétons ou cycles) programmées
- Réseau routier structurant en projet

Analyse de la programmation urbaine du projet de ZAC

Trois types de densité très distincts :

- des immeubles en entrées d'opérations, sous la forme d'immeubles relativement élevés par rapport au reste du projet (R+4+C).
- des logements individuels groupés le long des axes structurants, limités à quelques opérations ponctuelles.
- des logements individuels sur le reste du projet, nettement majoritaires.

Les premières phases de la ZAC déjà urbanisées ont permis la réalisation d'environ 300 logements, dont 20 % de logements collectifs.

Le projet n'intègre pas d'offre de logements intermédiaires, et limite la production de logements collectifs à du locatif social, n'offrant pas de locatifs en accession. Il convient donc de faire évoluer le projet en intégrant une offre plus diversifiée de logements, sans bouleverser la structure globale du projet et en conservant la densité urbaine minimale de 20 logements/ha.



Evolution de la programmation urbaine du projet de ZAC

Au regard de la programmation initiale de la ZA, les élus ont souhaité mener une nouvelle réflexion sur le développement des logements (locatifs sociaux, accession sociale et locatifs intermédiaires, ...) pour permettre à terme une structure équilibrée de la population, à la fois en âge et au niveau social.

Relevé de décisions :

- 1 – **Maintien des quatre collectifs (cœur de ZAC)** sur lesquels des discussions sont en cours avec les bailleurs sociaux NÉOTOA et SA LES FOYERS en veillant à prendre en compte une hauteur en « harmonie » avec les deux collectifs existants (un niveau de moins ?) + une répartition équilibrée entre accession sociale et locatif social (à minima 30/70) (voir également à pratiquer un niveau de charge foncière moins élevé en mutualisant davantage avec les lots libres, tout en gardant les équilibres économiques).
- 2 – **Pour les quatre autres collectifs (cœur de ZAC)**, étudier des logements dits intermédiaires (R+1 ou R+1+C).
- 3 – **Réduction de la taille moyenne des lots libres de constructeur** (entre 350 et 400 m²), tout en gardant un certain nombre de lots plus grands (20%).
- 4 – **Création de lots denses « non libres de constructeur »** pour permettre l'implantation de « maisons de ville » (soit avec un seul constructeur, soit avec plusieurs, avec un cahier des charges spécifique).
- 5 – **Remplacement des collectifs** au Nord de la ZAC par des logements intermédiaires mais plus nombreux et qui borderaient l'entrée Nord de la commune.
- 6 – **Création de petites poches** (mais en nombre très limité car volonté de la Commission de maintenir le plus de lots libres) le long des doigts verts pour permettre l'implantation de logements intermédiaires (ou le long de l'axe principal Nord/Sud, afin de marquer des séquences dans les différents quartiers, et éviter un paysage urbain mono-produit).
7. Conserver une **densité mini de 20 logts/Ha**

Evolution de la programmation urbaine du projet de ZAC

Traduction de ces propositions dans le PADD :

Le projet d'urbanisation de la ZAC conserve ses **grandes lignes directrices d'aménagement**, notamment le projet de créer un 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. Ces espaces intermédiaires pourront être composés d'une offre de logements diversifiés, allant des logements individuels groupés aux logements semi-collectifs ou bien collectifs.



Evolution de la programmation urbaine du projet de ZAC

Traduction de ces propositions dans les OAP :

Les orientations d'aménagement et de programmation sont les suivantes :

- **volet habitat** : distinction de trois secteurs de densité progressive :

- **une densité élevée, majoritairement composée de logements collectifs ou semi-collectifs**. Cette densité correspond au secteur central de la ZAC, permettant de structurer l'entrée dans la ville mais aussi dans les nouveaux quartiers. Cette densité conforte les opérations de logements denses déjà réalisées, ainsi que les équipements publics structurants programmés.

- **une densité intermédiaire, composée de logements diversifiés allant du semi-collectifs à l'individuel groupé**. Ces espaces sont positionnés le long de l'axe routier structurant desservant la ZAC, en entrée de ville au nord-ouest ou bien au croisement avec des coulées vertes .

- **une densité plus basse, dominée par les logements de type individuel**. Dans ces espaces urbains, l'urbanisation future devra prolonger la tendance de densification observée sur les premières tranches du projet. La taille moyenne des parcelles est en effet inférieure à celle qui était prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC, permettant de réaliser une trame urbaine plus dense et donc plus économe en foncier.



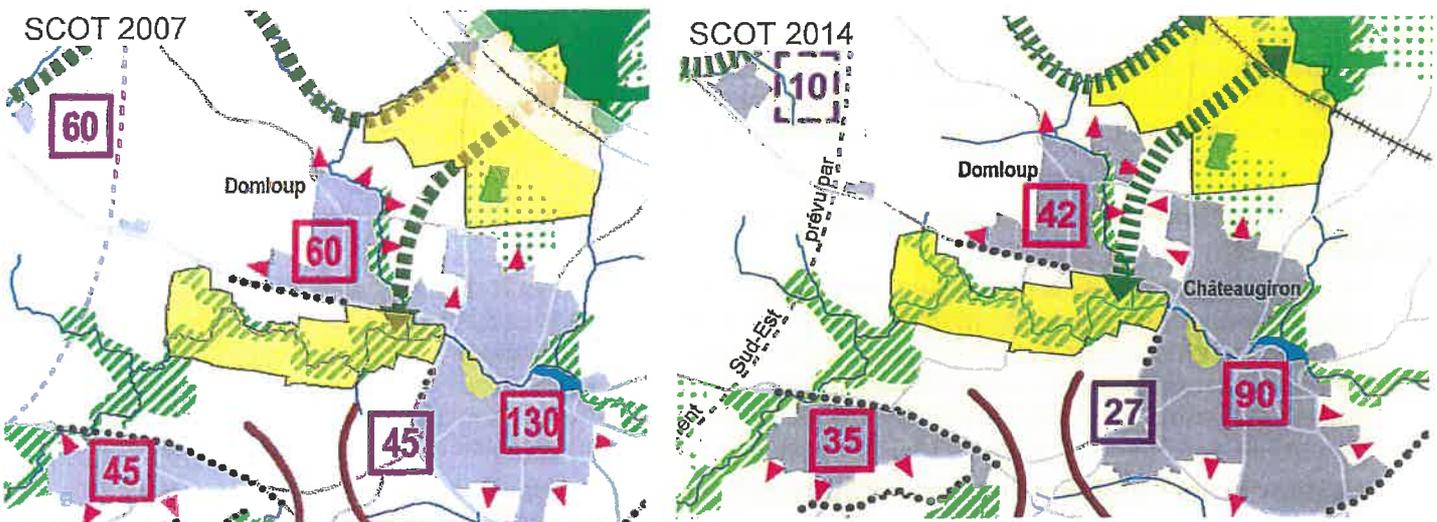
Thème n°3 : volet économique du PADD

Synthèse du DOO

Prise en compte du SCOT

Les possibilités offertes à Domloup en matière d'extension de son urbanisation sont réduites par rapport au SCOT précédent.

- en matière économique, le potentiel est fortement réduit : passage de 60 à 10 ha sur la ZA de Maubusson qui devient une zone conditionnelle, et passage de 45 à 27 ha au sud-ouest de Chateaugiron. La zone sur Domloup est spécifiquement dédiée aux activités liées aux travaux publics.

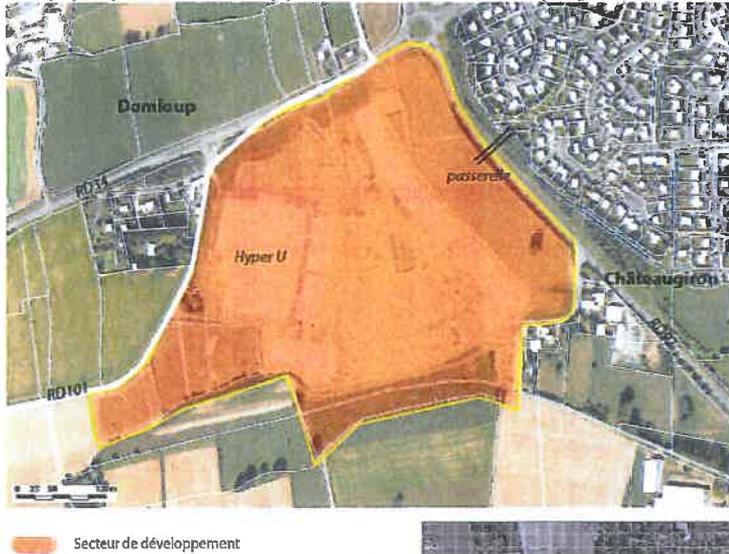


*** Concernant l'organisation commerciale du territoire :**

Le DAC délimite sur le secteur de Domloup une seule ZACOM (Zone d'Aménagement Commercial) sur la commune de Chateaugiron (site Univer), au contact de la limite communale de Domloup.

Au nord de cette zone, le PLU actuel de Domloup intègre une zone 2AUar d'une superficie de 10 ha. Conformément au DAC du SCOT, cette zone ne peut accueillir d'activités commerciales, mais seulement des activités artisanales ou industrielles. Cette zone est séparée de la RD 92 par une parcelle de 100 mètres de large située sur la commune de Chateaugiron.

Au regard de l'absence de projets actuels sur ce secteur, de la réalisation d'un projet de logements sur le terrain situé en vis à vis sur Chateaugiron à la place de l'ancien Super U, et des impacts sur l'activité agricole, les élus de Domloup proposent de supprimer cette zone de projet dans le cadre de la révision du PLU.

**Le volet économique se développe autour de 3 mesures principales :**

1ere mesure : Le renforcement du marché captif de proximité : le projet de développement urbain vise notamment à conforter l'activité commerciale des deux polarités actuelle de la ville (cœur de ville et centre commercial des Galaxies). Ainsi la très grande majorité des secteurs de développement urbain programmés sur la ZAC bénéficient d'une accessibilité douce à ces deux polarités.

2eme mesure : associer un développement limité des zones activités commerciales et artisanales, et une requalification de l'existant : Pour la zone d'activités existante du Gifard, la volonté est d'optimiser l'urbanisation sur les quelques parcelles encore libres, et de conserver une réglementation adaptée permettant de maîtriser la qualité paysagère de sa façade tournée vers la RD 463. Le deuxième objectif est de réorganiser les modalités d'accès à cette zone pour dissocier le trafic poids-lourds du reste du trafic entrant dans la ville. Enfin, le PLU intègre une extension limitée de cette zone vers l'ouest tout en aménageant un espace tampon, entre les habitations existantes et les activités existantes ou futures.

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

2 actions fortes :

- **conserver les zones de développement futur au contact direct de l'aire agglomérée,** et les organiser pour économiser le foncier. Le nouveau projet de PLU ne crée donc pas de nouvelles zones d'habitation en extension sur les zones rurales, mais adapte le projet de logements sur la ZAC et identifie des secteurs de renouvellement urbain dans l'aire agglomérée. Les seules extensions sur des espaces agricoles sont liées à l'extension de la ZA de Gifard vers l'ouest (3,5 ha), qui est largement compensée par la suppression d'une ZA inscrit au PLU actuel en limite de Chateaugiron (10 ha).
- **limiter l'augmentation du nombre d'habitations en secteur rural :** le PLU ne prévoit pas de développement ni de densification des hameaux dans l'espace rural.



Evolution des zones d'activités existantes

Analyse de la zone d'Activités de la Rougeraie

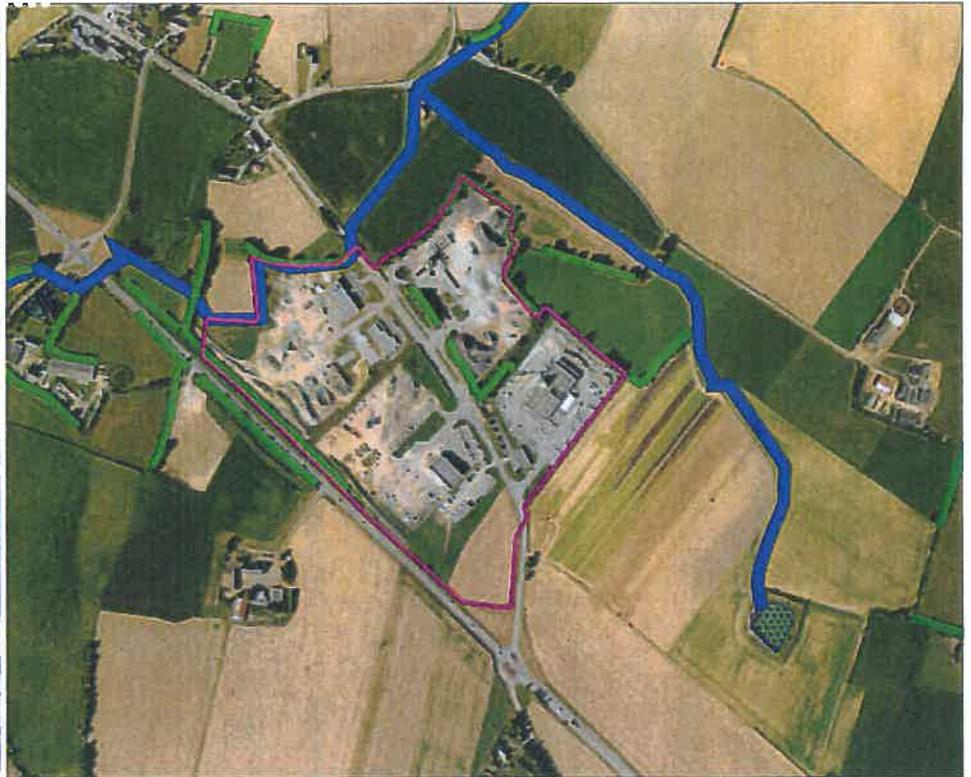
ZA de 15 ha comportant 4 entreprises, dédiées aux travaux du BTP.

Le SCOT offre un potentiel d'extension de 10 ha, quels sont les objectifs de la commune sur ce sujet ?



Analyse de la zone d'Activités de la Rougeraie

La ZA de la Rougeraie se trouve encadrée par deux cours d'eau identifiés dans le PADD, et dotée d'une trame boisée bien préservée en rive nord. La partie sud-Est menant au carrefour sur la RD 463 est composé d'un parcellaire agricole très ouvert.



Proposition d'aménagement de la zone d'Activités de la Rougeraie

Proposition d'inscrire une extension limitée vers l'Est pour permettre le développement des entreprises existantes et une reconfiguration paysagère de l'entrée dans la zone.



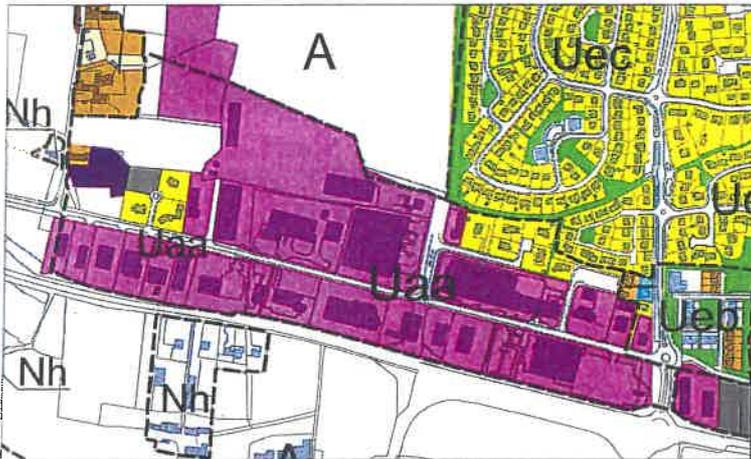
Analyse de la zone d'Activités du Gifard

ZA de 21,1 ha comportant 22 entreprises commerciales ou artisanales.

Cette zone comporte quelques parcelles libres ou pouvant être densifiées sur sa partie ouest.

Le principal enjeu concerne la desserte de la zone. Son principal accès actuel est mutualisé avec la desserte du reste de l'agglomération, au niveau du giratoire sur la RD 463.

La commune souhaite créer un nouvel accès sécurisé sur la RD 463, permettant de desservir exclusivement la zone d'activité. La rue du Gifard rejoignant la RD 463 au niveau du Feuill présente aussi une alternative de sortie, avec un carrefour à aménager.



	Maisons de villes		Habitat collectif ou semi collectif
	Bâti ancien rural		Bâti d'activité
	Habitat individuel diffus		Equipement public ou bâti d'intérêt collectif
	Habitat individuel en lotissement		Espace vert structurant l'agglomération
	Habitat individuel groupé		Espace libre

Analyse de la zone d'Activités du Gifard

Le bourg de Domloup et la zone d'activités de Gifard sont implantés sur les coteaux nord de la vallée de l'Yaigne. La RD 463 suit ces coteaux et offrent donc des ouvertures visuelles sur le paysage orientées vers le sud. La départementale franchit un point haut (lieu-dit du Haut Feuill) signalé dans le paysage par le bois Hamon, puis traverse un petit talweg. Cette séquence topographique accompagnée par des trames boisées assez denses bloquent toute vue lointaine sur la ZA et même sur le bourg en venant de l'ouest.



Analyse de la zone d'Activités du Gifard

Après le passage du vallon, la route se trouve à une côte altimétrique similaire au terrain naturel (vue ouverte vers le nord).

En dépassant la maison avant d'arriver aux premières entreprises, la route se trouve en décaissé, la zone n'est perceptible que par les toits des bâtiments ou bien la signalétique.



Analyse de la zone d'Activités du Gifard



Une quinzaine d'entreprises sont implantées en rive sud de la zone, selon une **trame parcellaire relativement régulière et laniérée**, induisant des façades orientés nord-sud. Les façades des bâtiments visibles depuis la RD 463 sont donc très majoritairement des pignons.

Le **traitement paysager** des abords de la départemental est relativement basique mais l'ensemble de la façade de la zone est **assez satisfaisant et homogène**. La voirie est bordée par une bande enherbée publique de 8-9 m. Les parcelles sont ensuite délimitées par des **aménagements volontairement perméables pour rendre visibles les entreprises** : clôtures grillagées, plantations arbustives discontinues.

La moitié Ouest de la façade de la ZA, plus récente, fait l'objet d'un traitement paysager et architectural soigné et homogène, misant sur une perméabilité visuelle des clôtures et une mise en valeur des façades des entreprises. L'espace de recul de constructions est laissé libre, en bande enherbée.



La moitié Est de la façade de la ZA, plus ancienne, est plantée, avec quelques arbres d'alignement ou bien des bosquets plus denses. Des ruptures dans ce rideau vert offrent toutefois des vues sur des espaces moins qualifiants (bâtiments avec des couleurs vives, nombreuses enseignes publicitaires, espaces de stockage non masqués...).



Proposition de développement de la zone d'Activités du Gifard



En rive sud de la rue du Gifard : implantation d'activités industrielles ou artisanales.
A l'ouest, aménagement sous la forme d'un village d'artisans avec mutualisation de l'espace public et mise en valeur depuis la RD 463.
A l'est, organisation similaire à la ZA existante.

En rive nord de la rue du Gifard : implantation d'activités commerciales ou de services, compatibles avec la proximité de l'habitat.
Traitement qualitatif des façades au sud, stationnement en second plan.
Aménagement d'une vaste coulée verte isolant le secteur d'activités des habitations existantes.

Potentiel :
1,7 ha au nord,
1,9 ha au sud.

Prise en compte de l'activité commerciale

Synthèse du DDO

Prise en compte du SCOT

* Concernant l'organisation commerciale du territoire :

Le DDO indique que les futurs développements de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités des communes du Pays, ou bien dans les zones d'aménagement commercial (ZACom) afin de limiter la consommation de foncier agricole et naturel.

La localisation préférentielle des commerces est justifiée par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génèrent des déplacements plus ou moins nombreux. Selon ce tableau, la commune de Domloup ne peut accueillir que des commerces répondants à des besoins courants, au sein de centralités.

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation
Courants	Achat très régulier	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats de commerce

En dehors des centralités (et des ZACom), des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, peuvent être autorisées en cohérence avec le parti d'aménagement du document d'urbanisme et formalisé dans le PADD ou dans les OAP, en respectant certains critères (pas de concurrence avec d'autres polarité, pas de captation de flux d'autres communes,...).

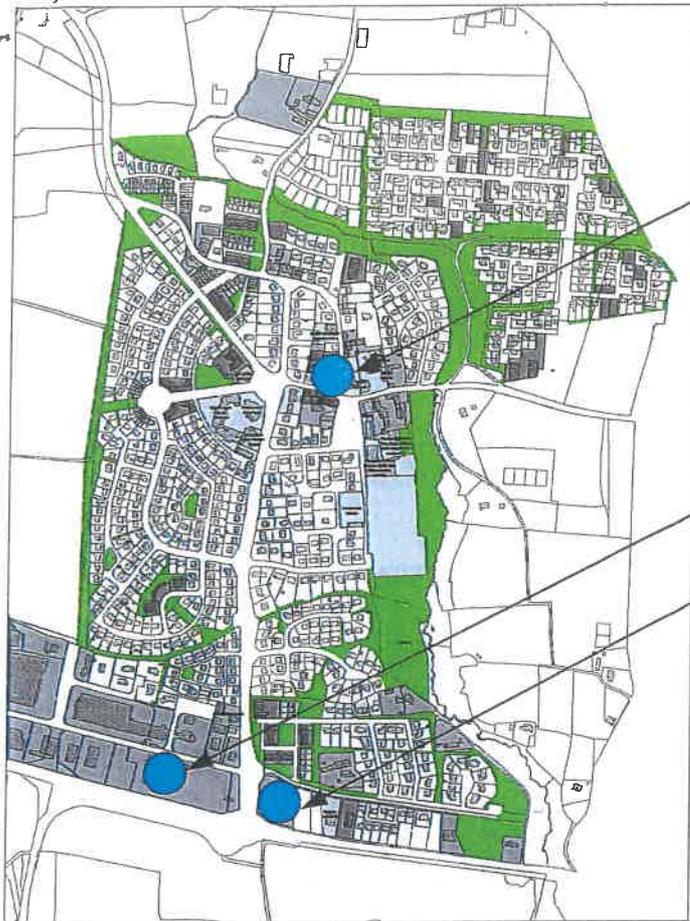
Analyse de l'offre commerciale actuelle

Deux commerces dans le cœur de bourg : boulangerie et bar-restaurant.



Supermarché

Centre commercial des Galaxies en entrée de bourg : 9 commerces (boucherie, fleuriste, école de conduite, salon de beauté, coiffeur, librairie-papeterie, boulangerie, caviste, pharmacie).



Prise en compte de l'offre commerciale dans le PADD

Le règlement du PLU actuel autorise l'implantation de nouveaux commerces dans l'ensemble de l'aire agglomérée (zones U), tant que ces commerces restent compatibles avec la proximité de l'habitat.

Le nouveau SCOT approuvé en 2015 tend à limiter les nouvelles implantations de commerces hors de zones identifiées comme des centralités, ce qui évite l'implantation isolée de commerces pouvant entrer en concurrence avec les commerces déjà implantés. Des exceptions sont toutefois possibles en cohérence avec le parti d'aménagement de la commune.

Dans le cadre du nouveau PLU, les élus identifient leur centralité commerciale sur la polarité existante en entrée de ville (centre commercial des Galaxies + centre commercial Intermarché). La zone d'activité de Gifard ainsi que les zones urbaines à dominante d'habitat conserve des possibilités d'accueil de nouveaux commerces ponctuels, ne créant pas de concurrence avec d'autres polarité et ne captant pas de flux d'autres communes.

Synthèse des options d'aménagement et de développement de l'aire agglomérée



Prise en compte de la loi ALUR : évolution des capacités de développement dans l'espace rural.

Prise en compte de l'activité agricole dans le PADD

L'objectif de la loi ALUR (pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) est de **préserv**er les espaces naturels et agricoles en **limitant les extensions des zones urbaines** mais aussi en **luttant contre le mitage de l'espace rural**.

Pour ce deuxième point, la loi modifie les règles applicables dans l'espace rural en **supprimant la technique de micro-pastillage** fréquemment utilisée, et parfois détournée pour permettre de nouvelles constructions participant au mitage.

Aujourd'hui, cette constructibilité ponctuelle dans l'espace rural ne peut se réaliser qu'au sein de **STECAL** (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limité), qui doivent **rester exceptionnels** à l'échelle de la commune.

Pour permettre l'**évolution du bâti déjà implanté dans l'espace rural** et souvent sans lien avec l'activité agricole, la loi prévoit des dispositifs autorisant les changements de destination, l'extension des habitations existantes ou bien la construction d'annexes. Ces principes doivent être retranscrits dans le règlement du PLU en veillant à limiter les impacts sur l'activité agricole et les paysages.

Prise en compte de l'activité agricole et évolution du bâti dans l'espace rural

Maîtrise de l'évolution des constructions dans l'espace rural. Le PLU n'identifie aucun hameau susceptible d'accueillir de nouvelles constructions de logements. Il limite ainsi l'implantation de nouveaux foyers aux seuls changements de destination sur des bâtiments identifiés pour leur qualité patrimoniale et leur absence d'impact sur l'activité agricole.

L'évolution du bâti par extension ou changement de destination devra tenir compte de la présence des 31 sièges d'exploitations agricoles identifiés sur la commune.

Les principes encadrant les possibilités de changement de destination mais aussi d'extension des constructions devront être affichés dans le PADD puis retranscrits dans le règlement. Celui-ci pourra s'appuyer sur le règlement actuel du PLU qui intègre les règles suivantes :

- La restauration, l'aménagement avec ou sans changement de destination à usage d'habitation des autres bâtiments existants dans leur volume. Les bâtiments susceptibles de recevoir un changement de destination doivent avoir une structure traditionnelle (en pierre ou en terre) en bon état et une emprise au sol minimale de 60 m². De plus, ils doivent être situés à plus de 100m de tout bâtiment agricole ou installation en exploitation.

Thème n°4 : volet déplacement du PADD

Le volet déplacements s'articule autour de trois thèmes :

1. Les déplacements automobiles :

La problématique de la circulation automobile s'appréhende à deux échelles :

- **à l'échelle du bassin de vie Rennais**, les projets de développement démographique portés par les communes de deuxième ou troisième couronne rennaise induisent des flux automobiles en direction de la ville-centre (migrations pendulaires). La commune de Domloup n'a pas de maîtrise sur la réalisation des aménagements nécessaires sur les communes bordant Rennes (Chantepie, Vern sur Seiche, Cesson-Sévigné), elle peut toutefois agir sur la nature des mobilités de ses habitants actuels et futurs. La commune organise donc son développement en s'appuyant sur le réseau actuel de transport en commun desservant son agglomération (ligne de cars ne. De plus, la logique d'aménagement d'une ville dense et compacte permettra de mettre en place d'autres modes alternatifs tels que le covoiturage.

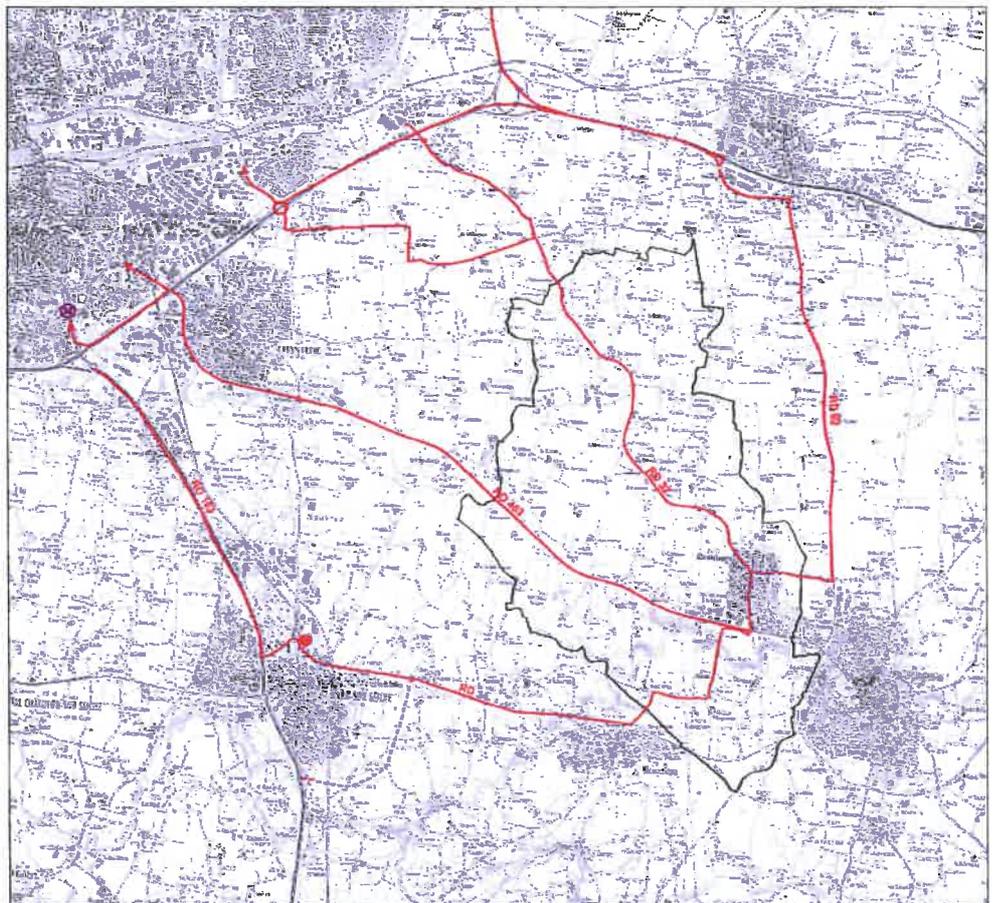
Accès à l'agglomération Rennaise depuis le réseau routier principal

Accès à Rennes par deux parcours préférentiels, selon le secteur à atteindre :

- **accès principal par la route de Chateaugiron (RD 463)** : c'est l'axe le plus direct (seulement 9,6 km). Traversée de l'agglomération de Chantepie en arrivant sur Rennes, entre le centre-ville et la zone d'activité.

- **accès secondaire en rejoignant Noyal sur Vilaine puis la RN 157**. Cet accès est moins direct (11 km jusqu'à la porte de la Porte de la Valette), il permet toutefois de rejoindre le sud de Cesson-Sévigné ou l'accès à Rennes au travers de la Zone Industrielle sud-est, mais aussi la rocade Est vers le nord de l'agglomération Rennaise.

- **accès secondaire via Vern sur Seiche**. Le passage dans une zone de danger PPRT impose un dévoiement qui ne permettra pas d'accueillir un trafic supplémentaire, les élus demandent donc la création d'un nouveau barreau automobile au sud-est de l'aire agglomérée.





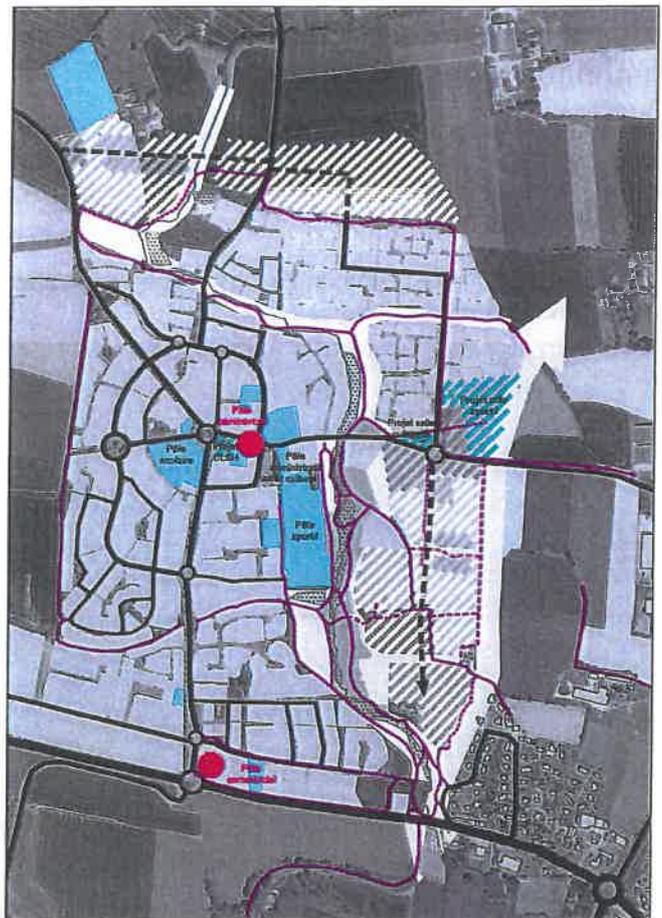
- à l'échelle de la commune, les nouveaux projets de développement se situent en continuité de l'agglomération actuelle, les logiques de déplacement ne sont pas modifiées. Les nouveaux flux de circulation se reporteront donc sur les axes structurants existants sans incidences particulières sur leur fonctionnement. Le seul impact potentiel est lié au trafic induit par le projet de ZAC sur la circulation dans le centre-ville (cf page suivante).

Organisation des déplacements à l'échelle de l'agglomération.

Le bourg actuel est déjà doté d'une trame très riche de liaisons piétonnes permettant notamment de rejoindre les équipements publics et la vallée du Rimon.

Le projet de ZAC prévoit la création de deux axes structurants pour desservir les zones de développement futures :

- une voie vers le nord-ouest reliant la route de Noyal à la RD 32. Cet axe est stratégique pour permettre aux habitants du nord de la ZAC, actuels comme futurs, de sortir du bourg sans nécessairement passer par le cœur du bourg. Le gabarit de cette voie doit toutefois est dissuasif pour la circulation de transit.
- une voie de desserte de la partie sud du projet, qui ne se connecte pas aux quartiers d'habitation sur Chateaugiron et qui ne perturbe pas la vallée du Rimon.



2. Les déplacements doux : L'un des objectifs du PLU est de limiter les déplacements automobiles pour les courtes distances, à l'échelle de l'aire agglomérée principalement, mais aussi à l'échelle de la commune. Cet objectif se traduit par trois actions :

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

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

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

3. Les transports en commun :

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

Organisation des déplacements à l'échelle de l'agglomération.

Les liaisons douces sont multiples, elles se connectent aux nombreux chemins parcourant la vallée du Rimon. Le projet conserve aussi le chemin existant qui se prolonge vers Chateaugiron.

Au sud de la RD 463, proposition de prolonger le chemin piéton en bordure de l'Yaigne.

