

2B

Plan Local d'Urbanisme

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

DOMLOUP



DL3
Mai 2023

Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
16 rue du Bourg
Nouveau
CS 33 105
35 031 RENNES
CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

atelier du
CANAL

RAPPORT DE PRESENTATION Evaluation environnementale

Tome 2 Présentation et justification du projet

Révision arrêtée le : 06 mars 2020

Révision approuvée le : 08 mars 2021

Modification simplifiée n°1 approuvée le :
18 mars 2022

Mise en compatibilité n°1 approuvée le :
15 mai 2023

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

Table des matières

1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ÉLABORATION DU PADD NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :	6
1.1. La préservation du paysage et de l'environnement :	6
1.2. Le développement de l'habitat pour répondre aux besoins de la commune:	25
1.2.1. Prospective démographique :	25
1.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :	30
1.3. L'activité économique :	44
1.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité et la protection de l'offre commerciale existante :	44
1.3.2. Le développement des zones d'activités en lien avec leur vocation au sein de l'armature économique du territoire :	50
1.3.3. Le renforcement et développement de l'activité agricole	52
1.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :	55
1.4.1. Organisation et maîtrise des déplacements automobiles :	55
1.4.2. Développement de l'usage des transports collectifs ou partagés, alternatifs à la voiture :	57
1.4.3. Développement des mobilités douces pour les courtes et moyennes distances (à l'échelle du bourg et en direction de Chateaugiron) :	58
2. EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES ZONES ET DES RÈGLES APPLICABLES AU PLU, DES AUTRES DISPOSITIONS DU RÈGLEMENT ET DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION, NOTAMMENT AU REGARD DES OBJECTIFS DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :	60
2.1. Le règlement graphique :	60
2.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre l'ancien et le nouveau PLU :	60
2.1.2. Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le nouveau PLU :	73
2.2. Le règlement littéral :	77
2.2.1. Présentation des principales évolutions réglementaires par thème :	77
2.2.2. Présentation des dispositions réglementaires par zone :	84
2.2.3. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage.....	123
2.3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation.....	126
3. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA LÉGISLATION :...	128
3.1. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :	128
3.1.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :	128
3.3.2. Prise en compte de la loi ALUR dans le PLU de Domloup :	128
3.4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :	135

3.4.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Rennes :.....	135
3.4.2. Compatibilité du projet avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron :	149
3.4.3. Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE :	153
3.4.4. Compatibilité du projet avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Bretagne :	158

4. ANALYSE DES INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT, NOTAMMENT SUR LES MILIEUX NATURELS ET AGRICOLES, ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION OU DE COMPENSATION PRÉVUES OU PROPOSÉES :...166

4.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Domloup:	166
4.2. Cadrage de l'évaluation environnementale par l'avis de la MRAE :	168
4.3. Synthèse de l'étude d'impact de la ZAC du Tertre :	169
4.4. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement, et définition des mesures de réduction et de compensation .	172
4.4.1. La consommation de l'espace.....	172
4.4.2. Les risques.....	175
4.4.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages	177
4.4.4. Transports, déplacements et nuisances sonores.....	180
4.4.5. Climat, énergie et qualité de l'air.....	182
4.4.6. Gestion des déchets.....	184
4.4.7. Ressource en eau.....	185
4.4.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement	187

5. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PLU DE DOMLOUP.....189

EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

Préambule :

Le PADD permet d'exposer le projet politique des élus de Domloup, développé selon quatre thématiques complémentaires qui balayent tout le spectre des actions menées dans le domaine de l'aménagement et du développement de la ville.

Ce projet politique se traduit par différentes actions qui seront appliquées sous l'égide du PLU. Il est donc nécessaire de présenter et de justifier ces actions, puis d'expliquer dans un deuxième temps leur retranscription dans les documents réglementaires du PLU (zonage et règlement).

1. Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement :

Les grands principes du développement de Domloup à l'échelle communale ont été exposés dans le PADD selon 4 thématiques : le paysage et l'environnement, l'habitat, l'activité économique et les déplacements.

Ces grandes orientations sont ici détaillées et justifiées, en présentant notamment les grandes lignes des dispositions réglementaires qui les accompagnent.

Le premier chapitre traité est celui de l'environnement. Ce thème consiste à travailler sur la dimension naturelle et environnementale du projet pour définir préalablement des zones naturelles à préserver. Cette approche permet de répondre à la question de la capacité d'accueil de la commune.

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

1.1. La préservation du paysage et de l'environnement :

Le PADD décline le projet de mise en valeur du paysage, ainsi que de la préservation de l'environnement autour de cinq idées fortes. Ces cinq idées trouvent de multiples traductions dans le PLU, par des orientations de développement général mais aussi par une prise en compte réglementaire plus précise.

1. Protéger les 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.

Le territoire rural de Domloup est constitué d'un espace agricole classique du bassin rennais, associant une exploitation agricole de ces terres selon un modèle de polyculture-élevage, et des espaces peu ou pas exploités localisés dans les fonds de vallons souvent dotés de zones humides.

La commune ne possède pas de milieux naturels de grande valeur écologique justifiant une reconnaissance à l'échelle nationale ou européenne (ZNIEFF, site Natura 2000), mais est concernée par la présence d'une demi-douzaine de sites identifiés comme MNIE au SCOT du Pays de Rennes. Ces MNIE sont principalement composés de petits bois qui sont parfois isolés au sein d'un espace rural dont la trame bocagère à parfois été altéré, ils jouent donc un rôle d'espace de refuge pour la faune. D'autres MNIE tels que le vallon du Rimon ou bien les sites bocagés de la Retardais ou du Gué du Saul sont situés au contact de la trame bleue du territoire (cf cartographie de synthèse), ils participent alors plus activement au fonctionnement écologique de ces corridors.

Quelque soit le statut de ces MNIE (isolés ou connectés à la trame verte et bleue), le PLU les préserve en classant les boisements en EBC mais aussi en les intégrant à des zones naturelles

2. Protéger les éléments naturels qui constituent la matrice naturelle de la commune (espaces boisés, cours d'eau, zones humides)

2.1. Protection des fonds de vallons, des zones humides et des cours d'eau (trame bleue) :

Le territoire communal est parcouru par 5 ruisseaux dont 4 prennent leur source sur Domloup : le Ruisseau du Blossne et ses affluents au nord et de l'Yaigne avec le Rimon au sud.

Une actualisation de l'inventaire des cours d'eau du bassin versant de la Seiche a été réalisé fin 2017, il a permis d'identifier plusieurs cours d'eau supplémentaires en tête de bassin versant en complément des principaux ruisseaux.

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le cabinet EF-études entre septembre 2016 et décembre 2017 sur l'ensemble de la commune, en cohérence avec le SAGE "Vilaine". Les zones humides identifiées se situent principalement le long du ruisseau du Blossne en limite nord de la commune, mais aussi le long de l'affluent à ce cours d'eau qui traverse le centre de la commune. Au sud, le ruisseau de l'Yaigne qui est pourtant un cours d'eau majeur de la commune est bordé par des ZH peu étendues mais relativement continues. Enfin, on observe la présence limitée de zones humides au sein de l'agglomération, restreintes aux abords immédiats du ruisseau du Rimon.

La prise en compte de ces deux inventaires constitue une évolution majeure en terme de protection de l'environnement par rapport au PLU actuel (cf analyse détaillée dans le diagnostic).

Ces zones humides n'étaient en effet pas identifiées lors de l'élaboration du document d'urbanisme actuel, ce qui explique qu'une partie des espaces naturels situés en tête de bassin versant ou sur les plateaux agricoles soient classés en zone A au PLU actuel.

Le nouveau PLU garantit une meilleure préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, reprenant la réglementation du SAGE en vigueur. En complément de cette protection réglementaire spécifique, le PLU propose une extension des zones N lorsque ces zones humides se situent à proximité des zones N existantes, ou constituent des ensembles naturels continus comme sur le plateau entre les ruisseaux de l'Urne et de la Touche. Ce principe permet d'identifier des corridors écologiques continus qui suivent les vallées pour remonter jusqu'aux têtes de bassin versant. A contrario, les zones humides isolées dans l'espace rural sont seulement protégées par la trame réglementaire, tout en restant classées en zone A.

2.2. Protection de la structure végétale de la commune :

Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère, a révélé une trame boisée inégalement répartie sur le territoire : la trame bocagère est par endroit très dense et ramifiée (partie nord de la commune, vallée de l'Yaigne), ou bien composée de quelques haies relativement longue mais discontinues (centre de la commune). La majorité des boisements font déjà l'objet d'un repérage et d'une protection adaptée dans le PLU actuel au titre des EBC, ainsi que seulement quelques haies sont identifiées et protégées au titre de la loi paysage.

Dans le cadre de la conception du nouveau PLU, un inventaire de terrain a été réalisé sur l'ensemble de la commune pour identifier toutes les haies bocagères pouvant justifier d'être protégées au regard de leur rôle paysager ou écologique.

Cet inventaire final identifie **361 nouvelles haies**, qui s'ajoutent aux **59 haies** déjà protégées au PLU actuel. A l'inverse, une vingtaine de haies sont déclassées, notamment à proximité du passage de la nouvelle voie ferrée (LGV Rennes-Paris). Le linéaire de haies protégées passe ainsi de 26,56 km à 78,5 km.

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



La visite de terrain a aussi permis d'identifier aussi les 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, châtaigniers, ...).



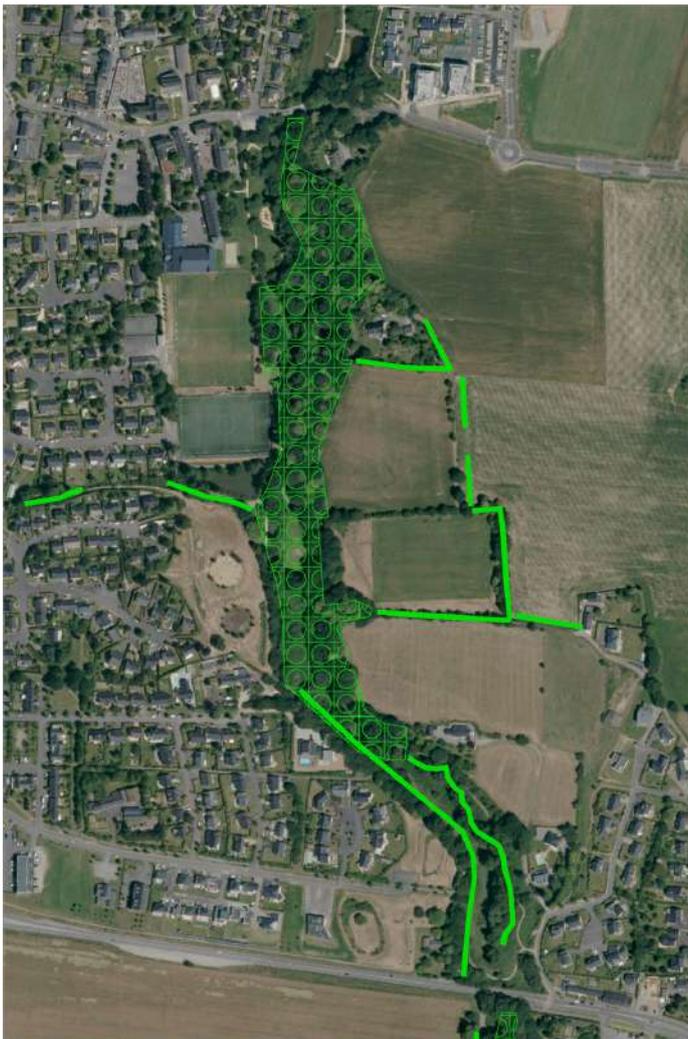
Le nouveau PLU applique une règle générale de protection au titre de la loi paysage, ce qui permet quand même aux agriculteurs de réaliser des coupes pour éventuellement créer des accès nouveaux aux parcelles exploitées, après demande d'une autorisation à la mairie.

La cartographie générale de l'évolution de la protection des haies figure page suivante, l'inventaire détaillé est intégré en annexe du présent règlement.



La surface d'espaces boisés protégés a elle aussi fortement augmenté, passant de 10,12 à 16,18 ha.

Au six EBC initiaux conservés s'ajoutent 6 nouveaux sites d'EBC, le principal concernant les boisements bordant la vallée du Rimon dans sa traversée du bourg.



Les 5 autres sites ajoutés correspondent à des bois de plus petites superficies, souvent implantés de manière isolé dans l'espace rural (cf diagnostic).



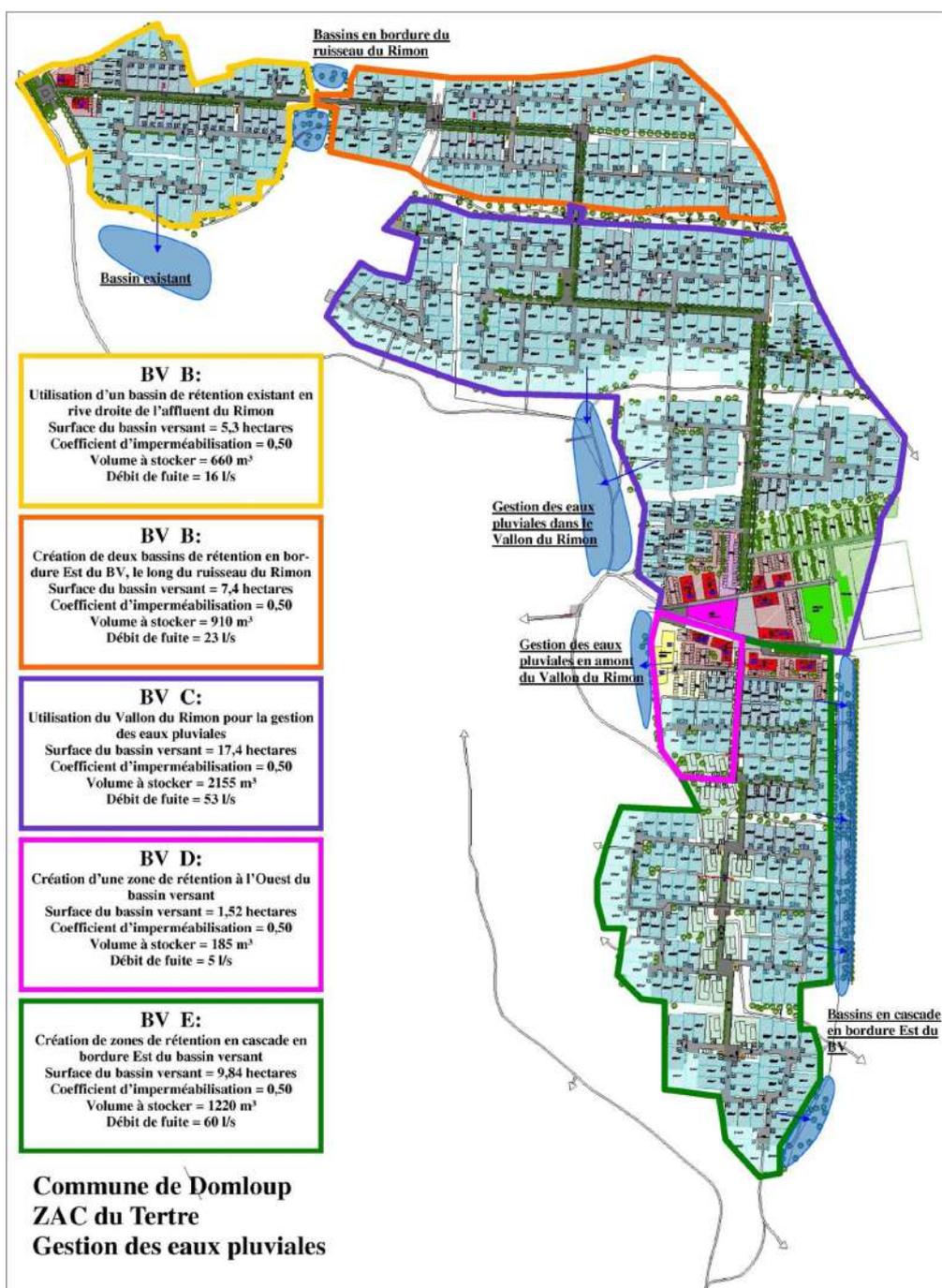
3. Economiser les ressources naturelles et se prémunir des risques naturels :

Deux thèmes affichés dans le PADD méritent un éclairage particulier :

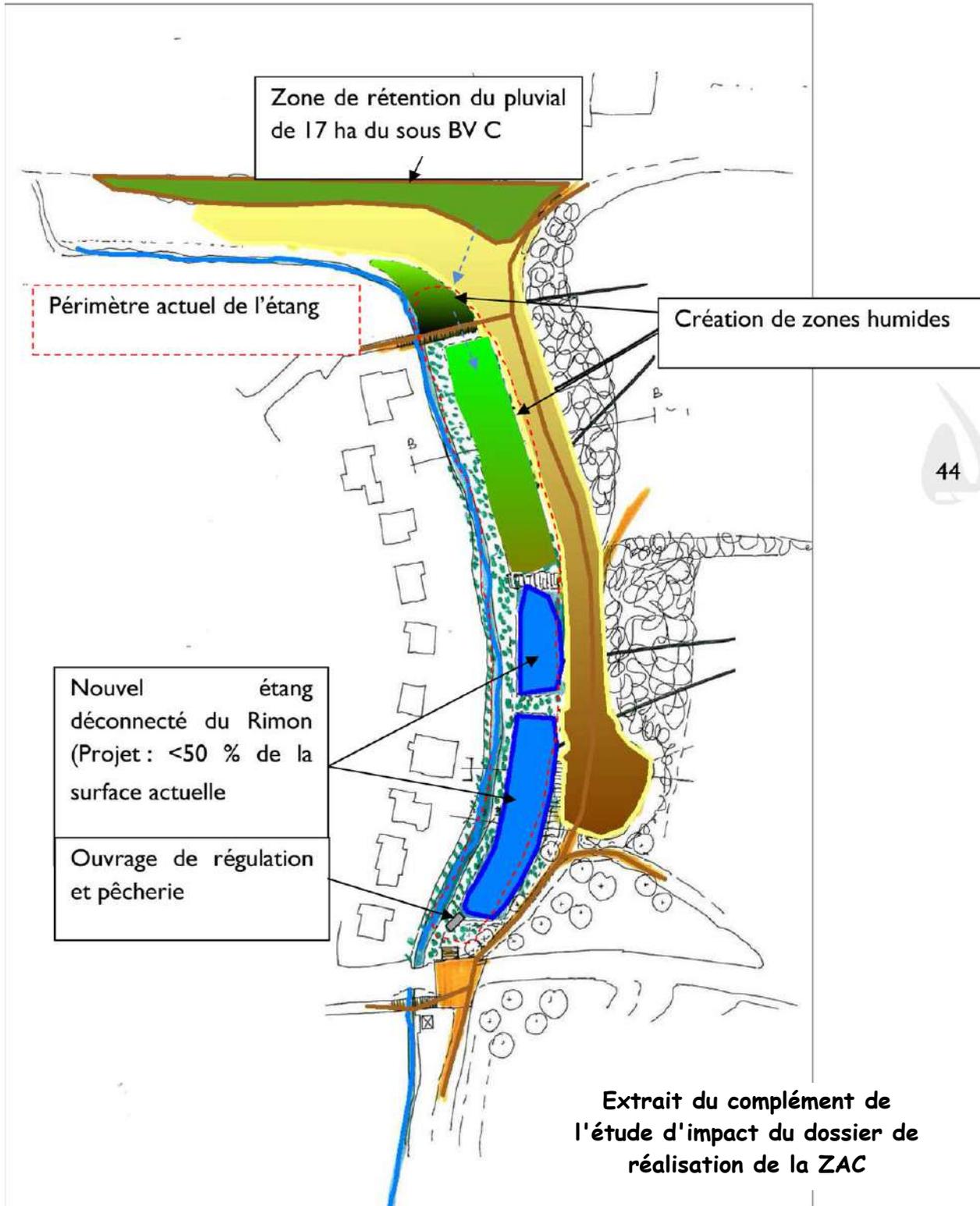
3.1 La préservation de la ressource en eau.

Pour appliquer les principes affichés dans le PADD, le PLU a notamment défini des prescriptions particulières concernant **la gestion des eaux pluviales**. Ainsi le règlement incite à adopter des pratiques plus respectueuses du cycle naturel de l'eau, en privilégiant notamment l'infiltration et la gestion aérienne des eaux pluviales.

Dans le secteur de la ZAC qui représente la grande majorité du potentiel de développement de la commune, des dispositions complémentaires sont prises à l'échelle globale du projet puis à l'échelle de la parcelle. A l'échelle du projet, la gestion des eaux pluviales tient compte des 5 sous-bassins versant identifiés, avec l'aménagement d'ouvrages de régulation des eaux pluviales à leur exutoires. Ces bassins sont l'occasion d'aménager des espaces paysagers de qualité, ou la présence de l'eau est valorisée. C'est par exemple le cas du site à l'est de la ZAC où une large coulée verte de 30 m de large dotées d'espaces verts, de bassins de régulation des eaux pluviales parcourus par de nombreux cheminements sur des passerelles.



A l'ouest les ouvrages de régulation se trouvent en amont de la vallée du Rimon, mais aussi parfois au cœur de cette dernière. C'est notamment le cas d'un aménagement réalisé au tout des étangs existants. L'optimisation proposée ici visait à déconnecter le plan d'eau du ruisseau et à modifier l'alimentation de ce plan d'eau pour prévenir son envasement. L'alimentation du plan d'eau en eau pluviale, traitée au préalable (par un réseau de zones humides en lieu et place de la première moitié de l'étang actuel) permet d'avoir un nouvel étang, moins grand, aux abords du cours d'eau, mais dans un autre hydrosystème. Le Rimon recouvre alors son fonctionnement.



De plus, des dispositions spécifiques sont définies dans le CRPAPE (Cahier des Recommandations et des Prescriptions Urbaines, Paysagères, Architecturales et Environnementales) de la ZAC sur la gestion globale de la ressource en eau. Le tableau ci-dessous reprend ces dispositions :

THEME : EAU		
Sous-thèmes	Prescriptions	Recommandations
Pression d'alimentation	<ul style="list-style-type: none"> Limitée à 3 bars à l'entrée de l'installation 	<ul style="list-style-type: none"> Limitier les débits avec des dispositifs adéquats comme des limiteurs de pression et/ou des mousseurs, par exemple.
Eau chaude sanitaire		<ul style="list-style-type: none"> Chauffe-eau solaire
WC	<ul style="list-style-type: none"> Cuvette de WC avec réservoir capacité inférieure ou égale à 6 litres avec mécanisme incorruptible ou à double commande 	<ul style="list-style-type: none"> Toilettes sèches
Robinetterie sanitaire		<ul style="list-style-type: none"> Robinetteries à économiseur d'eau et mitigeurs Raccordement eau froide et eau chaude des lave-vaisselle : Prévoir une double alimentation EF et EC sur les lave-vaisselle (70 à 80 % de la consommation sert à chauffer de l'eau). Si la production d'eau chaude est plus économique qu'une production électrique il est intéressant de raccorder l'alimentation directement sur l'eau chaude.
Eaux pluviales		<ul style="list-style-type: none"> Récupération et recyclage des eaux pluviales de toiture pour l'alimentation des chasses d'eau et l'arrosage
Espaces non bâtis	<ul style="list-style-type: none"> Choisir des espèces locales ne nécessitant pas d'arrosage. 	<ul style="list-style-type: none"> Revêtements de sols perméables (dalles gazon, graviers. . .) pour les espaces non bâtis. Conception du jardin permettant de limiter les consommations d'eau. Végétalisation de la toiture.

Concernant les eaux usées, la capacité nominale de la station d'épuration de Montgazon (capacité de traitement de 15 600 EH, pour un volume traité actuel d'environ 13 600 EH répartis sur 5 communes) permet de gérer le traitement des effluents actuels mais sera insuffisante pour répondre aux besoins futurs liés au développement programmé sur ces 5 communes.

Un projet d'extension de la station est en cours d'étude, avec un calendrier prévisionnel prévoyant une mise en service de la station dotée de capacités de traitement supérieures courant 2023. Le phasage du projet développement de la commune présenté par la suite tient compte de cet échéancier.

3.2. La prise en compte des risques naturels.

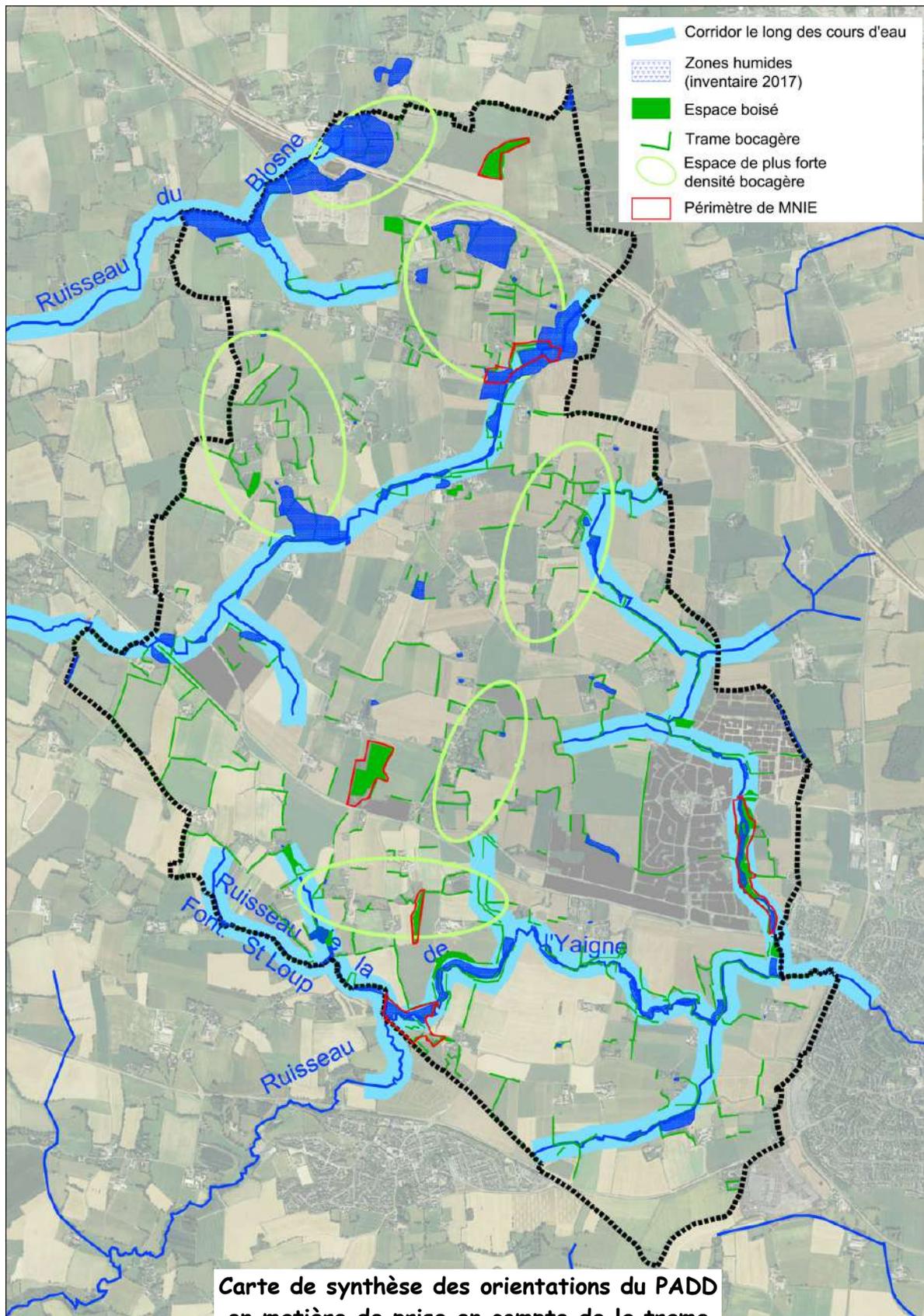
Sur le territoire communal, les zones à risques sont très limitées, uniquement liées au risque d'inondation en bordure du ruisseau de l'Yaigne. Cette zone ne concerne aucun espace urbanisé. Les zones naturelles définies dans le cadre du projet environnemental suivent les différents cours d'eau de la commune et intègrent donc ces secteurs présentant un risque d'inondation.

Les orientations prises dans les domaines de **l'énergie et de la qualité de l'air** sont détaillées dans les chapitres présentant le projet de développement urbain mais aussi les dispositions réglementaires encadrant ce développement. Pour rappel, ces orientations affichées dans le PADD sont :

- la mise en place d'**une réglementation et d'une logique de développement** permettant une **orientation bioclimatique des constructions**. Ces dispositions facilitent les économies d'énergie et permettent aux nouvelles constructions de répondre aux réglementations thermiques actuelles et futures par les apports énergétiques solaires, limitant ainsi les recours à des équipements de production d'énergie.

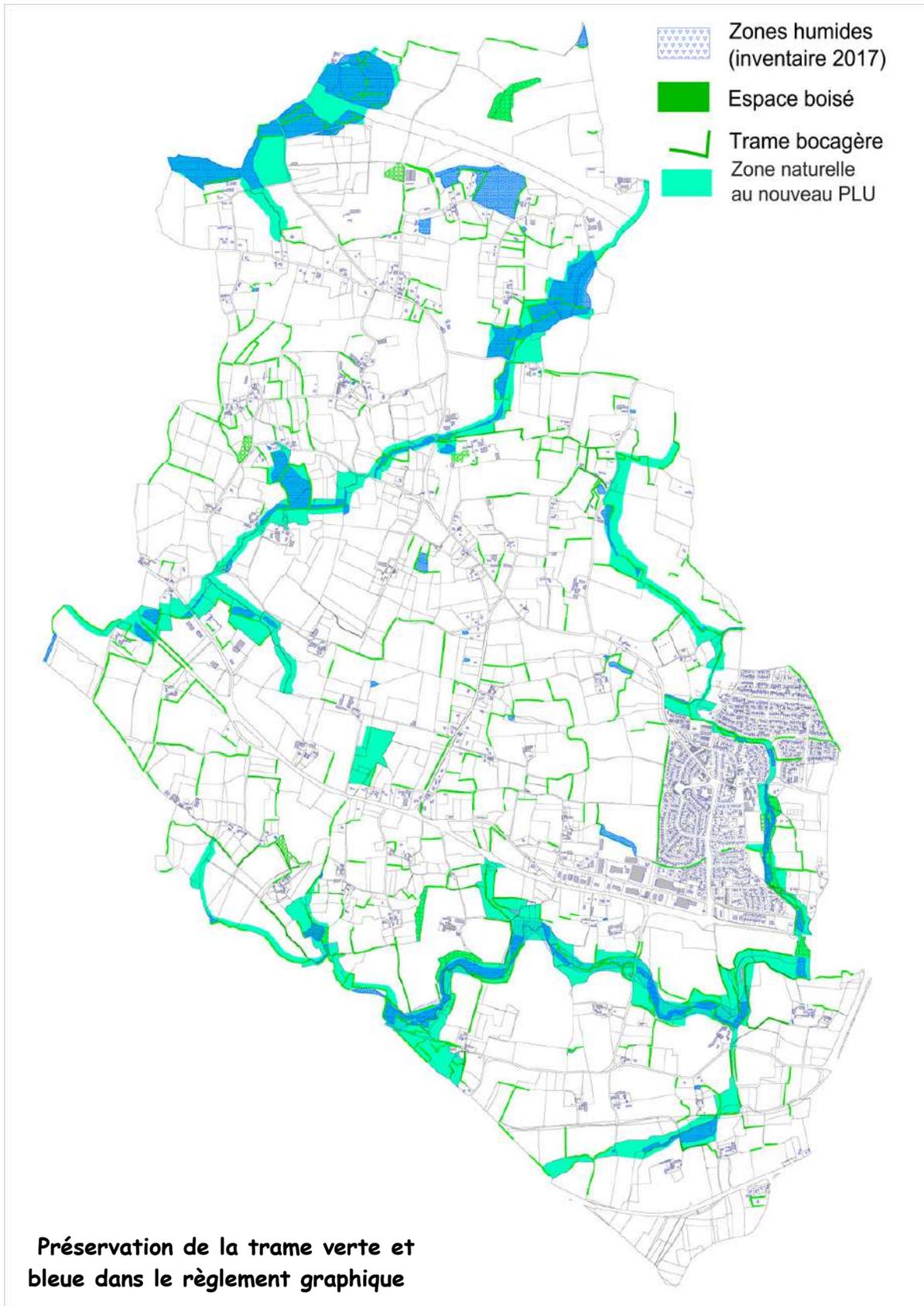
- la **limitation des déplacements automobiles** pour les secteurs d'habitat existants ou futurs, au sein de l'espace aggloméré, en favorisant un urbanisme compact compatible avec les déplacements doux, et en développant les cheminements doux entre les quartiers. Ce principe garantit la préservation des terres agricoles et naturelles (gestion économe des sols) et rapproche les habitants des lieux de vie (équipements publics, commerces, espaces publics), mais aussi de l'offre de transport collectif. Ces points sont détaillés dans le chapitre traitant des déplacements.

En conclusion du volet environnemental, le croisement entre la prise en compte de la trame boisée d'une part, et la trame bleue d'autre part (réseau hydrographique + zones humides) montre une **imbrication forte de ces trames**, permettant parfois de dessiner **des continuités écologiques** au travers de l'espace rural et urbain. Ces continuités écologiques tiennent aussi compte des risques naturels dans les fonds de vallée (risque d'inondation dans la vallée de l'Yaigne).

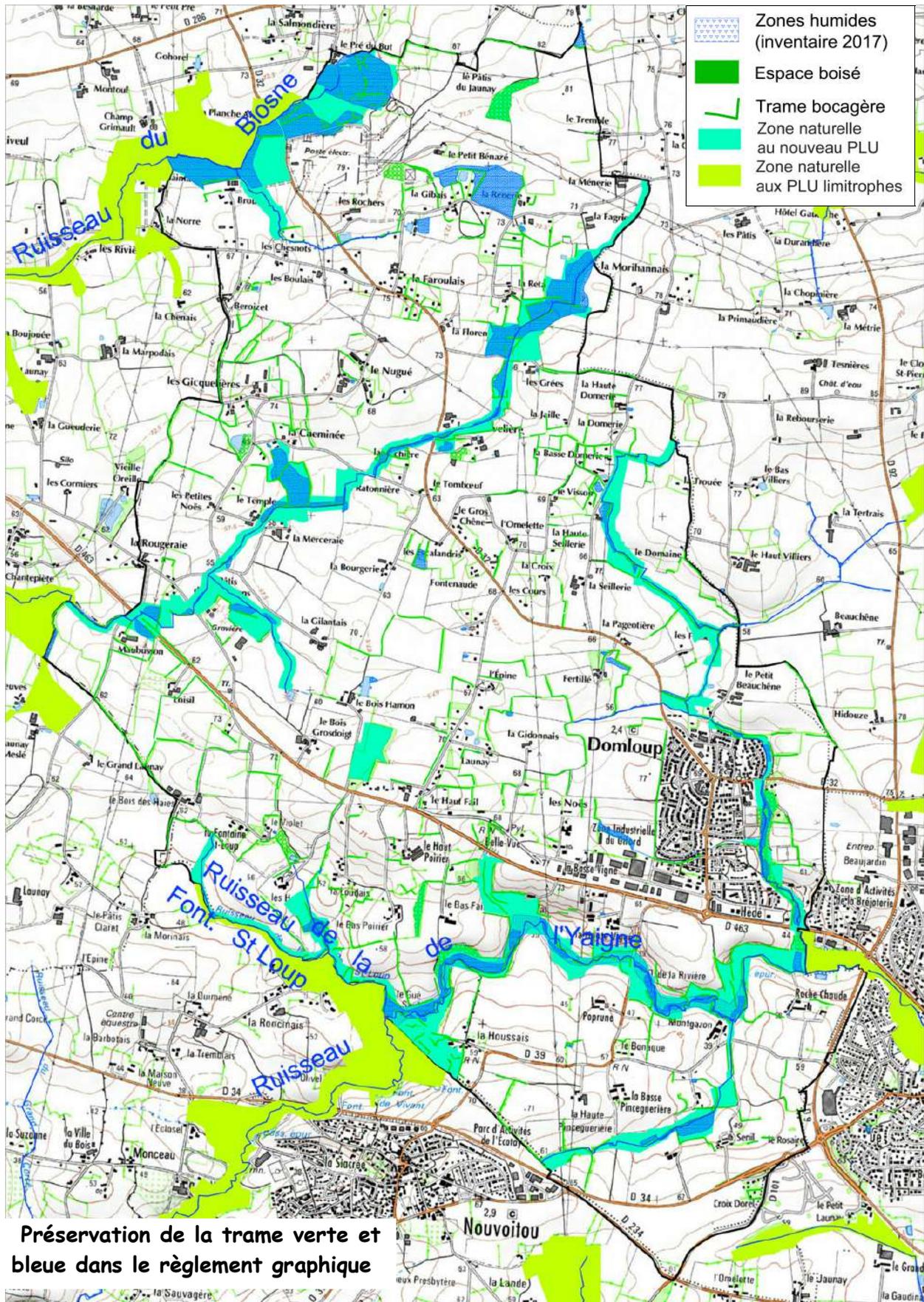


Les orientations environnementales du PADD visant à préserver ces trames vertes et bleues et à renforcer les continuités écologiques se traduisent sur le plan de zonage du PLU par les dispositions suivantes :

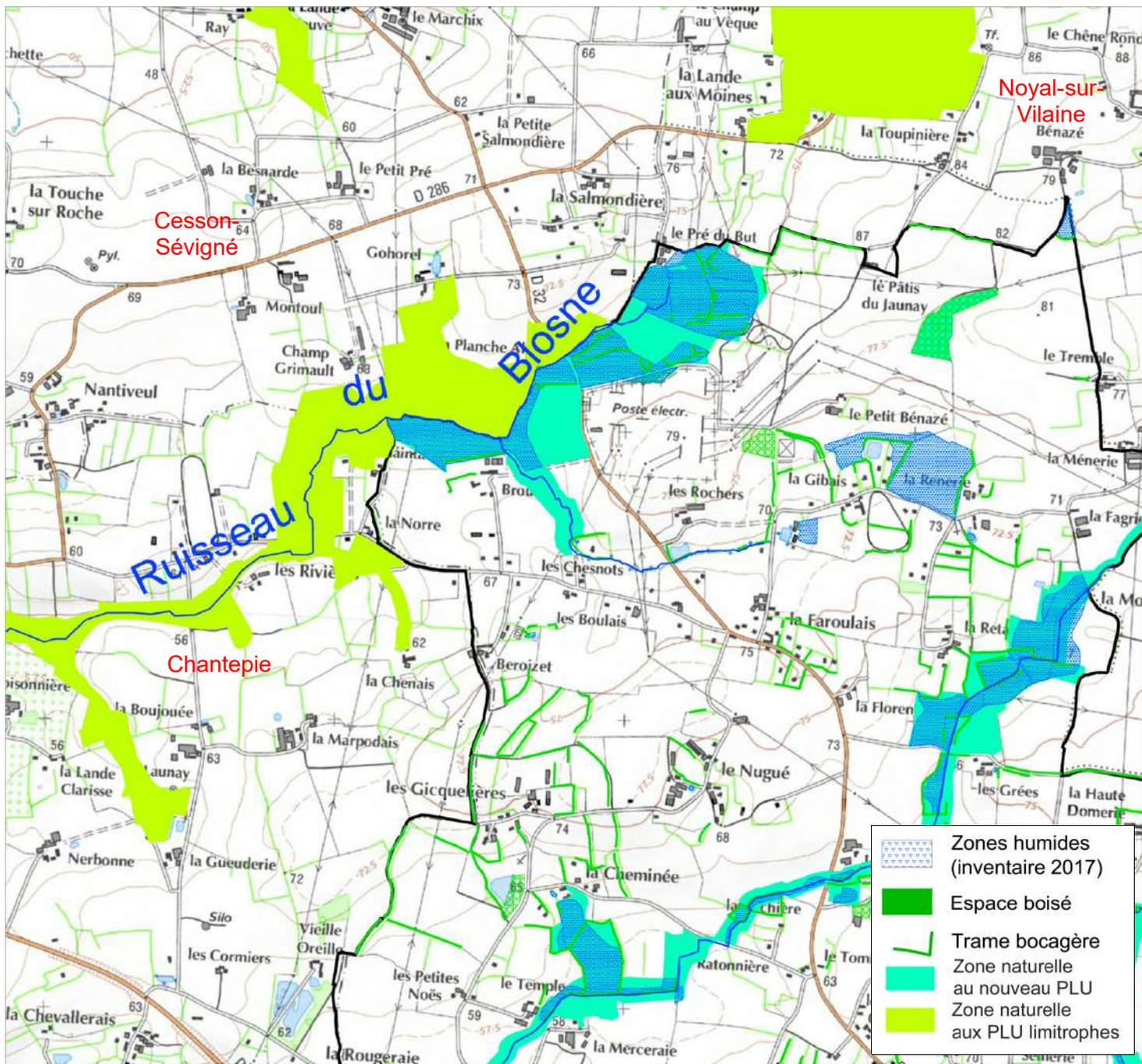
- protection des boisements par le classement en EBC.
- protection de la trame bocagère au titre de la loi paysage
- classement en zone N des fonds de vallée (cours d'eau et zones humides) mais aussi des différentes MNIE, avec une protection complémentaire par des EBC pour les bois.



La délimitation de ces zones N le long des corridors écologiques s'est aussi appuyé sur l'objectif de prolonger les continuités écologiques existantes sur les territoires voisins. La carte ci-dessous expose cette continuité intercommunale en reportant les zones naturelles inscrites dans les documents d'urbanisme des communes limitrophes.

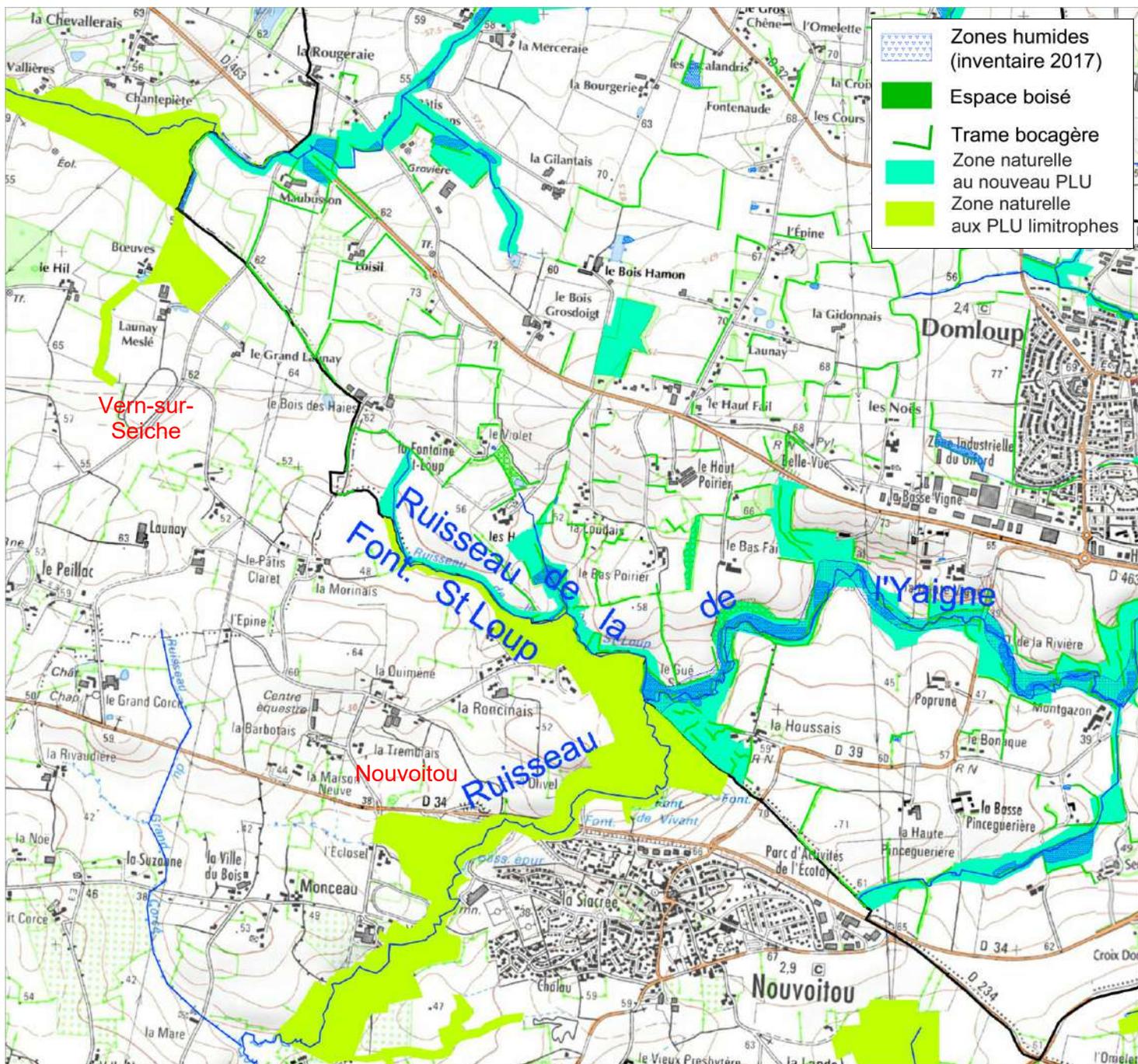


Au nord-ouest, le PLUi de Rennes Métropole approuvé fin 2019 classe des zones naturelles le long de ruisseau du Blosne (communes de Chantepie et Cesson-Sévigné). Cette zone naturelle est connectée à celle délimitée sur Domloup autour des zones humides accompagnant le Blosne. Sur la commune de Noyal-sur-Vilaine, le PLU approuvé en 2018 définit une zone naturelle sur un espace bocager remarquable, qui ne se trouve toutefois pas connecté au territoire de Domloup.

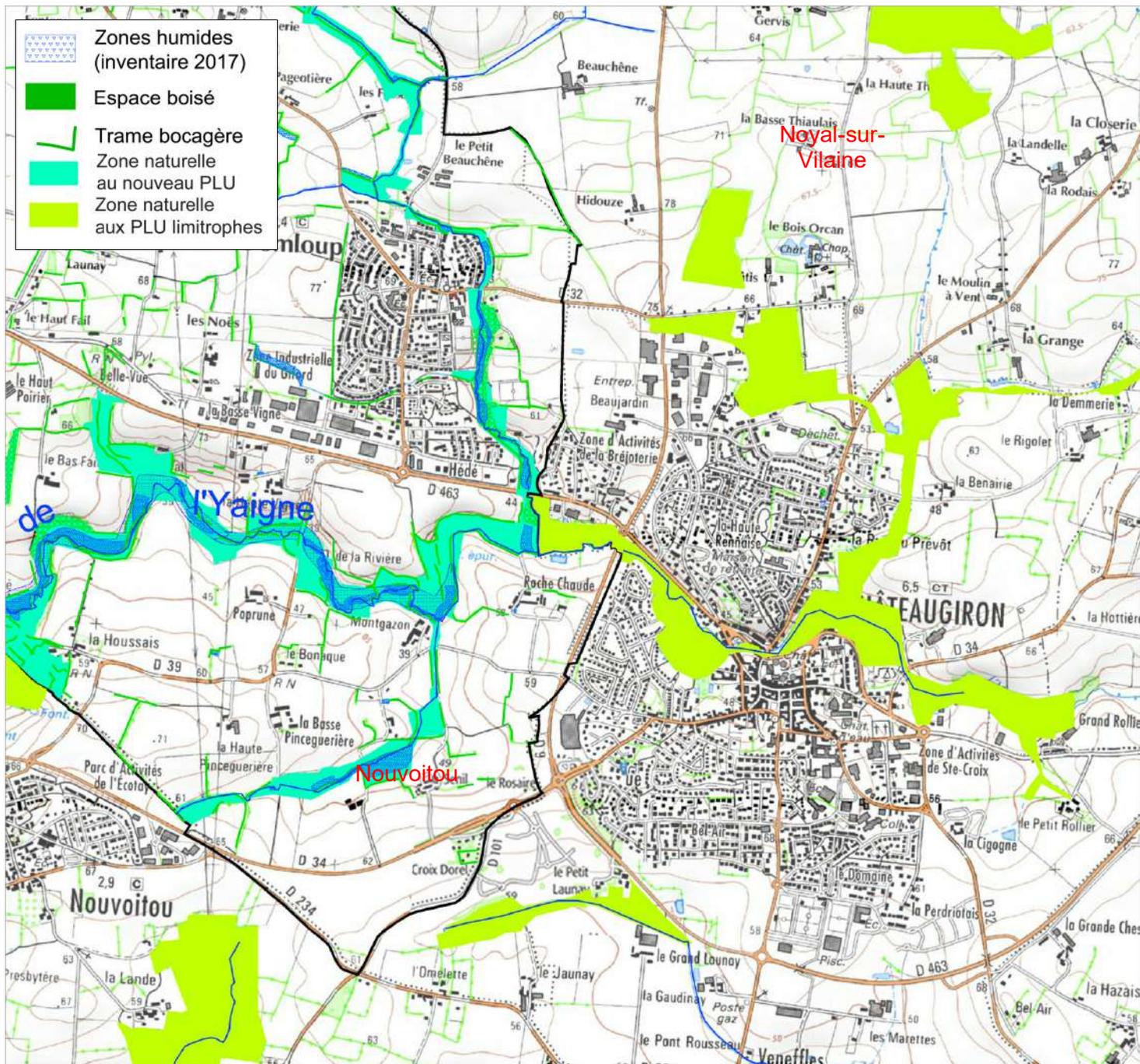


Au sud-ouest, le PLUi de Rennes Métropole (communes de Vern-sur-Seiche et Nouvoitou) classe des zones naturelles le long des deux ruisseaux se prolongeant sur Domloup, dont l'Yaigane Blosne. Des zonages similaires sont inscrits au PLU de Domloup, notamment le long du ruisseau de l'Yaigane.

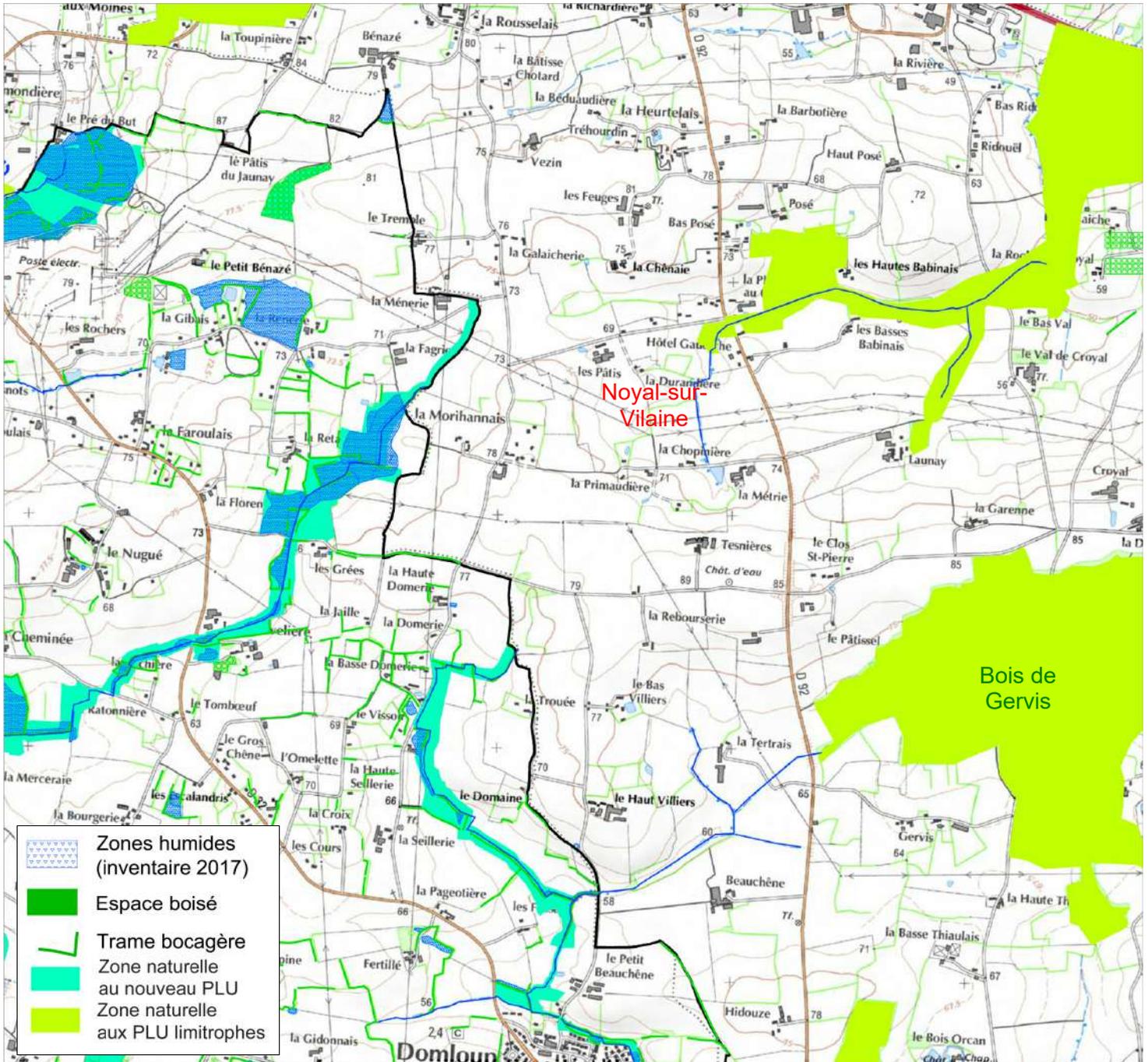
Le ruisseau de la Fontaine Saint-Loup est préservé de manière similaire sur ses deux rives, sur les communes de Nouvoitou et Domloup.



Au sud-est, le PLU de Chateaugiron approuvé en 2019 classe des zones naturelles le long du ruisseau de l'Yaigne qui traverse l'agglomération. Ici encore, ces zones naturelles sont en continuité avec celles du futur PLU de Domloup.



Au nord-est, le PLU de Noyal-sur-Vilaine délimite des zones naturelles sur le bois de Gervis ou sur un ruisseau, qui ne sont toutefois pas en continuité du territoire de Domloup. Il n'existe donc de continuités écologiques effectives entre les documents d'urbanisme de ces deux communes, malgré la présence d'un cours d'eau protégé sur Domloup et qui se prolonge sur Noyal jusqu'au bois de Gervis. Hormis ce cours d'eau, il n'existe pas d'autres continuités écologiques mais plutôt un vase espace agricole continu entre les deux communes.



A l'échelle de l'aire agglomérée, les orientations générales inscrites dans le PADD sont déjà en grande partie appliquées dans le projet de la ZAC du Tertre (cf présentation du projet dans le chapitre suivants).

Ces différentes orientations dans le domaine de l'environnement et du paysage sont traduites dans les différentes pièces du nouveau PLU pour garantir leur application sur la durée.

- **préservation de la trame boisée :**

- préservation de la trame bocagère existante en l'intégrant dans des coulées vertes descendant dans la vallée du Rimon (protection des haies au titre de la loi paysage).
- conservation des boisements qui accompagnent les coteaux de la vallée (classement en EBC).

- **protection de la trame bleue :** Préservation de la vallée du Rimon (classement en zone naturelle du vallon dans sa traversée du bourg), gestion des eaux pluviales en amont du vallon.

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

Au nord le long de la route de Noyal, un boisement et un vaste jardin sont préservés en espace vert public, permettant ainsi l'élargissement du corridor écologique suivant ce cours d'eau. Cette orientation est détaillée dans les OAP.

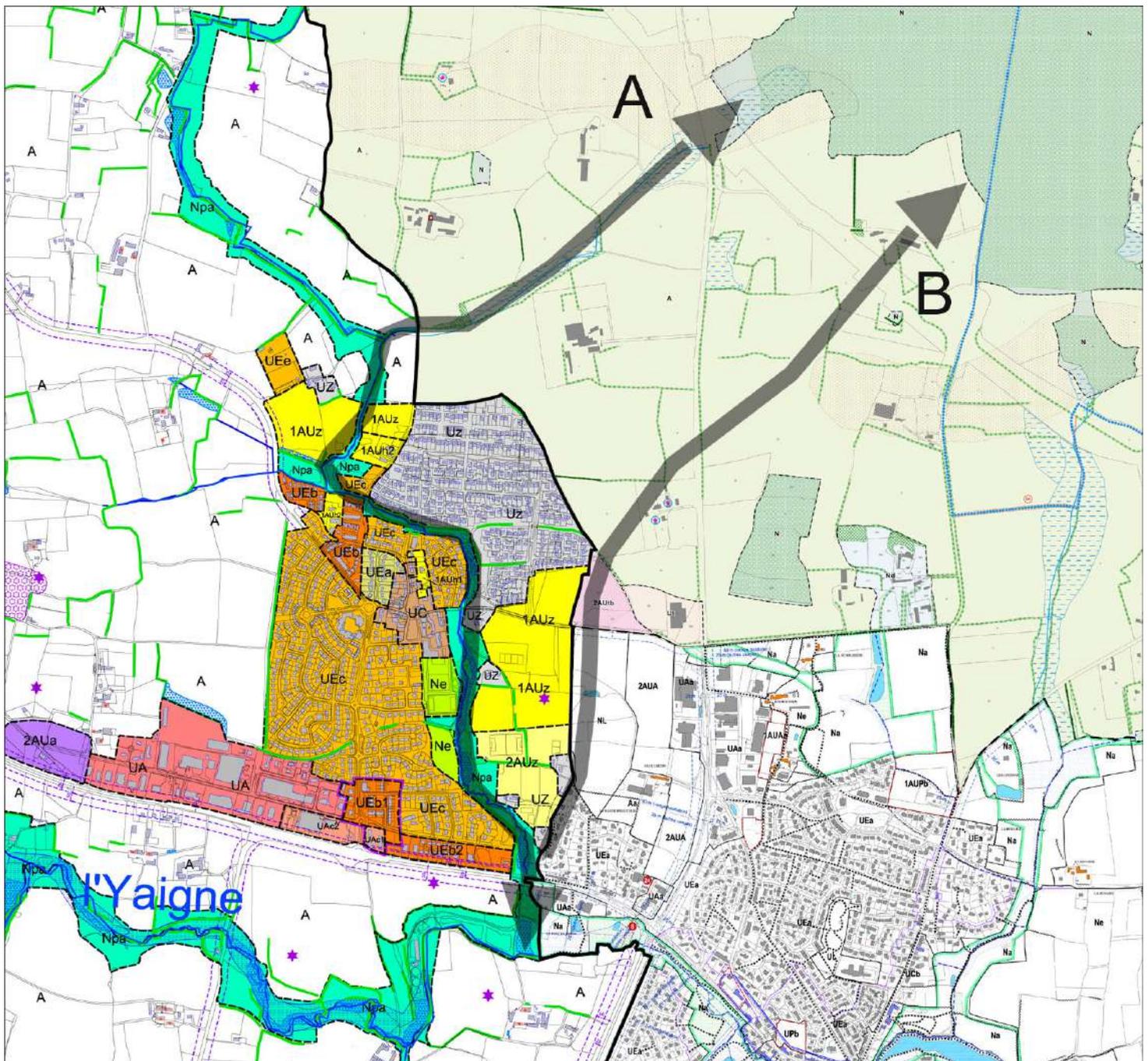


Le SCOT du Pays de Rennes définit un objectif de maintien d'une continuité naturelle entre la vallée de l'Yaigne et la bois de Gervis (cf chapitre d'analyse de la compatibilité du PLU avec le SCOT). Ce corridor passe entre les deux agglomérations de Domloup et Chateaugiron.

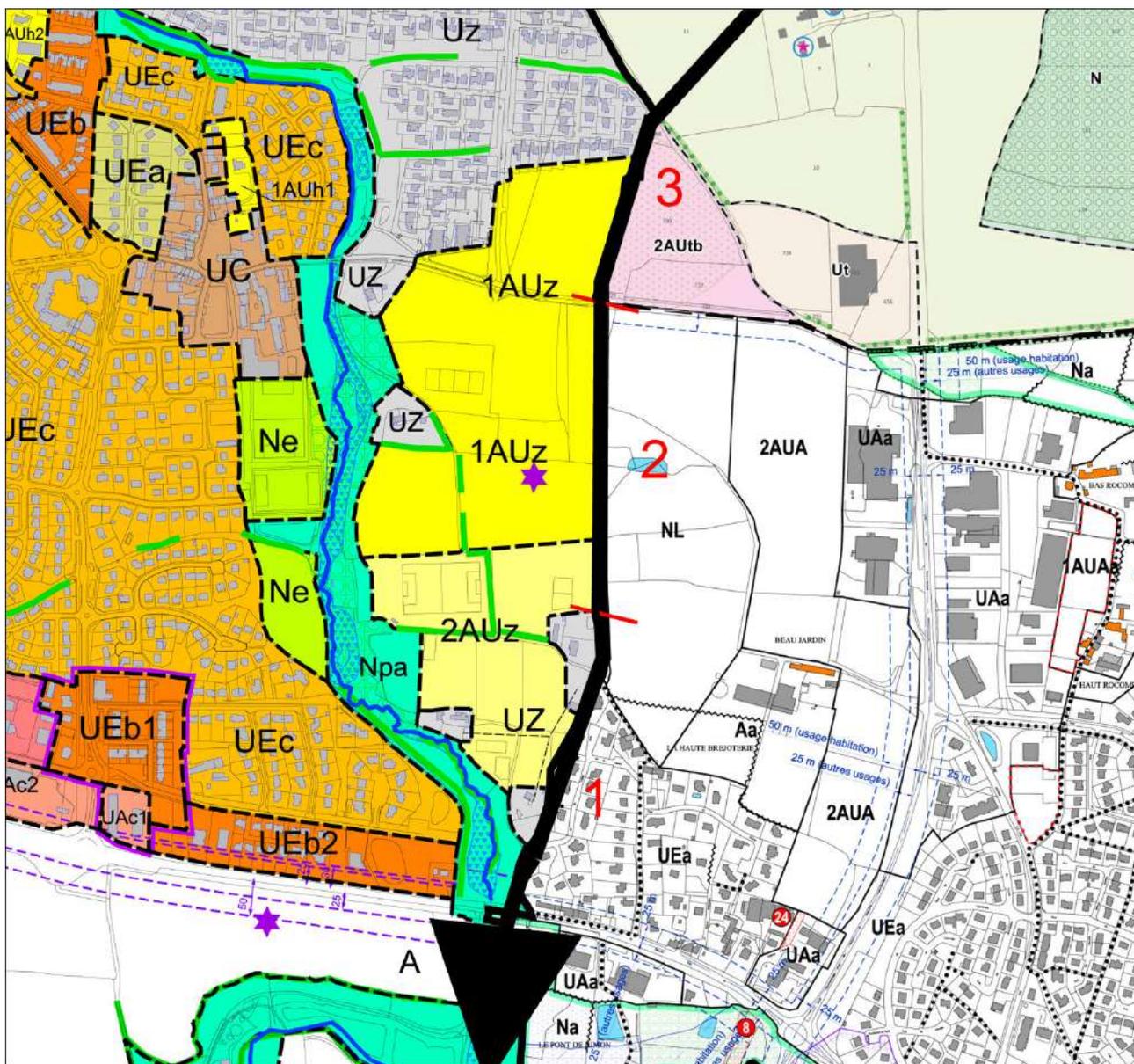
La cartographie ci-dessous confronte cet objectif avec les documents d'urbanisme récemment approuvés de Chateaugiron et Noyal-sur-Vilaine d'une part, et le projet de nouveau PLU de Domloup d'autre part.

Deux tracés peuvent être analysés:

- le tracé A suit la vallée du Rimon en traversant le bourg de Domloup puis des espaces agricoles entre Domloup et Noyal-sur-Vilaine.
- le tracé B s'appuie sur la limites communale entre Domloup et Chateaugiron. Il traverse des espaces de projet entre les deux agglomérations (cf page suivante) puis une zone classée agricole sur Noyal-sur-Vilaine.



L'analyse détaillée des différents documents d'urbanisme sur la partie située entre les deux agglomérations apporte les indications suivantes :



- partie 1 : l'agglomération sur Chateaugiron arrive jusqu'à la limite communale. Côté Domloup, une grande partie de ce tronçon est aussi déjà urbanisé (classé en zone UZ).

- partie 2 : ce tronçon est actuellement occupé par des espaces agricoles non urbanisés. Le PLU de Chateaugiron inscrit une zone NL (zone de loisir) d'une profondeur comprise entre 165 et 200 m, alors que le futur PLU de Domloup conserve les zones d'urbanisation existantes au PLU actuel (1AU et 2AU).

- partie 3 : ce tronçon correspond au secteur nord de la ZAC du Tertre. Sur la commune de Noyal-sur-Vilaine, une zone 2AUtb est inscrite, autorisant seulement les équipements sportifs.

1.2. Le développement de l'habitat pour répondre aux besoins de la commune:

La commune de Domloup appartient à la polarité urbaine de Chateaugiron qui connaît une phase de croissance démographique importante depuis plusieurs décennies, y compris sur les quinze dernières années. La Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron est ainsi passée de 19 032 à 25 537 habitants entre 1999 et 2016, soit un gain de 6 505 habitants dont 929 sur Domloup, et un taux de croissance annuelle moyen de + 2,00 %). Cette croissance concerne principalement les 3 communes de l'ouest de l'intercommunalité (Domloup, Chateaugiron et Nouyal-sur-Vilaine), qui ont gagné en moyenne 20 % d'habitants supplémentaire sur la période 2007-2016.

Domloup participe activement à cette croissance démographique et urbaine en accueillant des nouveaux habitants grâce aux capacités de développement inscrites dans son PLU actuel (principalement sur le site de la ZAC du Tertre), mais aussi par le renforcement de **ses équipements collectifs structurants** (équipements scolaires et péri-scolaire, équipements culturels et de loisirs, complexe sportif,...) et de **son parc d'entreprises pourvoyeuses d'emplois locaux** (une polarité commerçante sur le site des Galaxies complétée par quelques commerces dans le centre-bourg, deux zones d'activités accueillant plus d'une vingtaine entreprises).

Sur la période 1999-2016, 345 logements se sont construits sur la commune, lui permettant de gagner **929 habitants sur la période, soit une croissance annuelle moyenne de 2,25 % par an.**

1.2.1. Prospective démographique :

1ere étape : détermination de la population en 2019 :

Le dernier chiffre officiel de la population de Domloup est de **3354 habitants** (INSEE, population légale 2016 en vigueur au 1er janvier 2019)

Nota: Il s'agit de la population réellement comptée en 2016 sans double compte.

En 1999 la population sans double compte était de 2425 habitants, soit une croissance annuelle de + 2,25 % entre 1999 et 2016. Ce taux a été plus élevé sur la deuxième période (+2,6% par an entre 2011 et 2016), sous l'impulsion du développement de la ZAC du Tertre.

Il y avait **1252 résidences principales en 2016** sur le territoire communal, pour 1327 logements au total. La commune a construit 345 logements entre 2006 et 2016, soit un rythme de **34,5 logements par an**, gagnant 284 résidences principales sur la période. Sur ces 10 années, le nombre de logements vacants a augmenté, passant de 29 à 67 unités, mais restant dans une moyenne de 5 % du parc total de logements, dont constituant un taux structurel lié aux processus de ventes immobilières sur la commune.

En ajoutant le nombre de constructions de nouveaux logements démarrées depuis 2016 sur le secteur de la ZAC, soit environ 104 logements, on obtient une estimation de **~ 1356 résidences principales fin 2019.**

En appliquant un taux d'occupation à ce volume de résidences principales, on obtient une population estimée en 2018. Le taux d'occupation était de 2,68 en 2016 contre 2,76 en 2011, il a donc perdu 0,016 point par an sur cette période. En prolongeant cette tendance sur les 4 dernières années, on peut estimer que le taux actualisé fin 2019 est de 2,62 hts/RP.

La population estimée début 2020 est donc :

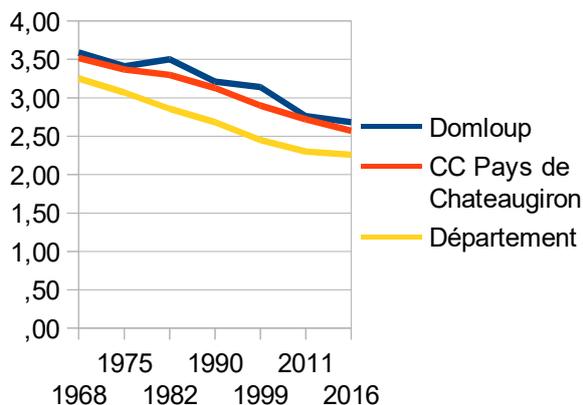
$$1356 \text{ RP} \times 2,62 \text{ personnes / ménage} = \mathbf{3553 \text{ habitants}}$$

2ème étape : établissement de scénarios de croissance et analyse des incidences en terme de besoins en logements :

Le PLU est un outil de planification qui peut être appliqué pendant 10-15 ans avant de devoir être réétudié. Il semble nécessaire de réaliser une simulation sur une période d'une dizaine d'années, puis une quinzaine, afin d'en déduire un besoin en logements qui permettra de construire un projet urbain pour accompagner la commune de Domloup jusqu'à l'horizon 2030-2035 dans une logique de développement durable.

Avant de déterminer des scénarios de développement, il convient d'intégrer le processus de décohabitation, c'est à dire la baisse continue du nombre moyen d'occupants par résidence principale.

Ce graphique représente l'évolution de ce taux sur Domloup, mais aussi sur la Communauté de Communes et sur le département. Ce taux n'a cessé de décroître entre 1968 et 2016 sur tous ces territoires. On peut ainsi faire des simulations à l'horizon 2030-2035, puis en déduire un besoin en logements à construire pour compenser ce phénomène d'ici cette date.



	Domloup	CC Pays de Chateaugiron	Département
1968	3,59	3,52	3,25
1975	3,41	3,37	3,07
1982	3,5	3,3	2,86
1990	3,21	3,13	2,68
1999	3,14	2,9	2,45
2011	2,76	2,72	2,3
2016	2,68	2,57	2,26

Entre 1999 et 2011, la commune a connu un rythme de construction relativement bas (27 logements par an), avec une proportion importante de petits logements intermédiaires ou collectifs. Sur cette période, le taux d'occupation est passé de 3,14 à 2,76, soit une baisse de 0,031 point par an. Cette forte baisse s'est produite dans le parc de logements déjà existant en 1999, et qui n'a pas été compensée par les nouvelles constructions. Sur cette période, le taux de croissance démographique était de 1.8 %.

Entre 2011 et 2016, le rythme de construction s'est nettement accéléré sous l'effet de l'urbanisation de la ZAC, avec environ 65 logements produits en moyenne chaque année. Malgré une proportion notable de logements collectifs dans les premières années, la forte proportion de logements individuels, répondant principalement à la demande de jeunes familles, a permis un net ralentissement de la baisse du taux d'occupation, qui a diminué de seulement 0,016 point par an sur cette période.

Pour les prochaines années d'ici 2030-2035, on peut imaginer un scénario intermédiaire avec le prolongement de la ZAC qui va continuer à produire des logements individuels dotés d'un taux d'occupation élevé, mais qui sera contrebalancé par deux phénomènes :

- la baisse du taux d'occupation dans le reste du bourg,
- la baisse du taux d'occupation au sein du parc des premiers logements de la ZAC qui arriveront à une période d'occupation de 15 ans en 2026, et qui verront alors leur taux d'occupation baisser (départ des enfants devenus de jeunes adultes). Ce scénario intermédiaire est ainsi établi à une baisse de 0,023 point par an, à mi-chemin entre les deux observations précédentes.

Pour travailler à deux échelles temporelles (10 et 15 ans) l'application de cette baisse du taux de 0,023 point par an mène aux hypothèses de taux d'occupation suivantes :

- hypothèse à 10 ans Occupation moyenne des ménages en 2030 égale à 2,39 personnes par ménage
- hypothèse à 15 ans Occupation moyenne des ménages en 2035 égale à 2,28 personnes par ménage.

Les tableaux prospectifs suivants permettent d'établir une corrélation entre différents taux de croissance annuels (scénario de croissance) et l'augmentation du parc de logements nécessaire pour accompagner ce développement, en intégrant l'impact du phénomène de décohabitation.

Besoins en logements par rapport à la croissance de la population

Les chiffres proposés sont des estimations de la hausse du nombre de logements en fonction de taux de croissance, en se basant sur une population de 3553 hts début 2020 et un taux d'occupation des logements en baisse, estimé à 2.39 en 2030 et 2.28 en 2035.

Prosp
ective
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 2019?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
1,00%	3908 (+355)	1635	1356	279	= 27.9 lgts/an
1,50%	4056 (+503)	1697	1356	341	= 34.1 lgts/an
2 %	4264 (+711)	1784	1356	428	= 42.8 lgts/an
2,5 %	4512 (+959)	1887	1356	532	= 53.2 lgts/an
3,0 %	4619 (+1066)	1878	1356	577	= 57.7 lgts/an

Prosp
ective
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 2019?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
1,00%	4086 (+533)	1792	1356	436	= 29.1 lgts/an
1,50%	4352 (+799)	1909	1356	553	= 36.8 lgts/an
2 %	4619 (+1066)	1941	1356	670	= 44.6 lgts/an
2,5 %	4885 (+1332)	2142	1356	786	= 52.4 lgts/an
3,0 %	5152 (+1599)	2260	1356	904	= 60.2 lgts/an

#1: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2030 (2,39)

#2: Population estimée / Occupation moyenne des ménages en 2035 (2,28)

Pour rappel, le taux de croissance annuel entre 2006 et 2016 était de 2.6 %

Ce tableau permet d'établir une corrélation entre différents scénarios de croissance démographique et les rythmes de logements à construire pour accueillir ces nouveaux habitants. Cette prospective intègre ainsi le phénomène de décohabitation qui consomme une part des logements déjà construits pour loger la population déjà résidente sur Domloup.

Le tableau permet de dégager trois scénarios :

- **un scénario bas** autour d'un taux de croissance annuel de **1%**.

En émettant l'hypothèse d'une stabilité du nombre de logements vacants d'ici 10-15 ans, ce qui représente donc une baisse en proportion du parc total de logements qui va croître sur la période, le phénomène de décohabitation va consommer respectivement 143 logements sur 10 ans et 232 logements sur 15 ans. Ce rythme de construction voisin de 28 logements/an induit un développement fortement impacté par la décohabitation, et ne permet pas un renouvellement suffisant de la population.

- **un scénario intermédiaire** autour d'un taux de croissance annuel de **2%**

Ce scénario induit une production de logements supérieure de 50 % au scénario précédent. Il s'inscrit dans une logique de prolongement des tendances passées en termes de croissance démographique et de rythme de construction (autour de 43-45 logements/an). Il induit une consommation des futurs logements produits par le processus de décohabitation à hauteur de 30%, ce qui est une valeur identique à celle retenue dans le PLH.

- **un scénario haut** autour d'un taux de croissance annuel de **3%**

Ce scénario porte la commune à des seuils démographiques supérieurs à 4500 habitants en 2030 et à 5000 habitants en 2035. Outre l'impact potentiel lié à la construction d'un nombre élevé de logements, ce poids démographique risque de fragiliser le fonctionnement communal en saturant ses équipements collectifs (scolaires, sportifs et culturels).

3ème étape : choix d'un scénario de croissance en rapport avec les besoins de la commune et ses capacités de développement.

La prévision de construction de nouveaux logements doit répondre à différents enjeux et besoins :

- renouveler la population pour atténuer les effets du vieillissement, et faciliter la mobilité dans le parc résidentiel. Le démarrage du projet de ZAC en 2011 coïncide avec une phase de stabilisation des classes d'âge sur la commune. Domloup se caractérise par une population jeune et familiale, le projet de ZAC orienté vers des logements familiaux a permis de conforter cette caractéristique. Pour autant, le taux élevé de logements individuels sur la commune peut induire une baisse du taux d'occupation en bloquant les parcours résidentiels depuis des logements familiaux vers des plus petits logements. Une part de petits logements notamment destinés aux personnes âgées doit ainsi être programmée dans les futurs projets.

- compenser le phénomène de décohabitation. L'hypothèse de baisse du taux d'occupation des résidences principales dans le prolongement de la tendance observée ces dernières années induit une consommation de 143 logements sur 10 ans et 232 logements sur 15 ans. Ces valeurs représentent entre 25 et 50 % de l'effort constructif identifié dans les différents scénarios de croissance.

- participer au développement du territoire (lien avec le PLH). Le PLH de la Communauté de communes précise que le territoire doit répondre au devoir d'accueil de la population en Bretagne, et plus particulièrement au sein du Pays de Rennes. La construction de nouveaux logements permet d'offrir aux ménages une capacité à se loger à un prix abordable et d'éviter une localisation contrainte en raison du coût du logement. A travers ce PLH, Le Pays de Châteaugiron Communauté rappelle ainsi son attachement à l'accueil de nouvelles populations, première des solidarités. Le PLH détermine ensuite des objectifs de production de logements déclinés par commune pour la période 2018-2023, l'objectif de Domloup s'élève à **42 logements/an**.

- adapter le poids démographique au fonctionnement des équipements communaux et notamment au dimensionnement de l'école. L'étude menée en 2012 pour organiser le développement de la future ZAC par le phasage de ses tranches a permis d'établir un scénario de développement sur 15 ans (2012-2027), basé sur un rythme de production annuelle d'environ 45 logements. Cette maîtrise du rythme d'urbanisation limite l'impact sur les effectifs scolaire qui reste toutefois important. Dès le démarrage de la ZAC, la collectivité a donc initié une étude spécifique concernant l'adaptation de ses équipements scolaires (école, accueil périscolaire, restaurant scolaire) à cette future croissance démographique. Cette étude s'est conclue par la programmation d'un pôle enfance sur un terrain disponible à l'est du site scolaire qui a depuis été réalisée.

La question de la **durée d'application du futur PLU** doit être abordée pour établir le projet de développement en cohérence avec cette prospective démographique.

Au regard des enjeux préalablement établis, et notamment aux conclusion de l'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. Ce rythme de développement tient compte des aménagements et des investissements réalisés dans le domaine des équipements publics, notamment scolaire, pour accueillir les nouveaux habitants dans les meilleures conditions.

Une très grande partie de ce développement sera portée par la ZAC qui possède encore un potentiel de construction d'environ 420 logements, accompagné d'une hypothèse d'implantation d'une résidence seniors de 80 logements. Le projet de ZAC répond donc aux besoins de développement de la commune sur les 10 prochaines années (420 logements à un rythme de 42 logements par an).

Le SCOT approuvé en 2015 a été établi sur une temporalité de 15 ans (projet défini avec une perspective à 2030). Le PLU actuel a été approuvé en 2009, il aura donc été en vigueur 12 années entre 2009 et 2021, date d'entrée en vigueur du futur PLU.

Afin d'établir un projet durable et cohérent en lien avec le projet de ZAC en cours mais aussi avec la durée d'application des différents documents d'urbanisme (15 ans pour le SCOT et 12 ans pour le PLU actuel), le futur projet de PLU est élaboré **pour une douzaine d'années**. Cet échéancier permet d'accompagner le développement de la commune en cohérence avec le SCOT actuel, qui sera révisé au début de la décennie 2030.

La projection d'un scénario de construction de **42 logements/an sur 12 ans** mène donc la commune de Domloup à une population de 4352 habitants en 2032, comme indiqué dans le tableau ci-dessous. Ce scénario est établi sur la base d'un taux d'occupation moyen de 2,34 habitants en 2032.

Taux de croissance annuel	Estimation de population d'ici 12 ans	Combien de logements pour loger toute la population ?	Combien de RP existe-t'il déjà en 2019?	Combien faut-il en créer?	Combien faut-il en créer par an?
1,87%	4352 (+799)	1860	1356	504	= 42.0 lgts/an

Le PLU doit donc prévoir la construction d'environ **504 logements sur 12 ans** pour répondre à cette croissance démographique.

Ce rythme de développement induit une croissance démographique assez nettement inférieure aux tendances observées ces dernières années (+ 2,6 % par an entre 2011 et 2016), pour revenir à une situation similaire à celle observée entre 1999 et 2006 .

	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2016-2032
Taux de croissance démographique annuel	+ 5.5 %	+ 1.8 %	+ 1.4 %	+2.6 %	+ 1.9 %
Rythme de constructions annuel	33.9	25.7	25.6	43.4	42
Baisse annuelle du taux d'occupation	-0.008	-0.043	-0.016	-0.016	-0.023

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

Le PADD affiche un objectif de diversité dans les typologies offertes. Cela sera notamment le cas pour **la mixité sociale**, puisque le règlement et les OAP du PLU imposent la réalisation de 20% de logements locatifs aidés dont 10 % de logements sociaux pour les nouveaux projets de constructions dans les principales zones AU du projet, à savoir les sites de la ZAC. Les autres zones AU correspondent à de petites opérations ponctuelles de renouvellement urbain produisant un nombre limité de logements, il n'est donc pas pertinent d'y appliquer un ratio de logements locatifs aidés.

En appliquant ces ratios aux zones d'urbanisation future AU concernées sur le site de la ZAC, le nombre minimum de logements aidés produits serait d'environ **85 logements**, dont **42 logements sociaux**. Si on ajoute ce chiffre au 138 logements sociaux existants actuellement sur la commune on obtient un parc de **180 logements locatifs sociaux au total**, soit environ **9,3 %** du parc total de résidences principales (estimé à 1935 unités, soit les 1431 estimées en 2020 + 504 résidences principales supplémentaires construites sur la durée du PLU). Le nombre de logements locatifs aidés va ainsi connaître une hausse importante, passant de 212 à 391 logements sur la durée du PLU.

Concernant la **diversité des logements**, le PLU s'appuie sur les orientations d'aménagement et de programmation pour définir une densité minimale de 20 logements/ha dans les zones d'urbanisation futures. Ces OAP ne définissent pas précisément des pourcentages de tel ou tel type de logements ; mais la densité minimale fixée garantit une diversité dans la taille des logements, qu'ils soient individuels, groupés ou collectifs.

Enfin le PLU intègre des dispositions réglementaires permettant **une adaptation des logements existants** aux nouveaux modes de vie mais aussi à **l'évolution des besoins** des habitants actuels de la commune, notamment les personnes âgées. Ces possibilités sont données par un assouplissement des règles d'implantation et d'emprise au sol, afin de permettre des extensions sur les parcelles déjà urbanisées, notamment les plus contraintes.

1.2.2. Définition du projet de développement de l'habitat :

Le projet de développement de l'habitat s'élabore en 4 étapes successives :

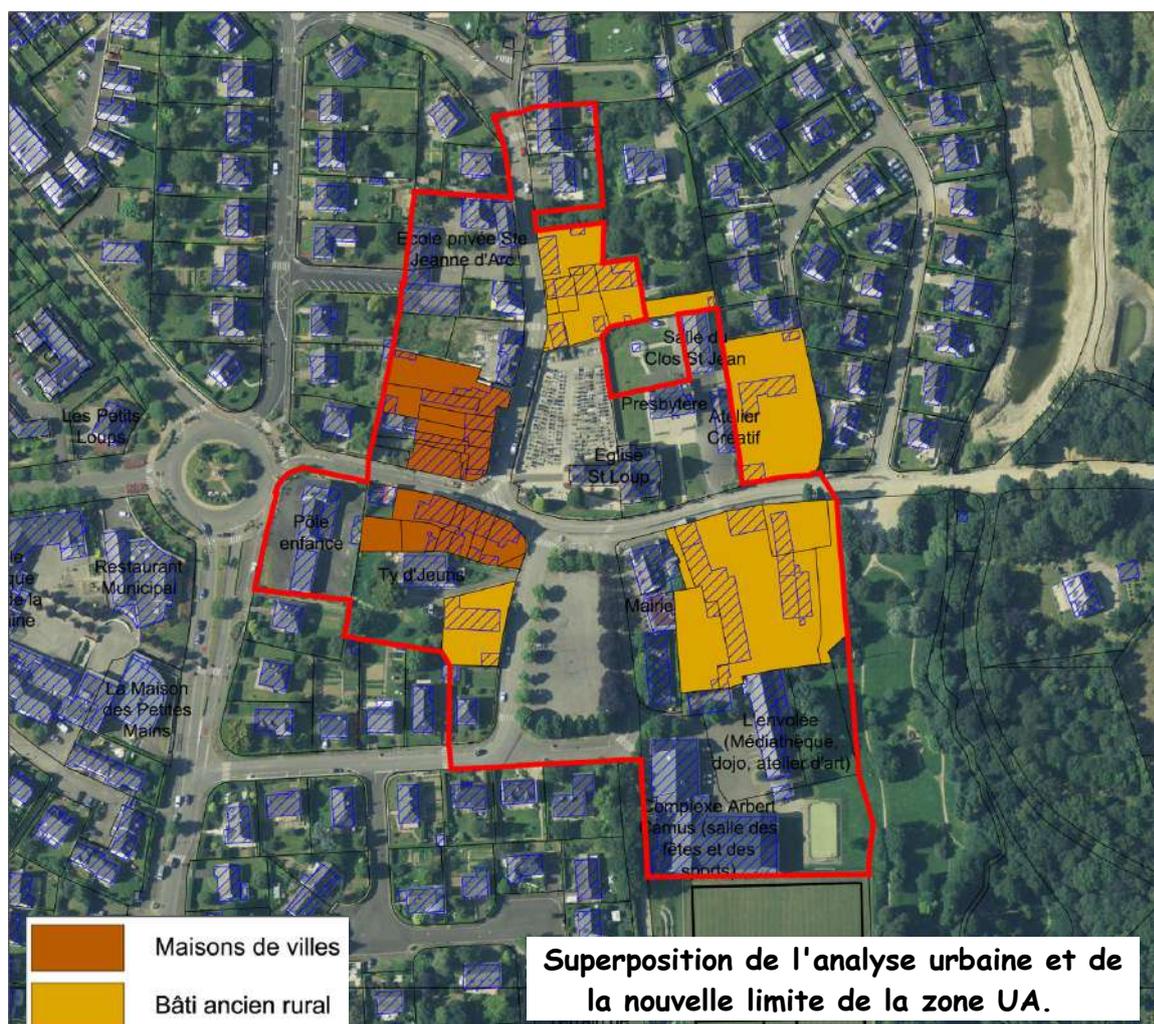
- 1. la mise en place de règles permettant la préservation du patrimoine bâti et du cadre de vie.**
- 2. la prise en compte des projets en cours.**
- 3. l'identification et la mise en oeuvre des potentialités de renouvellement urbain.**
- 4. l'extension limitée et maîtrisée de la ville dans une logique d'économie des espaces naturels et agricoles.**

1.2.2.1. La préservation du patrimoine bâti et du cadre de vie :

L'analyse architecturale du tissu urbain de Domloup a mis en évidence une richesse architecturale et patrimoniale liée aux constructions anciennes encore présentes sur la commune. Dans le bourg, cette trame bâtie ancienne se trouve presque intégralement concentrée dans un périmètre restreint au cœur de bourg historique, composant un tissu urbain dense et homogène bordant quelques rues anciennes.

Pour garantir la préservation de ce patrimoine architectural, la révision du PLU a été l'occasion de mener une réflexion spécifique sur sa protection par le PLU et notamment par son règlement.

Dans la zone centrale, les évolutions apportées au règlement dans le secteur ancien sont détaillées dans un chapitre spécifique traitant de l'actualisation du règlement. Le nouveau PLU conserve la limite actuelle de la zone UC, à l'exception d'une réduction sur la partie nord-est au bénéfice d'une zone 1AU. La carte ci-dessous permet de démontrer que le maintien de ce zonage tient bien compte de la qualité patrimoniale du centre-bourg. La zone UA existante au PLU actuel et reconduite dans le nouveau PLU intègre bien l'ensemble des constructions anciennes du centre-bourg, mais aussi les équipements publics qui les accompagnent.



Dans cette zone UC présentant une qualité patrimoniale avérée, le PLU détermine des règles spécifiques pour permettre une bonne intégration des nouvelles constructions dans ce tissu urbain souvent homogène. Cette orientation est d'autant plus importante que le projet urbain global cherche à faciliter le processus de renouvellement urbain dans cet espace de centralité, proche des équipements collectifs.

De plus, le nécessaire processus de renouvellement urbain ou bien d'amélioration des habitations existantes ne doit pas porter atteinte aux constructions patrimoniales existantes, dans le centre bourg mais aussi sur le reste de l'agglomération, et même au delà sur l'ensemble du territoire communal. Le PLU détermine donc des règles protectrices pour ce bâti ancien antérieur au 20ème siècle, en encadrant les travaux possibles sur ces édifices anciens.

Dans les zones UC et A, le règlement définit des règles spécifiques pour ces constructions anciennes et patrimoniales.

Dans les zones UE, le règlement précise que « *les travaux à réaliser devront respecter et s'harmoniser avec les données d'origine en matière d'aspect extérieur, et notamment concernant l'architecture, les ouvertures, les matériaux et leur mise en oeuvre* ».

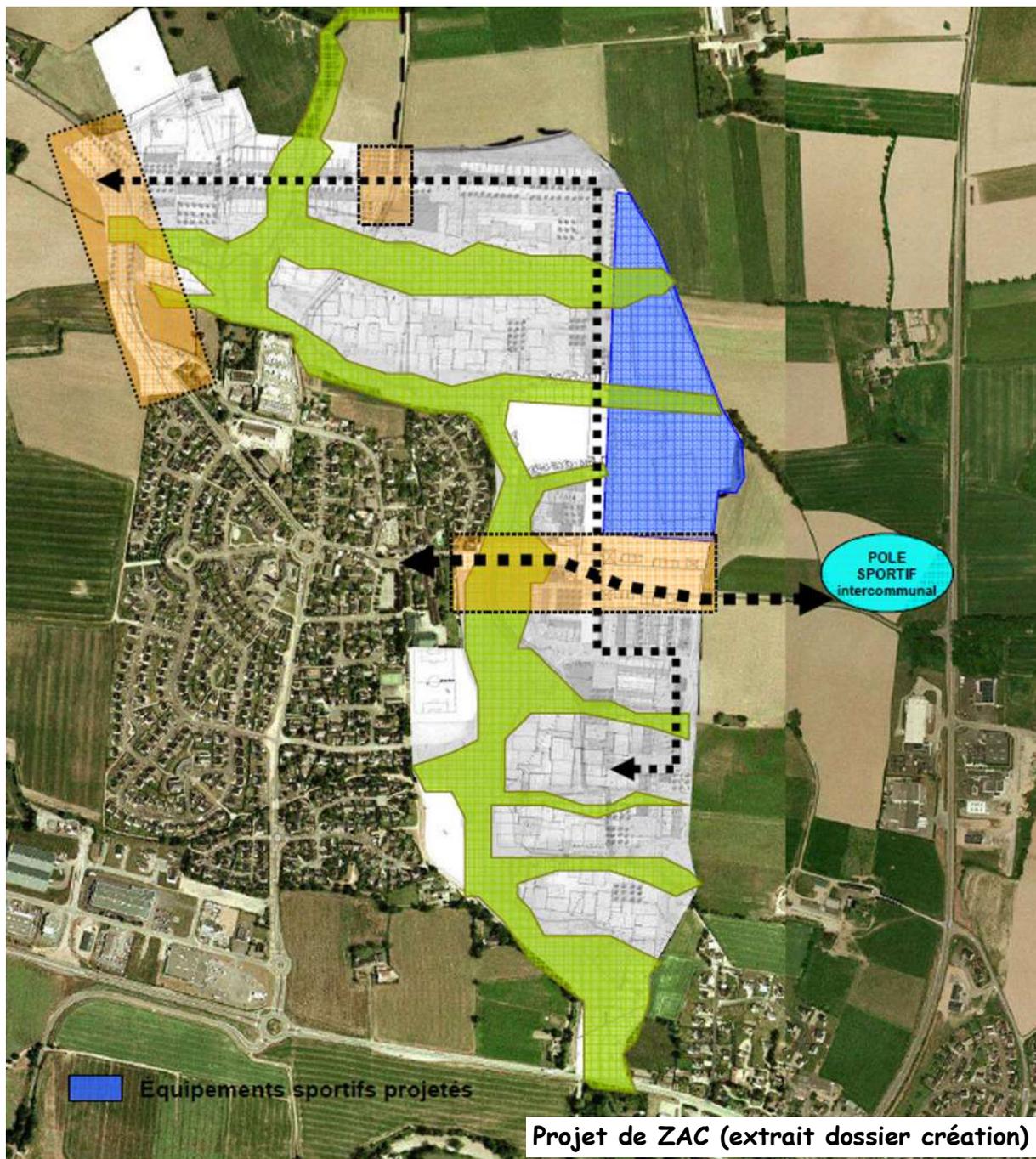
Le PLU cherche donc à déterminer un projet équilibré entre la facilitation de l'implantation de nouvelles constructions dans ces zones denses et patrimoniales d'une part, et le souci de protection du patrimoine bâti existant par des règles spécifiques d'autre part.

1.2.2.2 La prise en compte des projets en cours:

La seule opération d'habitat en cours de réalisation sur la commune est la **ZAC du Tertre**, dont les premières études ont été menées concomitamment avec l'élaboration du PLU actuellement en vigueur.

Cette ZAC a fait l'objet d'un dossier de création approuvé le 01 octobre 2007, puis d'un dossier de réalisation approuvé en novembre 2009.

Au stade du dossier de création, les grandes lignes de structuration du projet apparaissent sur le plan figurant dans le rapport de présentation.



- **dimensionnement du projet** pour porter la quasi intégralité du développement de Domloup pour les vingt années à venir (horizon 2025-2030). Le projet de ZAC prévoyait entre 600 et 700 logements sur une durée de 10 ans. Le PLU approuvé en décembre 2009 prévoyait ainsi que la population passerait de 2750 habitants en 2006 à environ 4500 habitants d'ici 2020.

- **prise en compte de la trame verte et bleue** passant entre le bourg actuel et le site de la ZAC (vallée du Rimon) par la préservation des coteaux de cette vallée mais aussi par

l'aménagement de vastes coulées vertes traversant l'opération et rejoignant cet espace naturel. Cette trame verte structurant est le support de nombreuses liaisons douces entre le nouveau quartier et le bourg existant, et sert aussi de support à la gestion des eaux pluviales.

- **organisation de la desserte routière** du nouveau quartier par la création d'un axe routier structurant connectant l'entrée Est du bourg (rue du Petit Bois depuis la RD 92 reliant Chateaugiron à Noyal-sur-Vilaine) à l'entrée ouest (RD 32). Cette connexion limite les flux de transit dans le centre-bourg en permettant aux habitants du nouveau quartier d'entrer et de sortir du territoire sans traverser le bourg.

- **traitement des trois axes d'entrée de ville** passant dans l'opération ou sur sa proche périphérie. Au delà des traitements de voirie sur ces axes, le projet propose aussi de structurer le projet en implantant les secteurs d'habitat de plus forte densité à proximité de ces axes et donc aux différents points d'entrée dans le quartier.

Le projet d'urbanisation a ensuite été affiné et précisé dans le cadre **du dossier de réalisation** (cf plan page suivante), **avec un degré de précision pré-opérationnel** permettant d'identifier les espaces publics et la programmation en matière de logements et d'équipements publics. Le découpage parcellaire présenté reste indicatif car susceptible d'évoluer au cours de la réalisation de la ZAC.

Au stade du dossier de réalisation, le projet prévoyait la construction d'environ **813 logements**, associés à l'implantation d'équipements publics ou collectifs.

Programme de logements :

- environ **581 logements individuels (71%)** composés de :

- 77 lots denses (250 à 300m²) : maisons groupées « clés en mains » et lots denses libres de constructeurs
- 504 lots moyennement denses (300 à 650m²), libres de constructeurs.

- environ **232 logements collectifs et semi-collectifs (29%)**, de hauteur variant entre R+1 et R+4 ponctuellement,

- environ 60 logements locatifs sociaux.
- environ 15 logements en accession aidée à la propriété.
- environ 157 logements à financement libre.

S'y ajoute une emprise vouée à la réalisation d'une résidence Séniors (environ 80 hébergements)

L'offre sociale (logements locatifs sociaux et accession aidée à la propriété représentera environ 15% du total des logements (hors résidence Séniors) soit environ 120 logements sur une quinzaine d'années.

Programme d'équipements publics :

Ce programme de logements est complété par des équipements de superstructure:

- Complexe sportif, comprenant une salle multisports et une tribune. Deux terrains de football, dont un terrain d'honneur et un terrain d'entraînement sont envisagés.
- Salle culturelle.
- Centre technique municipal.

Le projet d'aménagement au stade du dossier de réalisation a aussi permis de préciser les grandes lignes de composition du projet sur les thèmes de la trame verte et bleue, des mobilités douces et de l'organisation des circulations automobiles.



Projet de ZAC (extrait dossier réalisation)

A ce jour, environ la moitié du périmètre initial a été urbanisée ou est en cours de construction sur des terrains viabilisés.

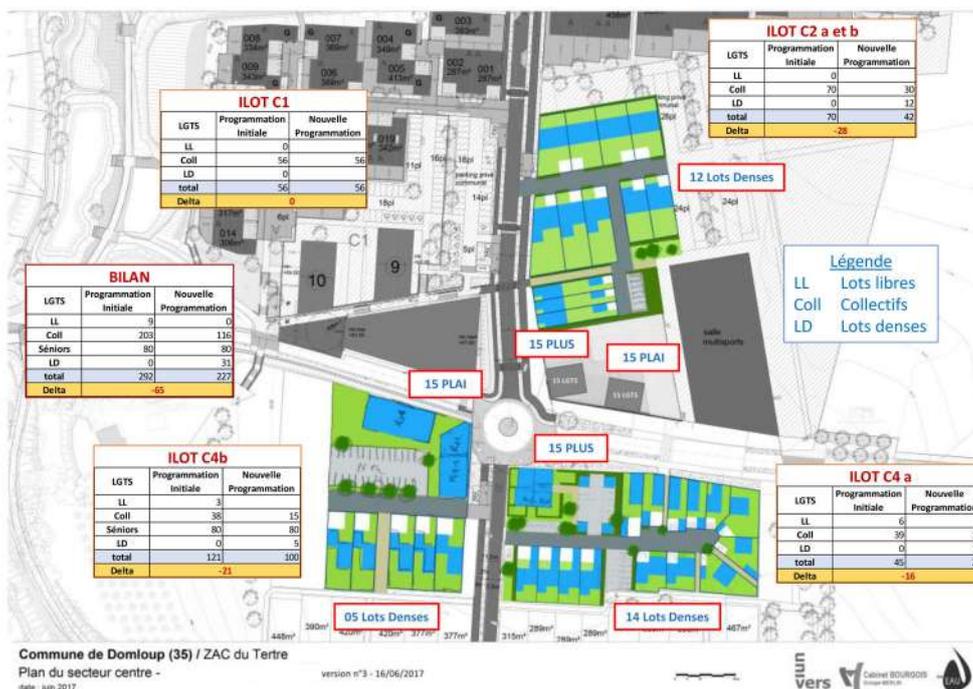


Identification des secteurs de la ZAC déjà urbanisés

L'analyse de l'urbanisation effectivement réalisée à fin 2019 (cf tableau ci-dessous) démontre que le nombre de logements individuels a été plus élevé que le projet initialement défini au dossier de réalisation (335 logements individuels construits contre 317 programmés). Cette augmentation du nombre de logements sur les tranches déjà réalisées est liée aux ajustements menés au grès de l'avancement de l'urbanisation pour s'adapter à la demande tout en cherchant à conserver une densité urbaine satisfaisante pour s'inscrire dans une recherche d'économie du foncier.

		Objectifs dossier de réalisation	Urbanisation réelle		Urbanisation future (actualisation objectifs dossier réalisation)
			Construits	En projet à court terme	
Tranches déjà urbanisées	Logements individuels	317 lgts	335 lgts		
	Logements collectifs	56 lgts	56 lgts		
	Logements (total)	373 lgts	391lgts		
	Superficie	23,9 ha			
	Densité urbaine	15,6 lgts/ha	16,4 lgts/ha		
Tranches restantes	Logements individuels	262 lgts		31 lgts	300 lgts
	Logements collectifs	178 lgts		60 lgts	31 lgts
	Logements séniors	80 lgts			80 lgts
	Logements (total)	520 lgts		91 lgts	411 lgts
	Superficie	22,7 ha			
	Densité urbaine	23,3 lgts/ha			22,1 lgts/ha
Total	Logements	893 lgts	893 lgts		

Pour la phase de la ZAC programmée à court terme, les aménageurs de la ZAC travaillent actuellement sur une reconfiguration de l'îlot central qui prévoyait uniquement des logements collectifs (147 lgts), en diversifiant les typologies de logements (programmation de 60 lgts collectifs et 31 lgts individuels), d'où une baisse par rapport au potentiel initial sur ce secteur.



Sur les espaces restant à urbaniser, le projet va donc évoluer pour proposer une densité urbaine supérieure (trame bâtie plus resserrée), selon le même processus que celui qui s'est réalisé sur les premières tranches de la ZAC.

Les secteurs restants représentaient un potentiel initial de 520 logements. Les premières tranches on permis de réaliser 18 logements supplémentaires, les projets futurs devront donc produire au minimum 502 logements pour respecter la densité et le nombre de logements initialement programmés. La tranche centrale en cours de réflexion prévoit 91 logements, les **tranches ultérieures** devront permettre la construction de **411 logements, dont 80 logements en résidences séniors.**

En conclusion, **le projet de ZAC** prévoit la construction de **502 logements complémentaires** (dont **422 résidences principales** et 80 logements en résidences séniors), sur une superficie de 22,7 ha, ce qui représente une densité de **22,1 lgts/ha.**

Pour rappel, la prospective démographique fixe pour objectif de construire annuellement 42 nouveaux logements en moyenne, le nombre total de logements à construire est donc de **504 logements sur 12 ans. Les 422 logements prévus sur la ZAC, hors résidence séniors, représentent donc 83,7 % des besoins estimés pour les 12 prochaines années. Un potentiel complémentaire de 82 logements doit être recherché sur d'autres sites de projet, en complément du projet de ZAC.**

1.2.2.3 Identification et la mise en oeuvre des potentialités de renouvellement urbain :

Conformément aux dernières évolutions législatives qui imposent une gestion plus économe des espaces naturels et agricoles dans les PLU, le nouveau PLU s'est préalablement attaché à inventorier les espaces urbains pouvant être densifiés ou bien pouvant muter, soit par un changement d'usage (friche d'activité par exemple), soit par renouvellement d'une trame bâtie peu dense.

Le diagnostic urbain a permis de mesurer les capacités de densification de la trame urbaine de Domloup selon ces 3 processus.

Les caractéristiques urbaines du bourg expliquent que ce potentiel est relativement faible. La commune s'est en effet développée sur une période relativement courte (une cinquantaine d'années), et surtout sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissements pavillonnaire, opération de logements collectifs puis la ZAC du Terre) qui ont généré un tissu urbain très organisé et structuré, ne possédant pas d'espaces libres en délaissé ni de parcelles très peu denses.

Une analyse urbaine plus fine des capacités de densification a ainsi été menée sur le cœur de bourg qui associe une trame urbaine ancienne moins structurée et les premiers lotissements de maisons individuelles dotés de densité urbaine plus basse que sur le reste du bourg.

Cette analyse a permis d'identifier 4 sites dans le cœur historique du bourg et au nord de ce dernier. 3 sites sont des secteurs composés de vastes parcelles peu denses parfois associées à des bâtiments d'activités pouvant muter. Le 4eme site correspond à la rue du Logis où la trame urbaine

Dans le tissu urbain des années 1960 à 1980, quatre secteurs d'évolution potentielle ont été repérés.

Deux vastes parcelles entourant par un boisement de conifères route de Noyal

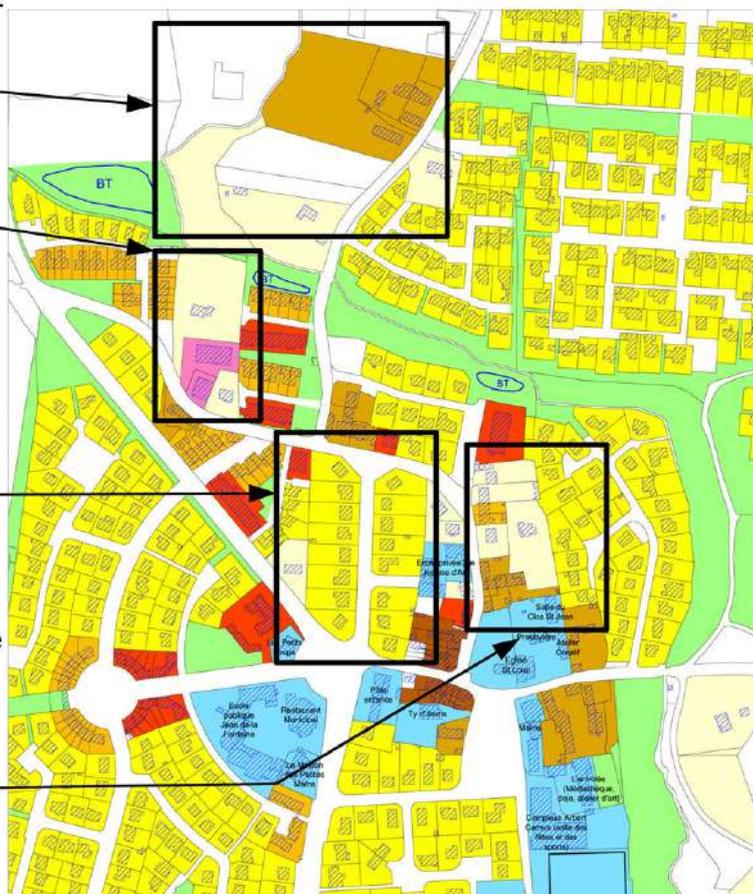
Une parcelle densifiable rue du calvaire



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

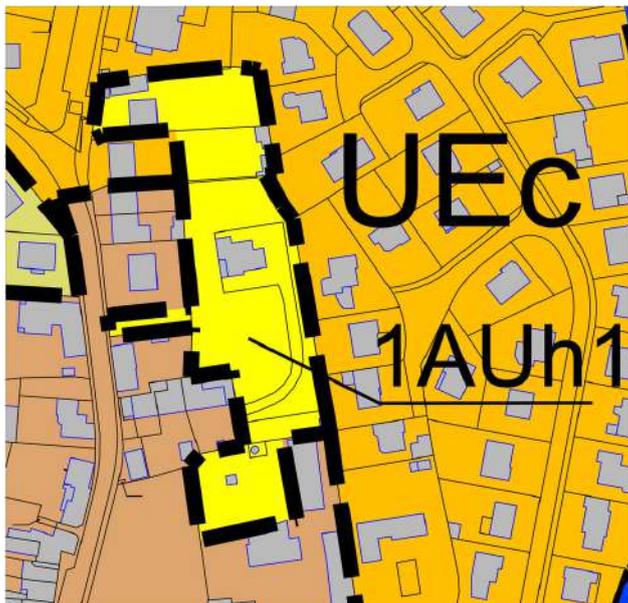


Des parcelles pavillonnaires insérées dans le tissu urbain ancien rue du Calvaire

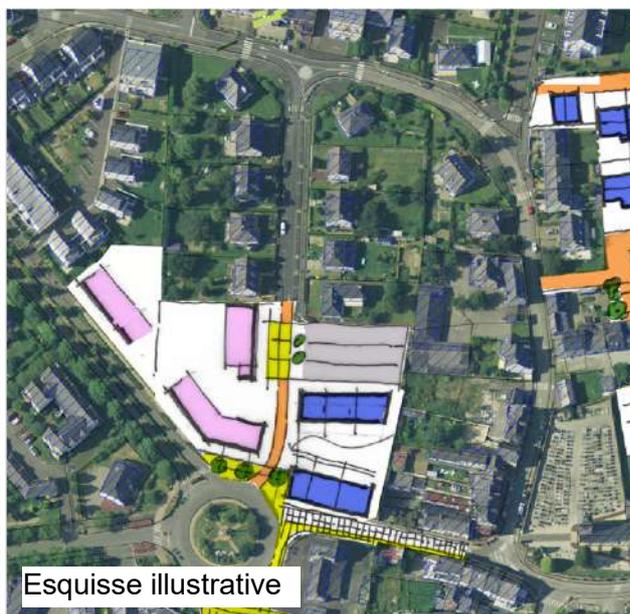
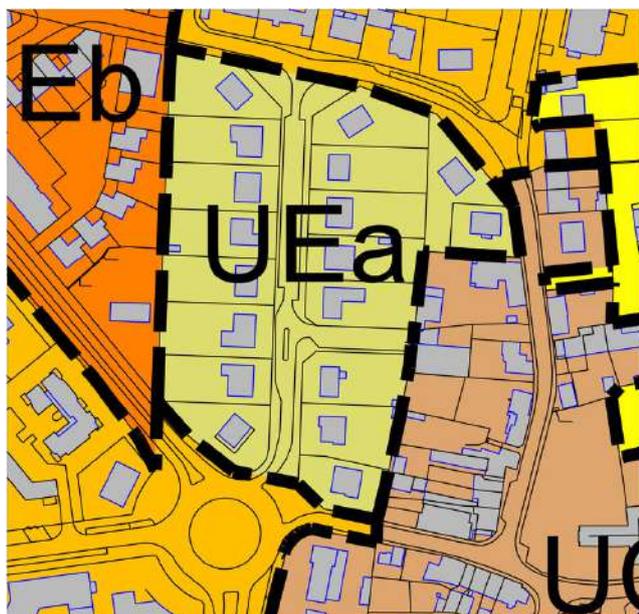


Identification de secteurs de renouvellement urbain

Pour le secteur à l'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. Ces principes sont traduits dans les OAP du PLU, cet espace fait l'objet d'un classement en zone 1AUh1 pour imposer la réalisation d'une opération d'ensemble. L'esquisse illustrative de droite montre une urbanisation possible de cet espace, avec un potentiel indicatif de 9 logements complémentaires (densité de 20 logements/ha).

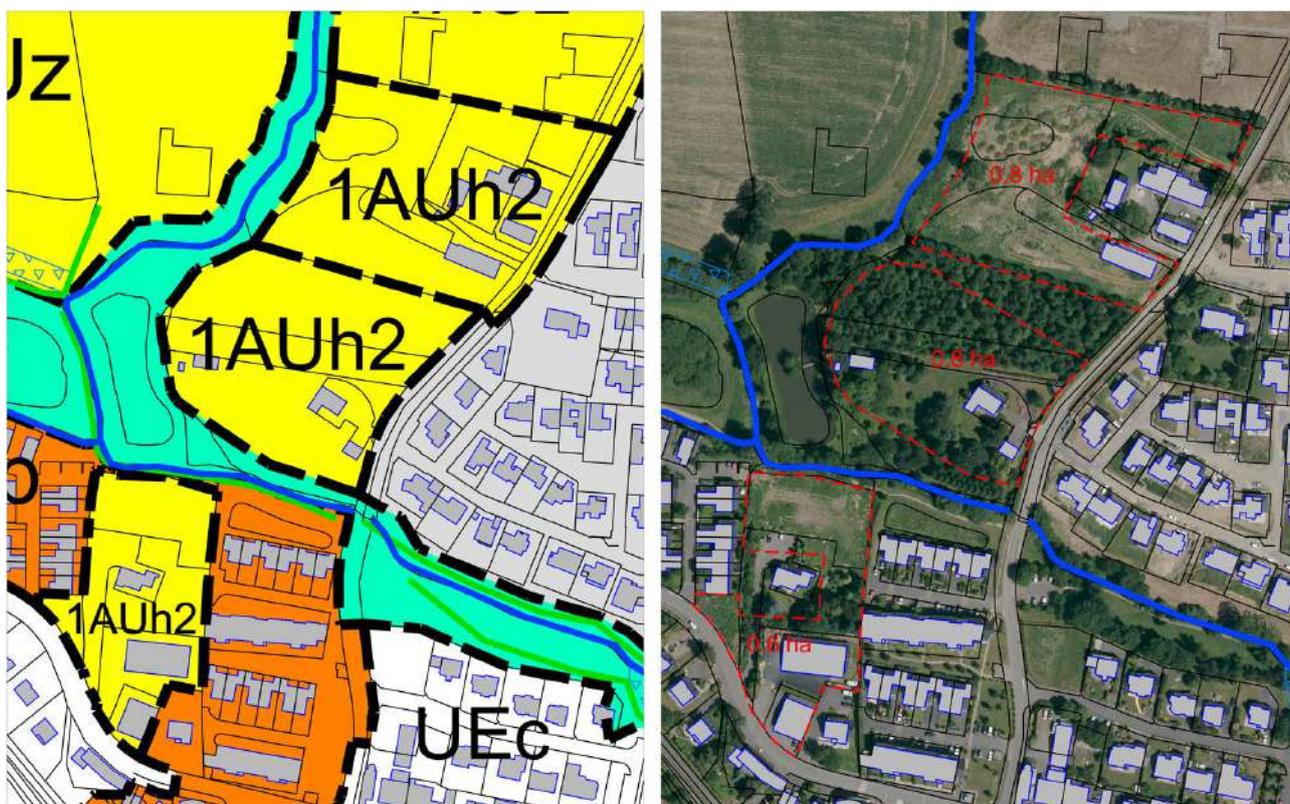


Pour la rue du Logis, le PLU crée une zone spécifique UEa avec des règles très soupes afin de permettre une évolution progressive de cet espace urbain, par la mise en place de projet associant à chaque fois quelques parcelles. L'esquisse illustrative de droite montre un aménagement possible associant des groupements de 3 parcelles sur chaque rive de la rue. Cet aménagement consiste à restructurer la partie sud de la rue en bordure 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 pourrait être restructurée par des logements plus denses venant composer un nouveau front urbain, prolongeant celui existant le long de l'Avenue Charles de Gaulle.



Au nord de l'aire agglomérée le long de la route de Noyal, trois espaces de projet, combinant des espaces urbanisés et des espaces non bâtis, ont été identifiés. Ces espaces arrivent au contact direct du ruisseau du Rimon, dans un tronçon où les espaces naturels bordant ce cours d'eau sont les plus rétrécis dans toute sa traversée de l'agglomération. Un espace boisé est situé entre ces zones de faibles densités.

Le projet de PLU définit 3 zones d'urbanisation futures 1AUh2 sur ces sites de densification urbaine, et élargi la zone naturelle bordant le ruisseau du Rimon. Les OAP du PLU déterminent des secteurs de constructibilité au cœur de ces zones de projet, afin de préserver les espaces périphériques composés soit de constructions déjà existantes (dont des constructions anciennes sur la zone nord), soit d'espaces boisés ou de zones naturelles à préserver de l'urbanisation. Ces espaces périphériques ont vocation à être aménagés en espaces verts publics, dans le prolongement des chemins de randonnée longeant le Rimon. Ces opérations de densification urbaine visent donc à permettre l'implantation de nouveaux logements à proximité du cœur de bourg sans consommation d'espace agricoles ou naturels (à l'exception d'une partie du boisement), tout en renforçant les continuités naturelles accompagnant le Rimon. Ces trois espaces représentent une superficie totale de 2,2 ha, soit un potentiel de 44 logements en appliquant une densité moyenne de 20 logements/ha.



En conclusion, le nouveau PLU identifie plusieurs secteurs de densification urbaine potentielle en met en place des outils réglementaires permettant la mobilisation de ce potentiel.

Sur les terrains bordant la rue du Calvaire et sur les 3 sites le long de la rue de Noyal, la création ou le maintien de zones AU, assortis d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, permet d'établir des secteurs de projet représentant un **potentiel d'environ 52 logements**.

Pour les parcelles de faible densité identifiées le long de la rue du Logis, la réalisation de constructions sur ces terrains dans les 12 prochaines années est beaucoup **plus hypothétique** pour plusieurs raisons :

- ces parcelles appartiennent à des propriétaires privés qui habitent souvent sur le terrain identifié, l'implantation d'une nouvelle construction est donc dépendante de leur volonté, et de l'impact de celle-ci sur leur cadre de vie.
- ces parcelles se situent au sein d'espaces urbanisés, l'implantation de nouvelles constructions est donc dépendante des règles du PLU (densité autorisée, règles

d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur maximale autorisée...).

La collectivité **agit au travers de son PLU sur le levier réglementaire** pour faciliter le processus de densification urbaine sur cet espace. Le nouveau règlement a été actualisé pour faciliter le processus de renouvellement urbain et de densification urbaine, en l'adaptant au contexte urbain et paysager. Cette adaptation est détaillée dans le chapitre d'explication des évolutions réglementaires.

Le long de cette rue le PLU peut se fixer comme objectif de permettre la **réalisation d'une dizaine** de logements complémentaires sur cette rue.

En conclusion, l'identification de **5 secteurs** de densification urbaine ou de renouvellement urbain au sein de l'agglomération de Domloup offre un potentiel d'une **soixantaine de logements complémentaires**. En associant **le potentiel de 422 logements programmés dans la ZAC**, le nouveau PLU répond bien à l'objectif fixé par la prospective démographique de permettre la **construction de 500 nouveaux logements d'ici 12 ans**. Les 20 logements supplémentaires manquants pourront être réalisés au sein de la trame urbaine existante, ou bien au sein de ces opérations dans le cas de projets avec des densités supérieures au seuil de 20 logements/ha.

Potentiel de logements en densification sur des terrains déjà bâtis	Prise en compte des projets déjà programmés	
Projet de ZAC : 422 logements complémentaires + 80 logements en résidence seniors.	Secteur 1AUh1 le long de la rue du Calvaire	8 logements
	3 secteurs au nord du bourg (rue de Noyal)	44 logements
	Secteur de mutation urbaine le long de la rue du Logis	10 logements
Total : 484 logements		

Le nouveau PLU répond donc aux besoins de développement sur les 12 prochaines années **sans ajouter de nouvelles zones d'urbanisation consommant des espaces agricoles ou naturels par rapport au PLU actuel**. Il s'appuie principalement sur le projet de ZAC et identifie des espaces complémentaires en densification urbaine. Certains de ces sites étaient déjà classés en secteur de projet au PLU actuel, d'autres sont nouvellement créés en remplacement de simples zones U.

1.2.2.4 Elaboration du nouveau projet urbain de développement de l'habitat sur la commune.

Le chapitre précédent a démontré que la commune pourra répondre au besoin de nouveaux logements sur la durée du PLU (estimée à 12 ans) uniquement par la prise en compte du projet de ZAC en cours associé à la mise en oeuvre d'un processus de renouvellement urbain sur certains sites favorables.

Le nouveau projet urbain ne prévoit donc pas de nouvelles zones en extension urbaine, il doit toutefois définir les grands orientations du développement urbain dans les secteur de projet pour garantir leur bonne intégration dans la trame urbaine environnante, en terme d'impact visuel mais aussi en terme fonctionnel (continuité des axes de déplacements et prolongement des corridors écologiques).

Le projet de développement urbain s'appuie notamment sur l'organisation actuelle du bourg pour développer et renforcer ses différentes polarités, mais aussi pour améliorer leurs interactions et leur complémentarité.

Pour structurer le développement urbain sur une période de 12 ans, le PLU s'appuie sur trois orientations complémentaires :

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

Le diagnostic du PLU a mis en évidence la présence d'un corridor écologique le long de la vallée du Rimon, associant trames vertes et bleues et traversant le bourg.

Le PLU préserve cette coulée verte qui offre des espaces de respiration dans le tissu urbain et s'appuie sur cette préservation pour intensifier les connexions douces entre les deux rives de la vallée, reliant ainsi la partie ancienne du bourg aux nouveaux quartiers réalisés ou programmés.

Dans la partie nord de ce corridor, les espaces de projet inscrits dans le nouveau PLU offre l'occasion d'élargir cette coulée verte en aménageant des espace verts publics sur les rives du cours d'eau, à la place des espaces privés actuels qui cloisonnent cet espace et limite ainsi ces continuités naturelles.

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

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

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

Des espaces de densité intermédiaire pourront ainsi être réalisés sur certains secteurs bénéficiant d'une bonne accessibilité au centre-bourg mais aussi à la vallée du Rimon. Ces espaces intermédiaires pourront être composés d'une offre de logements diversifiés, allant des logements individuels groupés aux logements semi-collectifs. Parallèlement, il est proposé de **prolonger l'effort de réduction de la taille moyenne** des lots libres de constructeur.

Le projet urbain du PLU à l'échelle du bourg propose donc trois types de trame urbaine au sein de la ZAC :

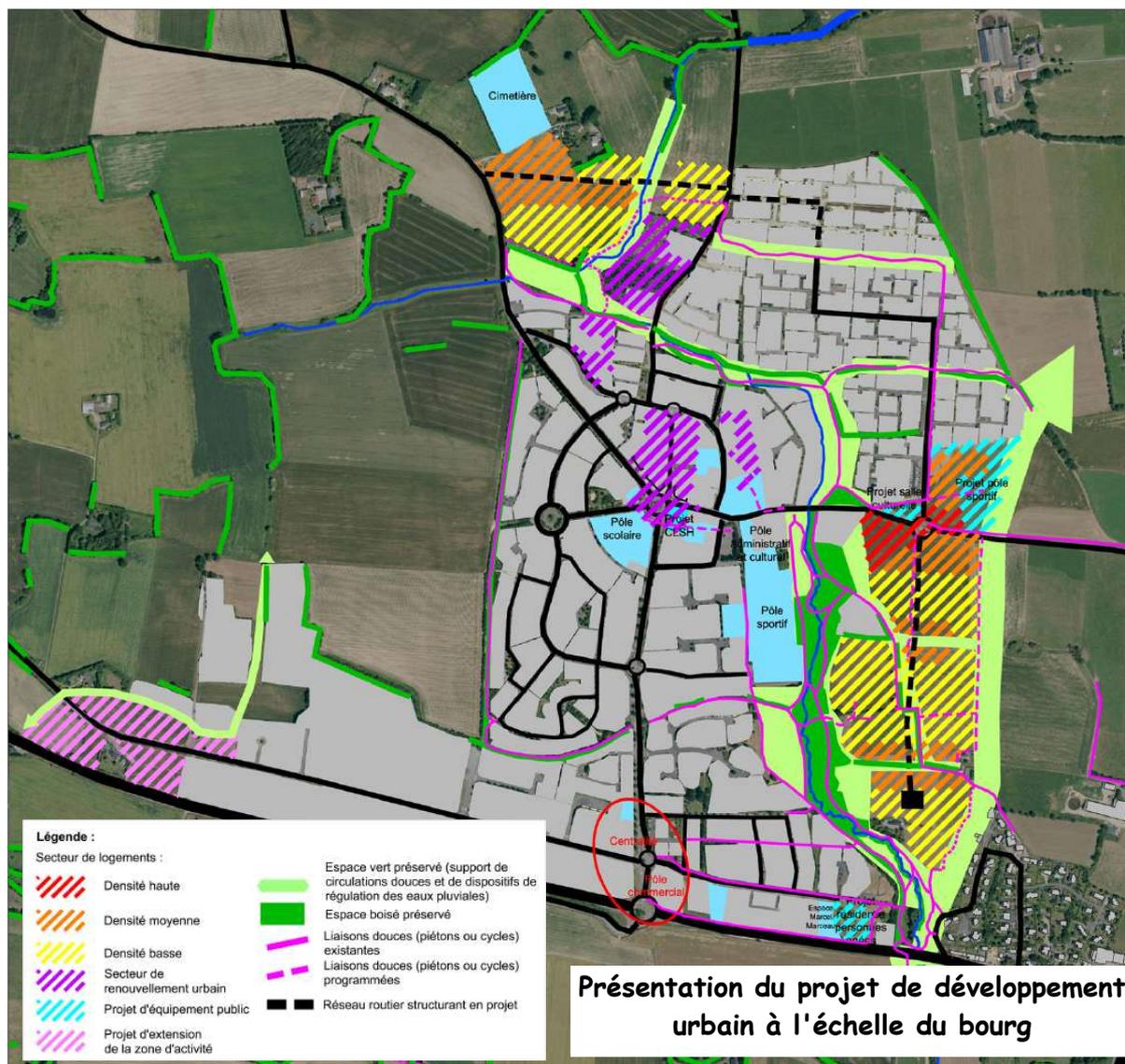
- **une densité élevée, majoritairement composée de logements collectifs ou semi-collectifs.** Cette densité correspond au secteur central de la ZAC, permettant de structurer l'entrée dans la ville mais aussi dans les nouveaux quartiers. Cette densité conforte les opérations de logements denses déjà 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 réellement aménagées est en effet inférieure à celle qui était initialement prévue dans le dossier de réalisation de la ZAC, permettant de réaliser une trame urbaine plus dense et donc plus économe en foncier.

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

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

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



1.3. L'activité économique :

Le volet économique se développe autour de trois mesures principales.

1.3.1. Le renforcement du marché captif de proximité et la protection de l'offre commerciale existante :

Le DOO du SCOT 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 génère des déplacements plus ou moins nombreux. Selon le tableau ci-dessous extrait du DOO, 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 polarités, pas de captation de flux d'autres communes,...).

L'activité commerciale actuelle de Domloup est répartie sur trois sites :



Analyse de l'offre commerciale actuelle

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

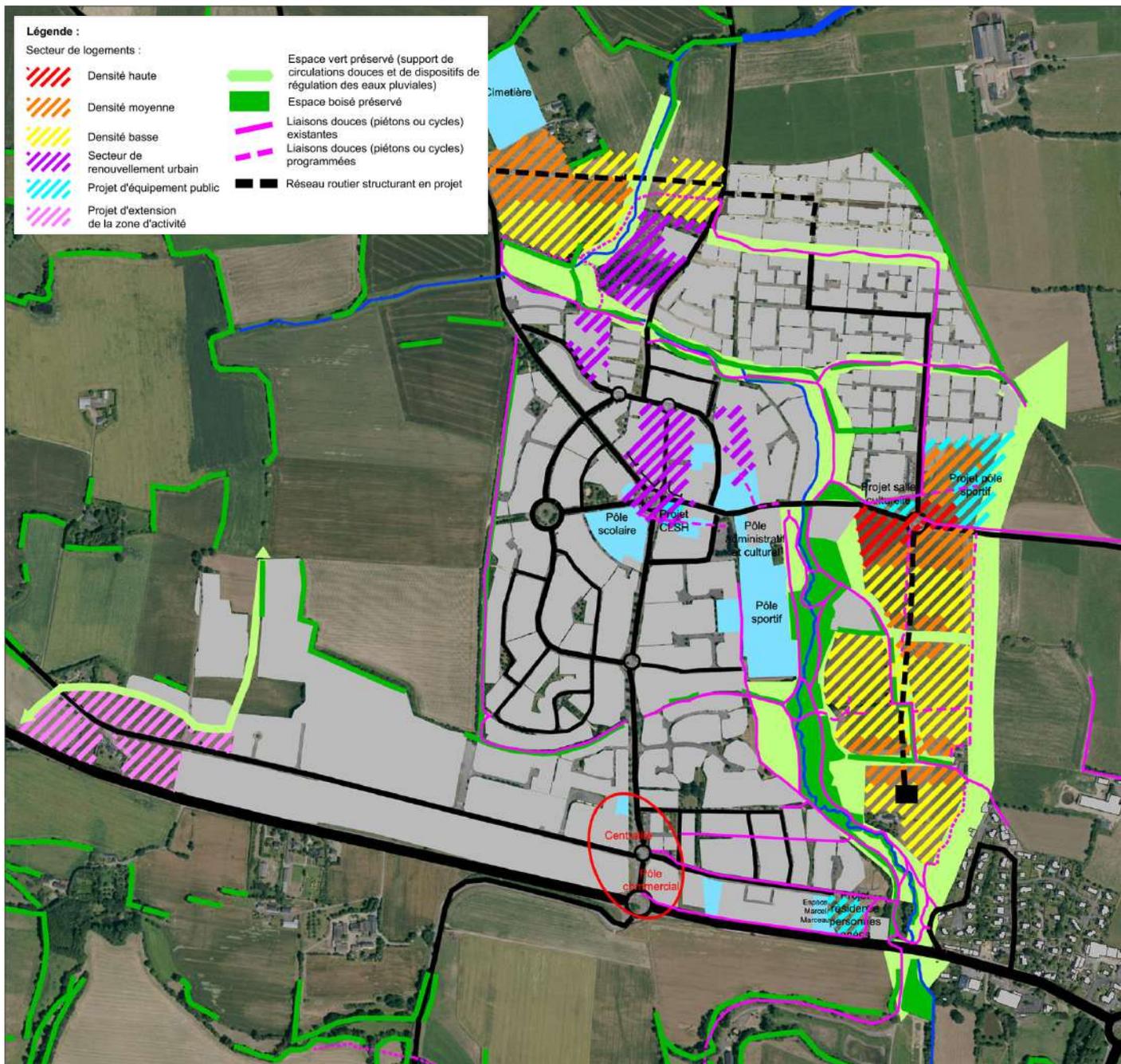


Supermarché

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



Afin de conserver une dynamique commerciale répondant aux besoins actuels et futurs des habitants de la commune, et conformément aux orientations du SCOT, le PLU identifie sa centralité sur le site des Galaxies. Comme l'illustre la carte ci-dessous extrait du projet urbain, ce site positionné en entrée de bourg se trouve connecté à l'ensemble du reste de l'aire agglomérée par une trame très dense de liaisons douces aménagées au sein des quartiers d'habitat mais aussi le long de la vallée du Rimon. Cette polarité associe le centre-commercial des galaxies, mais aussi des espaces d'habitat denses.



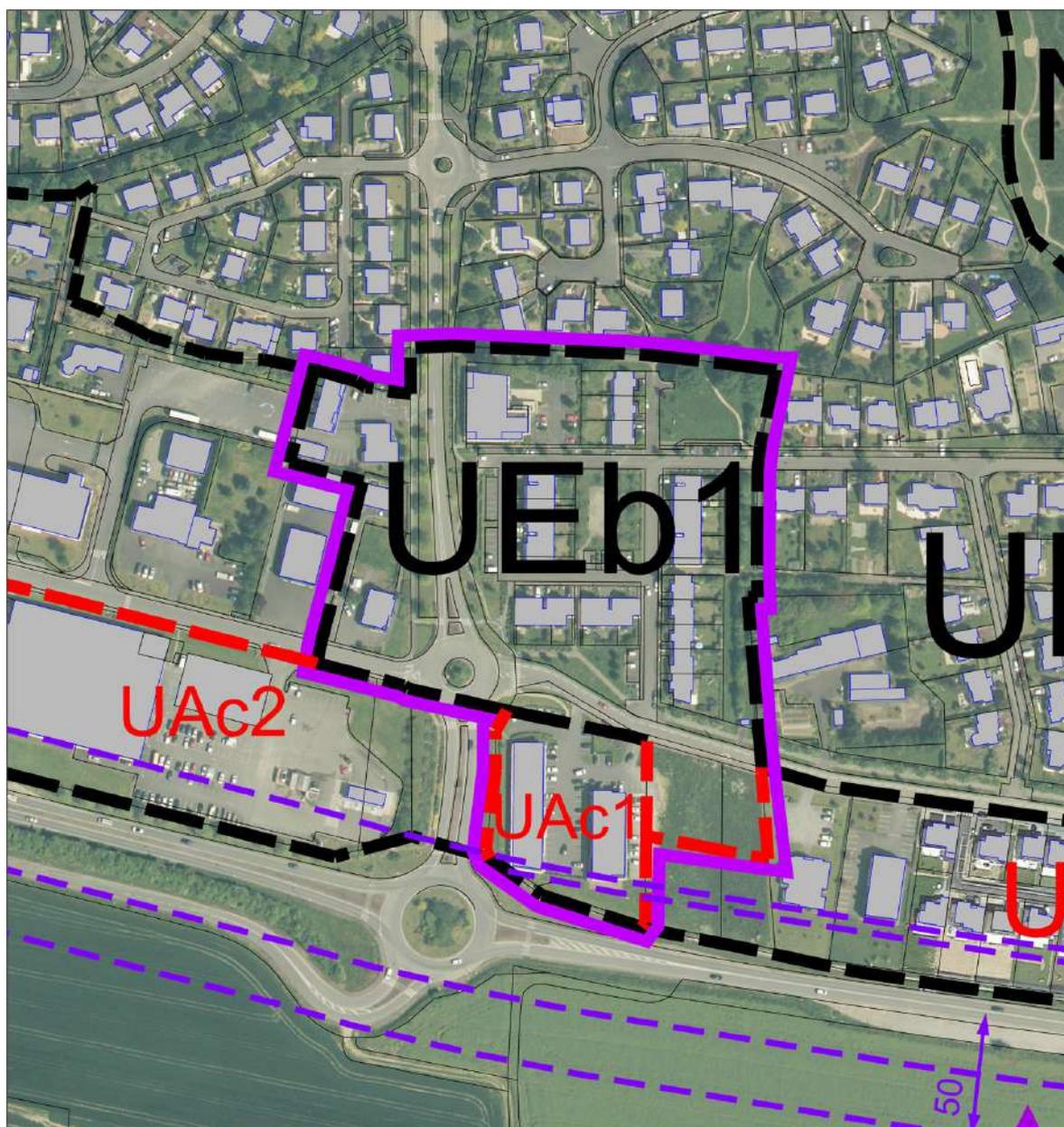
Présentation du projet de développement urbain à l'échelle du bourg

L'identification de la centralité se fait sous la forme d'une identification graphique sur le plan de zonage. Hors de cet espace, l'implantation de nouveaux commerces est très fortement limitée et encadrée comme l'indiquent les dispositions suivantes.

1. Délimitation d'une zone de centralité englobant les galaxies (UAc1) et l'entrée de ville (zone UEb1).

Le périmètre de la centralité proposé intègre le site des Galaxies mais aussi le quartier d'habitat dense marquant l'entrée de ville, ainsi qu'un terrain à l'est des Galaxies sans contact avec la départementale, où la zone UEb1 permet la réalisation d'un projet mixte associant des commerces et des logements, tourné vers la rue de Hédé et donc ne captant pas de flux extérieurs.

Dans cette centralité, le développement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces sont autorisés (règlement zones UAc1 et UEb1).



Délimitation du périmètre de centralité

2. Délimitation de la tache urbaine englobant le reste des zones U et UA, sauf les zones d'activités.

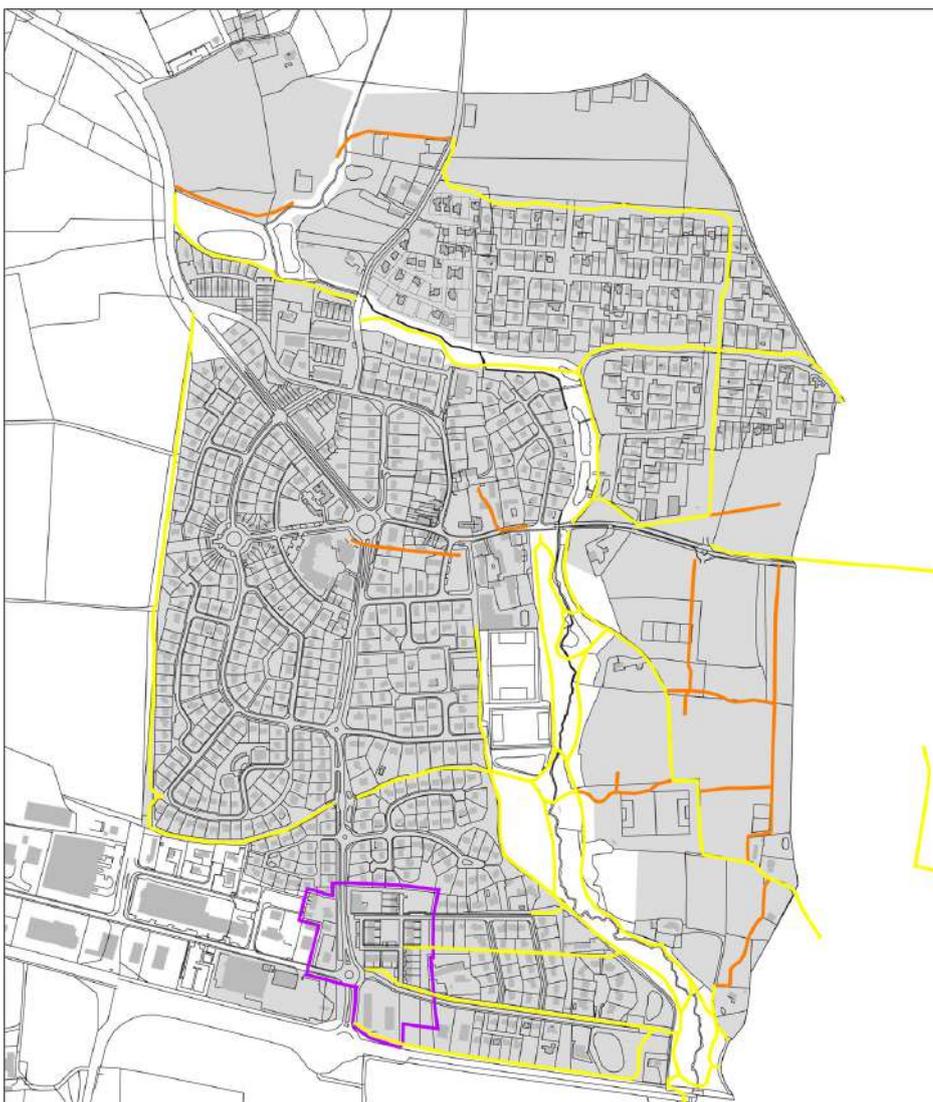
Dans cette tache urbaine, le développement des commerces est très restreint. Des créations exceptionnelles de surfaces commerciales et les extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu en dehors de la centralité dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- complémentarité avec la centralité
- principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine.
- réponse à un besoin qualifié de courant dans le tableau ci-dessous.
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.
- ne pas s'implanter le long des axes structurants (avenue Charles de Gaulle, RD 32)

Exemples d'activités répondant aux besoins courants

Besoins	Exemple d'activités concernées pour répondre à la nature des besoins des habitants exprimés en fréquence d'achats	Fréquence d'achat	Enjeux d'aménagement
Courants	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleuriste, épicerie, service, etc. Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé, etc.	Achat très régulier	Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Déplacements nombreux et fréquents Animation de la vie urbaine

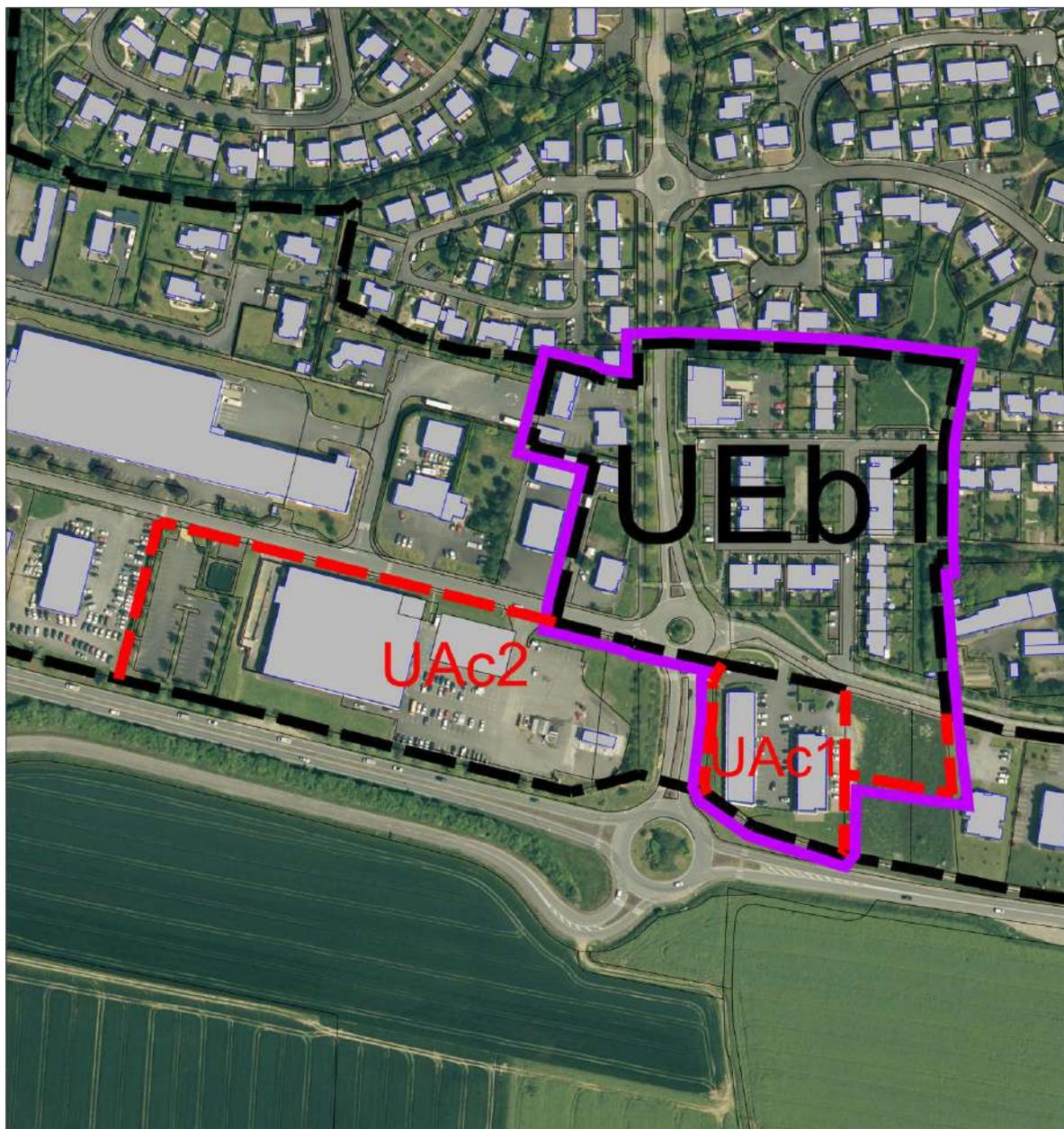
Le report des nombreux chemins piétons existants (en jaune) ou bien à créer (en orange) indique que la centralité est très bien connectée à la vallée du Rimon qui dessert l'ensemble des quartiers d'habitat existants ou futurs (prolongement au sein de la ZAC).



3. Prise en compte du centre commercial intermarché.

Au sein de la zone UAc2, le règlement du PLU autorise une reconfiguration du centre commercial (par démolition et reconstruction par exemple) sans extension de la surface de vente actuelle. Ce zonage autorise aussi l'extension des locaux de stockage par exemple.

Il est aussi proposé d'ajouter le parking voisin situé à l'ouest du centre-commercial, afin de permettre la réalisation d'un projet de reconfiguration globale du centre-commercial.



Prise en compte du supermarché à proximité de la centralité

Synthèse des règles encadrant les implantations commerciales nouvelles.

Centralité (Zone commerciale galaxies UAc1 + zone entrée ville UEb1)	Zone urbaine d'habitat (zones UE, UZ et AU)	Zone commerciale d'intermarché (zone UAc2)	Zone d'activités du Gifard
Implantation de tout type de commerce possible	Implantation de commerces possibles dans certaines conditions (réponse aux besoins courants, complémentaire à la centralité, pas d'implantation le long des axes structurants : avenue charles de Gaulle, RD 32)	Reconfiguration du site mais pas d'extension de la surface de vente actuelle. Extension possible des locaux de stockage	Seulement des commerces en lien avec une activité de production

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

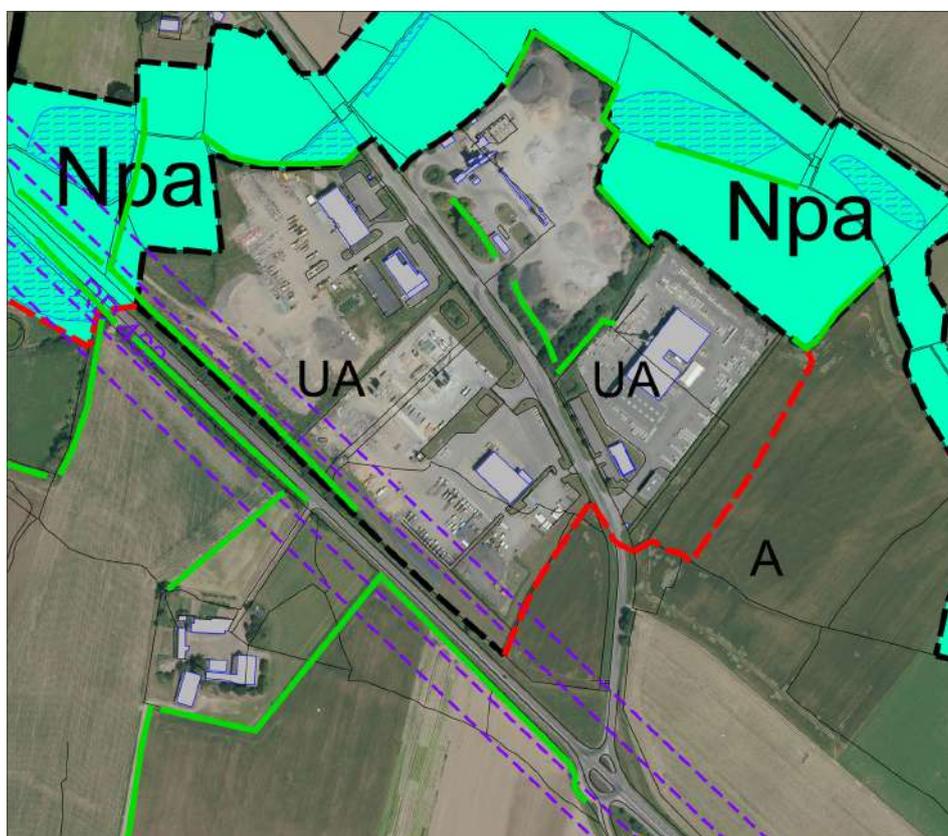
Conformément aux prescriptions du SCOT, le nouveau PLU propose une évolution des vocations principales des différentes zones d'activités existantes sur Domloup, en leur attribuant des vocations préférentielles et en interdisant l'implantation de nouveaux commerces. L'objectif est ainsi de renforcer les synergies et d'éviter les effets négatifs de la concurrence entre territoires, notamment dans le domaine commercial.

Le nouveau PLU applique donc une réglementation commune à toutes les zones d'activités (UA), qui autorise l'accueil d'**activités artisanales, industrielles, de bureaux, d'entrepôts, mais pas les activités commerciales**. Une dérogation est toutefois inscrite pour la création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est toutefois autorisée (cas des espaces d'exposition des artisans).

Au delà de cette évolution réglementaire apportée à la nature des activités autorisées dans chaque zone, le PLU est porteur d'un développement économique équilibré à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité :

1. Aménagement et extension de la zone du Gifard : le PLU conserve les règles d'urbanisme spécifiques qui prévalent sur cette zone d'activités et qui garantissent un traitement architectural et paysager de qualité. Cette zone étant arrivée à saturation, le PLU inscrit une nouvelle zone de développement à l'ouest de la zone actuelle, avec des OAP spécifiques pour prolonger la logique d'aménagement préalable sur une partie, puis,

2. Maintien de la zone de la Rougeraie. Le PLU maintien cette zone avec une légère extension de la zone vers l'Est pour permettre l'extension d'une entreprise existante. Cette extension est compensée par la réduction de la zone constructible en entrée sud de la zone. Les élus n'ont pas inscrits de potentialité de développement complémentaire à cette zone, comme le SCOT l'autorisait dans son DOO, afin de ne pas déséquilibrer l'organisation actuelle des zones d'activités sur le territoire, et pour conserver une logique de proximité entre les parcs d'activités et les agglomérations existantes.



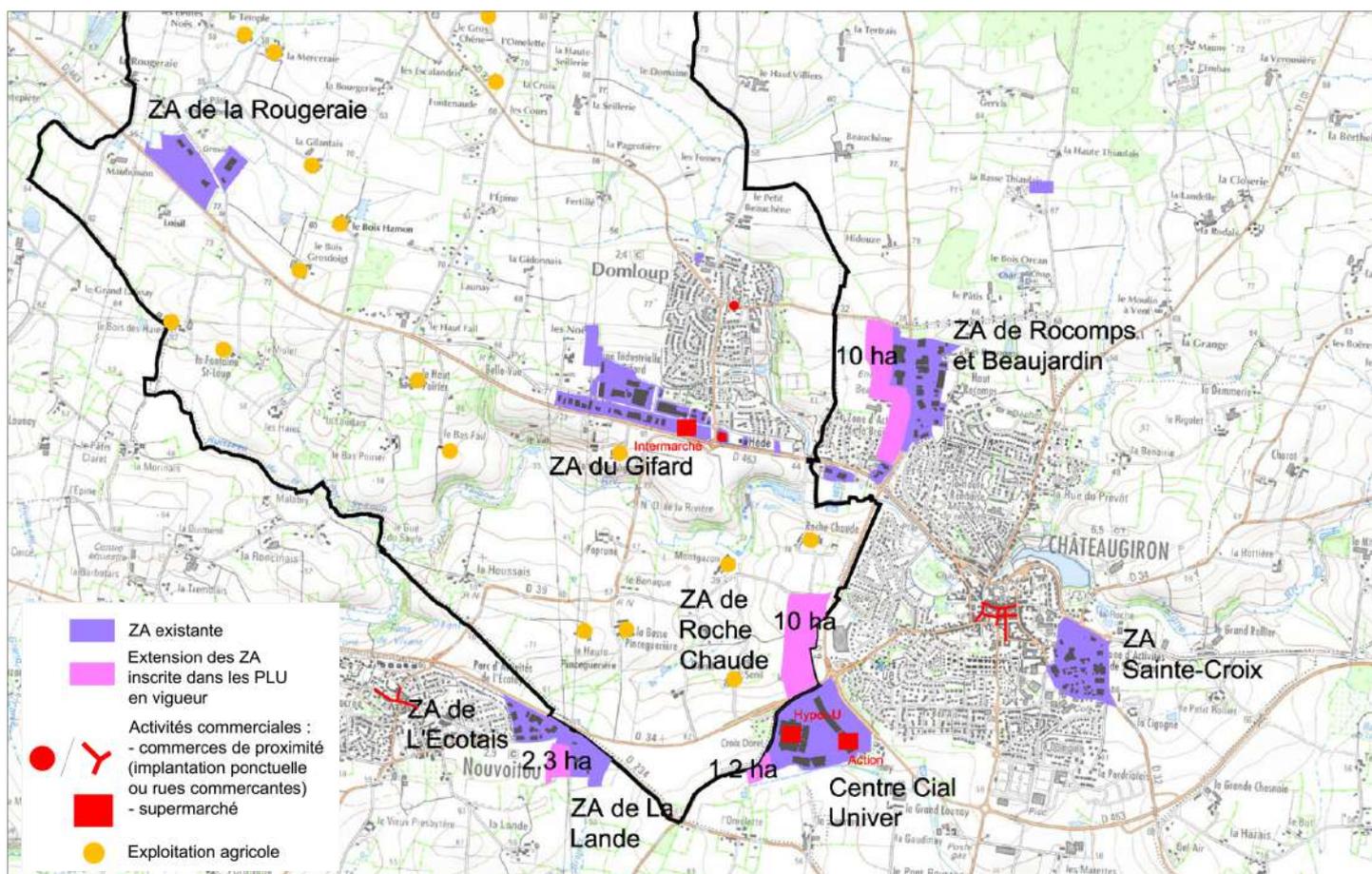
Evolution du zonage sur la ZA du Rougeraie

3. Maintien d'une zone développement sur le site de Roche-Chaude .

Le territoire de Chateaugiron et de sa périphérie est doté de 6 sites d'activités économiques, dont deux se trouvent sur Chateaugiron (ZA du Gifard et ZA de la Rougeraie), et ont été traités précédemment.

Parmi les 4 autres sites, trois sont positionnés en périphérie de Chateaugiron et sont arrivés à saturation, n'offrant plus de terrains disponibles pour l'accueil de nouvelles entreprises.

Pour permettre un développement cohérent de ses parcs d'activités dans la continuité des aménagements existants , le territoire réserve deux zones de développement de 10 ha chacun e sur la façade ouest de Chateaugiron. La zone de Roche-Chaude se trouve sur le territoire communal de Domloup, dans le prolongement de la zone Univer. Le nouveau PLU conserve donc cette potentialité déjà inscrite au PLU précédent, et l'encadrant par des OAP spécifique permettant de l'intégrer dans le site et de maîtriser son phasage et ses modalités de desserte. Cette zone est à vocation artisanale, industrielle et tertiaire, mais ne peut accueillir de nouveaux commerces.



1.3.3. Le renforcement et développement de l'activité agricole

L'activité agricole est une composante essentielle de l'aménagement du territoire de Domloup avec trente exploitations agricoles implantées sur la commune, présentant des tailles variées, et une zone agricole représentant environ 90 % de la superficie de la commune. L'agriculture doit disposer durablement de terres de qualité en quantité suffisante. Ceci impose notamment que l'urbanisation nouvelle soit favorisée au sein et en continuité de la zone agglomérée, afin de lutter contre le mitage du bâti.

Pour répondre concrètement à ces objectifs, le développement de la zone agglomérée ne doit pas porter atteinte aux espaces agricoles outre mesure. Pour cela, cinq orientations ont été prises :

1. le calcul au plus juste des surfaces nécessaires pour l'urbanisation future :

Pour l'habitat, l'adéquation entre les objectifs démographiques et les potentialités dans les zones de développement permettent de ne pas créer de nouvelles zones d'urbanisation future en extension urbaine sur du foncier agricole. Le PLU conserve les zones de développement destinées à la ZAC, qui consommeront potentiellement 15,4 ha de foncier déjà acquis par l'aménageur de la ZAC mais parfois encore exploités. En complément de ce projet, le PLU identifie 3,5 ha de zones AU situées au sein de l'aire agglomérée sur des espaces déjà urbanisés, donc sans impact sur l'activité agricole. Pour l'habitat et les équipements, la consommation foncière maximale **s'élève donc à 25,2 ha pour 12 ans** (2,1 ha par an), alors qu'elle avait été de 38 ha entre 1999 et 2019 (1,9 ha par an), avec une phase de plus forte consommation entre 2009 et 2019 (23,9 ha, soit 2,4 ha par an).

Pour l'activité économique, la consommation foncière doit être analysée à l'échelle communale mais aussi à l'échelle de la polarité urbaine de Chateaugiron.

A l'échelle de la commune, l'extension de la zone du Gifard qui répond à des besoins spécifiques de Domloup va induire une consommation potentielle de 3,9 ha, soit un rythme de 0,33 ha par an sur 12 ans. Cette consommation est nettement inférieure à celle observée par le passé sur la commune pour le développement économique (20 ha en 20 ans, soit 1 ha par an en moyenne).

A l'échelle du territoire supracommunal (pôle urbain de Chateaugiron), la zone de Roche-Chaude (9,5 ha) se combine aux 11.2 ha d'extensions inscrites sur la commune de Chateaugiron autour des zones de Rocomps, Beaujardin et Univers, et aux 2,3 ha inscrits sur Nouvoitou. Ces 23 ha doivent être comparés avec les 83,5 ha de zones d'activités existantes à l'échelle de ces 3 communes, et permettent à la collectivité de disposer de disponibilités foncières dans une proportion compatible avec les prescriptions du SCOT (enveloppe foncière maximale de 27 ha pour Domloup et Chateaugiron).

2. l'extension de l'urbanisation exclusivement localisée dans et autour des agglomérations de Domloup et de Chateaugiron. Le PLU ne crée pas de nouveaux secteurs de développement déconnectés de ces deux agglomérations.

3. la délimitation d'une zone agricole protectrice des sièges agricoles mais aussi des terres exploitées. Le PLU conserve une zone agricole (1465,8 ha) de superficie légèrement supérieure à celle existante au PLU actuel (1395.2 ha). La légère extension de surface est liée à la suppression des pastilles Nh existantes initialement dans l'espace rural.

4. des efforts de densification du bâti. Les orientations d'aménagement et de programmation garantissent des densités de logements élevées dans les zones de développement, conformes aux prescriptions du SCOT. Cette densité s'élève en moyenne à **21,9 logts/ha** au sein des zones AU, (comr

5. la
nouv
procè

Dans
agric
situé

Exploitation	SAU	Production principale	Avenir de l'exploitation
LEPRETRE	28 ha	céréales	Pas assuré
GAEC de Beauchêne	98 ha	Laitière	RAS
EARL du Haut Villiers	74 ha	Laitière	RAS
EARL de Beaujardin	48,5 ha	Laitière	RAS
EARL Sachet	70 ha	Laitière	Impact important

on de
ant le

oncier
ations

Le principal impact concernait l'exploitation EARL Sachet, possédant 20 % de son foncier dans le périmètre de la ZAC ainsi que des bâtiments de production.

Depuis cette analyse, l'ensemble des parcelles situées dans le périmètre de la ZAC ont été acquises par l'aménageur, avec le versement d'indemnités pour les exploitants agricoles. Certaines parcelles sur les zones d'urbanisation future sont toujours exploitées jusqu'à leur urbanisation, selon des modalités de location avec l'aménageur de la ZAC.

L'incidence des autres zones de développement inscrites au PLU en extension urbaine peut être analysée précisément au regard de leur impact direct sur les exploitations agricoles en activité.

Zone d'extension de l'urbanisation	Exploitation concernée	Surface agricole utile consommée sur la zone
Secteur 1 : ZA du Gifard	Gérard Gatel	3.2 ha
Secteur 2 : ZA de Roche-Chaude	GAEC Anger	6 ha
	Deshommes	1.5 ha
	Bertel	2.5 ha

Tableau de synthèse par exploitation :

Exploitation concernée	Surface agricole utile totale	Surface agricole utile consommée	Age	Activité principale et évolution programmée
GAEC Anger (Senil)	54 ha	6.0 ha	45 ans	Elevage laitier (30 vaches)
Deshommes (Montgazon)	72 ha	1.5 ha	50 ans	Lait (35 vaches) / viande bovine (3 bêtes)
Gatel (La Haute Vigne)	60 ha	3.2 ha	-	Viande bovine, Porcs (125 places), Moutons
Bertel (Le Bois Hamon)	60 ha	2.5 ha	49 ans	Lait (35 vaches) / viande bovine (3 bêtes)

Le principal impact significatif concerne donc l'exploitation du GAEC Anger, dont le siège se situe à 215 m à l'ouest de la zone de projet de Roche-Chaude. Ce projet peut potentiellement consommer 11 % de son foncier exploité, des mesures d'accompagnement devront être prises par la collectivité pour faciliter des échanges fonciers avec cet exploitant. Cet accompagnement est nécessaire en complément des indemnités financières liées aux acquisitions foncières.

Pour les autres exploitations, les impacts sont moindres puisque le foncier consommé ne dépasse pas 5 % de la SAU totale, sur des parcelles plus éloignées du siège d'exploitation.

En dehors de l'aire agglomérée, les équilibres territoriaux sont maintenus en interdisant toute nouvelle construction dans l'espace rural (seul le changement de destination du bâti de caractère est autorisé, hors des périmètres sanitaires des exploitations).

Un inventaire spécifique des constructions pouvant changer de destination a été réalisé. Au total, **21 sites** ont été identifiés dans l'inventaire du bâti patrimonial pouvant changer de destination, pour un nombre total de **38 bâtiments**.

Concernant l'activité agricole, **5 sites seulement concernent des bâtiments implantés au sein d'exploitation** en activité, et **2 sites** sont situés dans le voisinage proche d'une exploitation (distance inférieure à 100 m). Lorsqu'ils ne sont pas liés aux besoins de l'exploitation, ces changements de destination sont gelés tant que l'exploitation agricole est en activité.

Le PLU définit une zone agricole intégrant l'ensemble des sièges agricoles et les terrains se trouvant en périphérie de ces exploitations (pour permettre une extension du bâti existant), mais aussi une vaste zone dans l'espace rural permettant des implantations bâties nouvelles.

1.4. Les déplacements et les liaisons interquartiers :

Le projet de développement urbain de l'agglomération s'appuie sur la prise en compte des différents modes de déplacement à l'échelle de l'agglomération et de la commune, mais aussi en direction des territoires voisins tels que la commune de Chateaugiron et le bassin d'emplois de Rennes. L'objectif est de développer les différents modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle tout en s'adaptant aux problématiques rencontrées à ces différentes échelles.

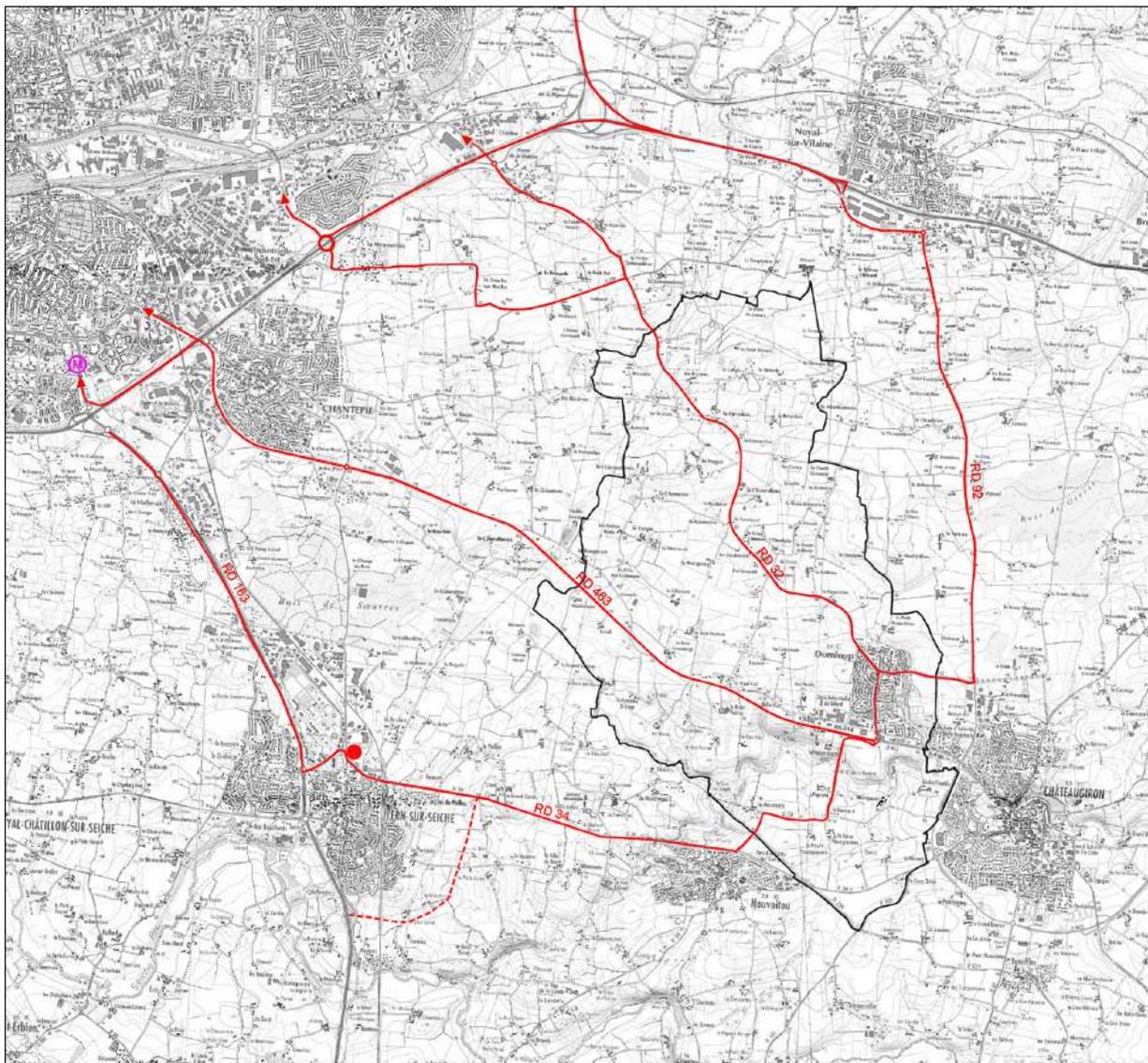
1.4.1. Organisation et maîtrise des déplacements automobiles :

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).

Les deux axes routiers principaux menant à Rennes, à savoir la rd 463 et la rd 92, ont un gabarit suffisant pour absorber le trafic automobile complémentaire généré par ces zones de développement. Mais ces flux complémentaires s'ajoutent à une situation de fréquente saturation en arrivant à proximité de Rennes, et notamment sur la rocade.

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 Breizhgo). 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.



- **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-bourg.

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 et le tracé 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.



1.4.2. Développement de l'usage des transports collectifs ou partagés, alternatifs à la voiture :

La commune bénéficie d'une bonne desserte de son aire agglomérée par le réseau de cars Breizhgo (ex Illenoo), qui permet de rejoindre rapidement Chateaugiron à l'Est, mais aussi la périphérie de Rennes en une vingtaine de minutes à l'ouest

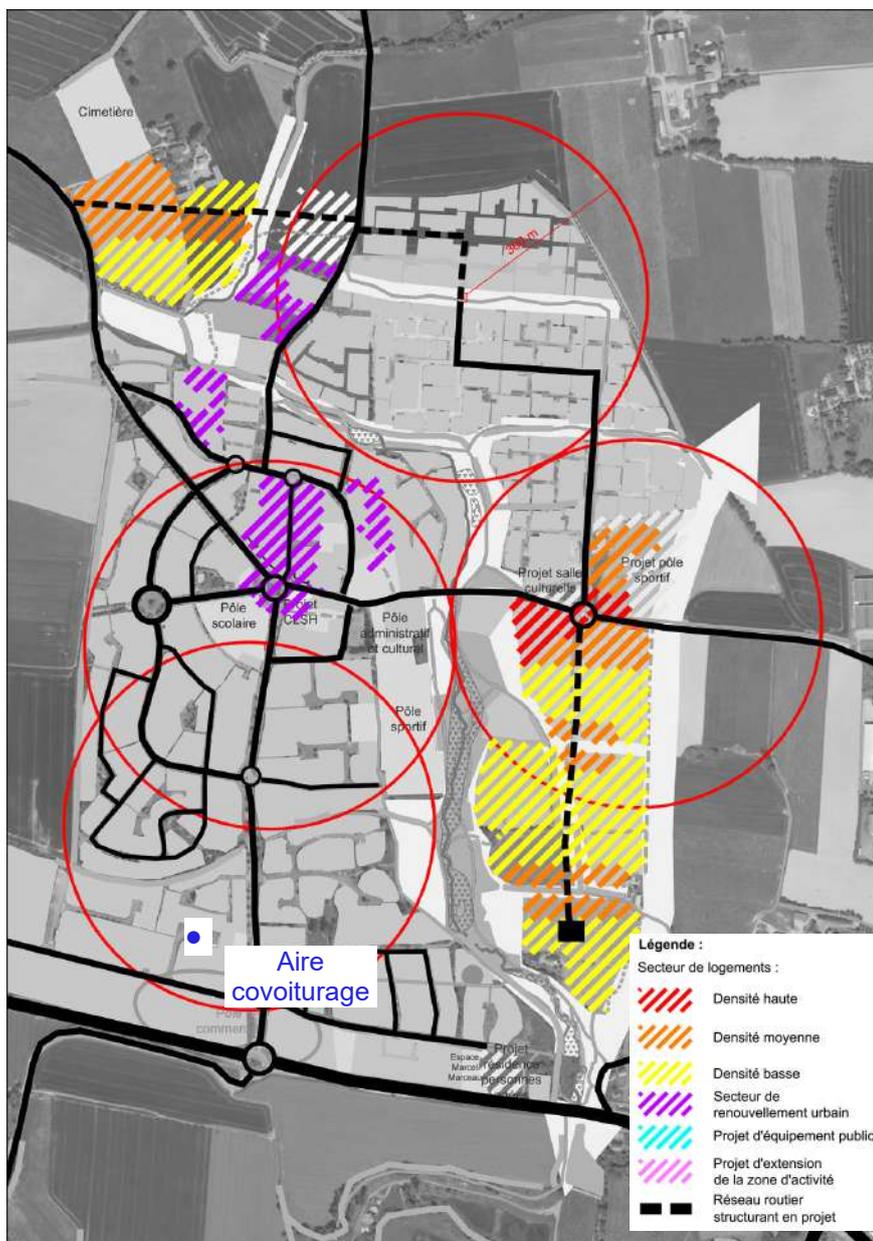
Ces temps d'accès vers Rennes restent toutefois théoriques, les conditions de services sont dégradées du fait des embouteillages sur les points d'accès à Renne le matin et le soir, les cars ne bénéficiant pas d'axes réservés sur ces points de congestion.

Rennes Métropole a mené une réflexion spécifique sur ce sujet dans le cadre de son PDU récemment approuvé. Pour améliorer les conditions de desserte des communes périphériques, le PDU prévoit la création de voies réservées TCSP /covoiturage sur plusieurs pénétrantes dans Rennes, dont la route de Chateaugiron traversant Chantepie. Cet aménagement donnera un nouvel attrait aux déplacements en cars ou en covoiturage, qui deviendront plus attractifs que les déplacements en voiture individuelle.

A l'échelle de son projet de développement, la commune de Domloup doit s'assurer que les conditions d'accès au réseau de car soient qualitatives. La carte ci-contre reporte sur le plan du PADD des cercles de 300 m de rayon autour des arrêts de bus existants,

Les secteurs de renouvellement urbain se situent dans ces périmètres, alors que les deux sites de la ZAC sont plutôt situés à 400 m. Cette distance n'est pas un frein à l'usage de ces transports à condition que les conditions d'accès soient agréables et sécurisés. C'est le cas pour la partie nord-ouest connectée par une liaison douce structurante de la ZAC, mais aussi de la partie sud qui peut rejoindre les arrêts du centre en traversant la vallée du Rimon. Ces liaisons entre secteurs de projet et la desserte par les transports en commun ont été spécifiquement traduites dans les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Pour l'aire de covoiturage, la logique est similaire. Les zones d'habitat les plus éloignées se trouvent à 1 km, ce qui peut inciter à prendre sa voiture pour s'y rendre, mais un grand nombre de zones d'habitat existantes ou programmées sont situées à moins de 500 m, ce qui permet de s'y rendre à pied.



Enfin, le SCOT prévoit la réalisation d'un pôle d'échanges multimodal sur la commune de Chateaugiron. L'emplacement n'étant pas défini à ce jour, le PLU peut seulement prendre des dispositions pour permettre des mobilités douces entre le bourg de Domloup et la commune voisine de Chateaugiron.

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

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.

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

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

- **intervenir sur les voies existantes pour faciliter les déplacements doux** : le projet urbain identifie notamment un besoin d'aménagement autour du giratoire central de Domloup pour faciliter les déplacements doux 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 (cf plan ci-dessous).



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

La présente justification s'attache à montrer comment les orientations du PADD trouvent une réalité réglementaire au travers des autres pièces du PLU, notamment :

- 1. Le règlement graphique**
- 2. Le règlement littéral**
- 3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation**

Le zonage respecte les équilibres territoriaux actuels, notamment entre espace urbanisé et espace rural. Le PLU définit dans son zonage quatre grands types de zones :

- **Les zones U** : secteurs déjà urbanisés présentant une agglomération continue ou suffisamment importante
- **Les zones AU** : secteurs à urbaniser
- **Les zones A** : secteurs agricoles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, paysager ou économique des terres agricoles
- **La zone N** : secteurs naturels à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique

La mise en place du développement et de la structuration de l'aire agglomérée et des villages se fait au travers des **zones U, 1AU et 2AU et de leurs orientations d'aménagement et de programmation** : celles-ci ont pour objectif de garantir une gestion économe de l'espace, le maintien des grands équilibres territoriaux (entre espaces urbanisés, espaces agricoles, espaces naturels liés à la présence permanente ou temporaire de l'eau,...) et la rationalité des déplacements.

2.1. Le règlement graphique :

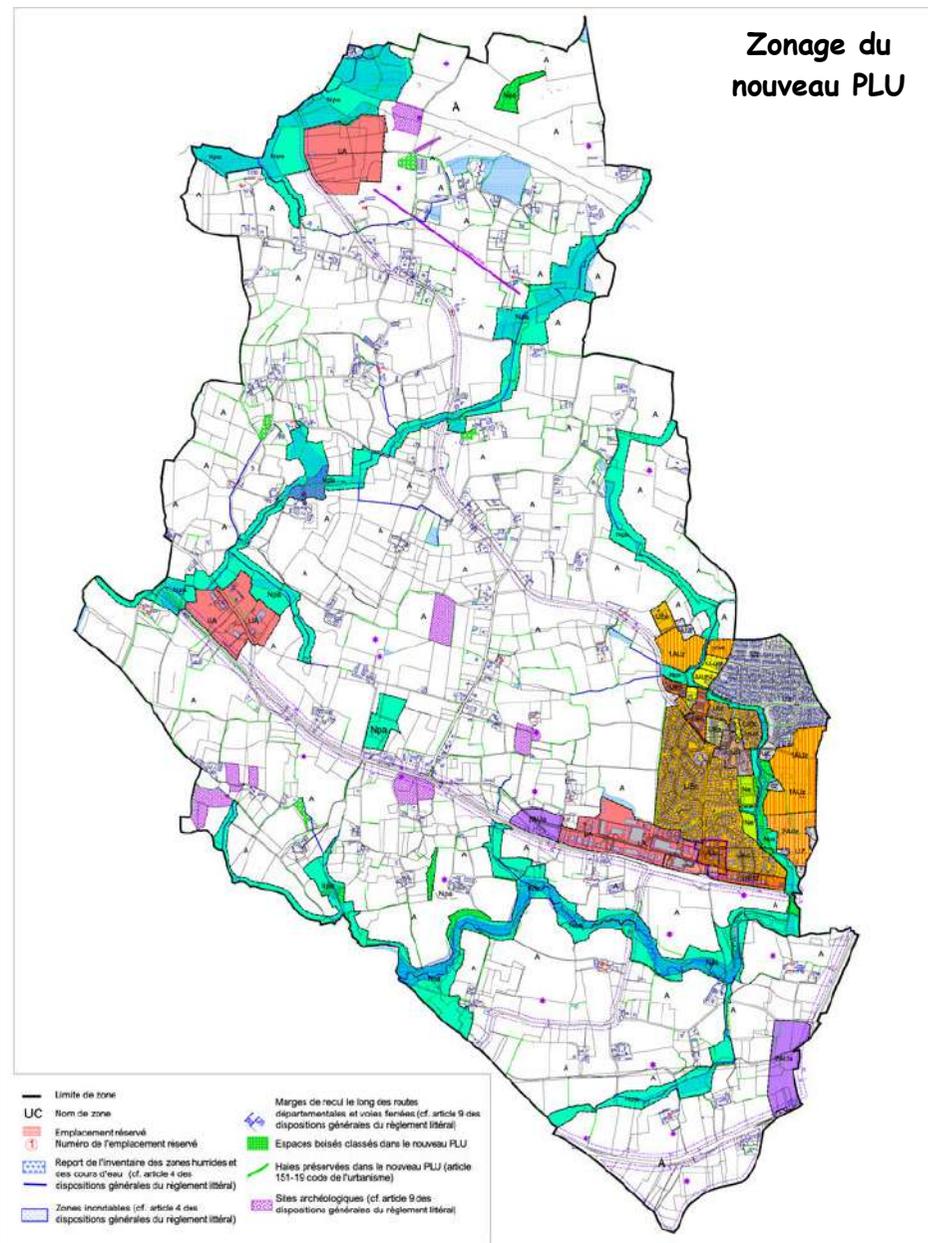
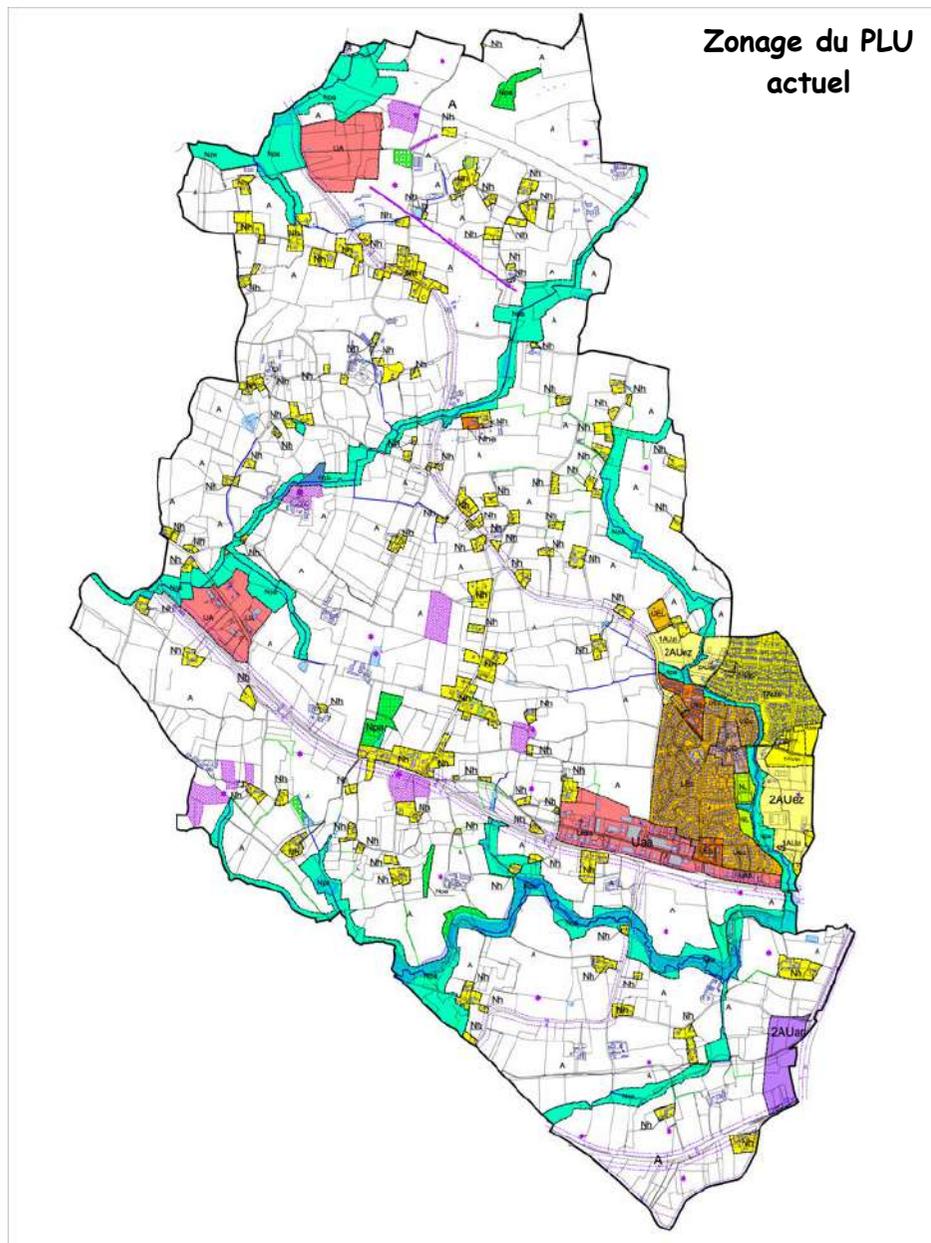
2.1.1. Présentation des évolutions du zonage graphique entre l'ancien et le nouveau PLU :

Les extraits cartographiques des pages suivantes permettent de visualiser l'ensemble des évolutions apportées au plan de zonage par rapport au PLU actuel, en présentant d'abord les évolutions sur l'espace rural puis sur les espaces constructibles (aire agglomérée).

La justification de ces évolutions de zonage est apportée par la suite, en lien avec le projet urbain ou bien avec la prise en compte des différentes lois.

L'actualisation des trames de protection des arbres et des emplacements réservés fait l'objet de chapitres particuliers dans les pages suivantes.

* **Vue globale à l'échelle communale :**



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

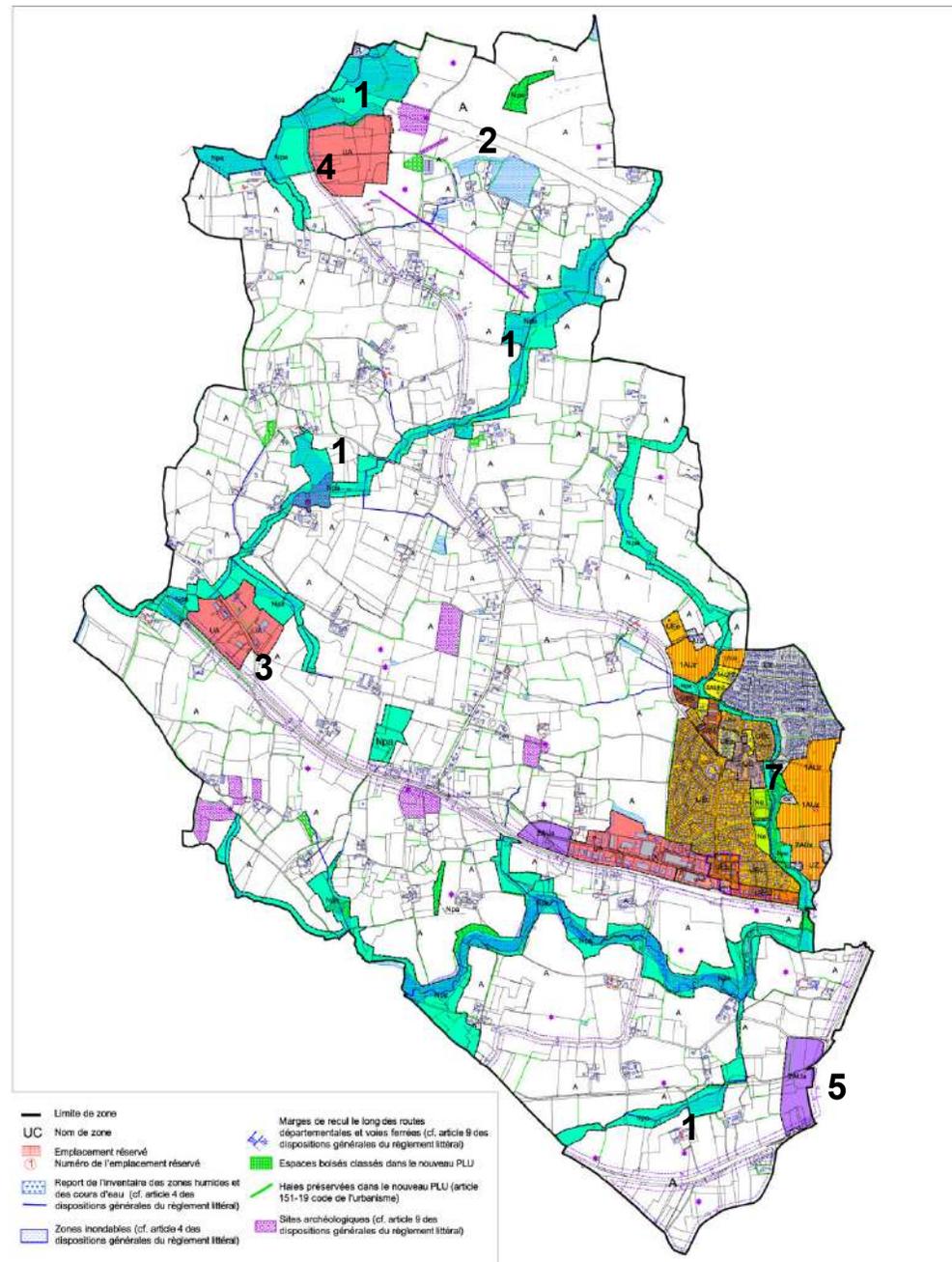
Les autres modifications apportées sont les suivantes :

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

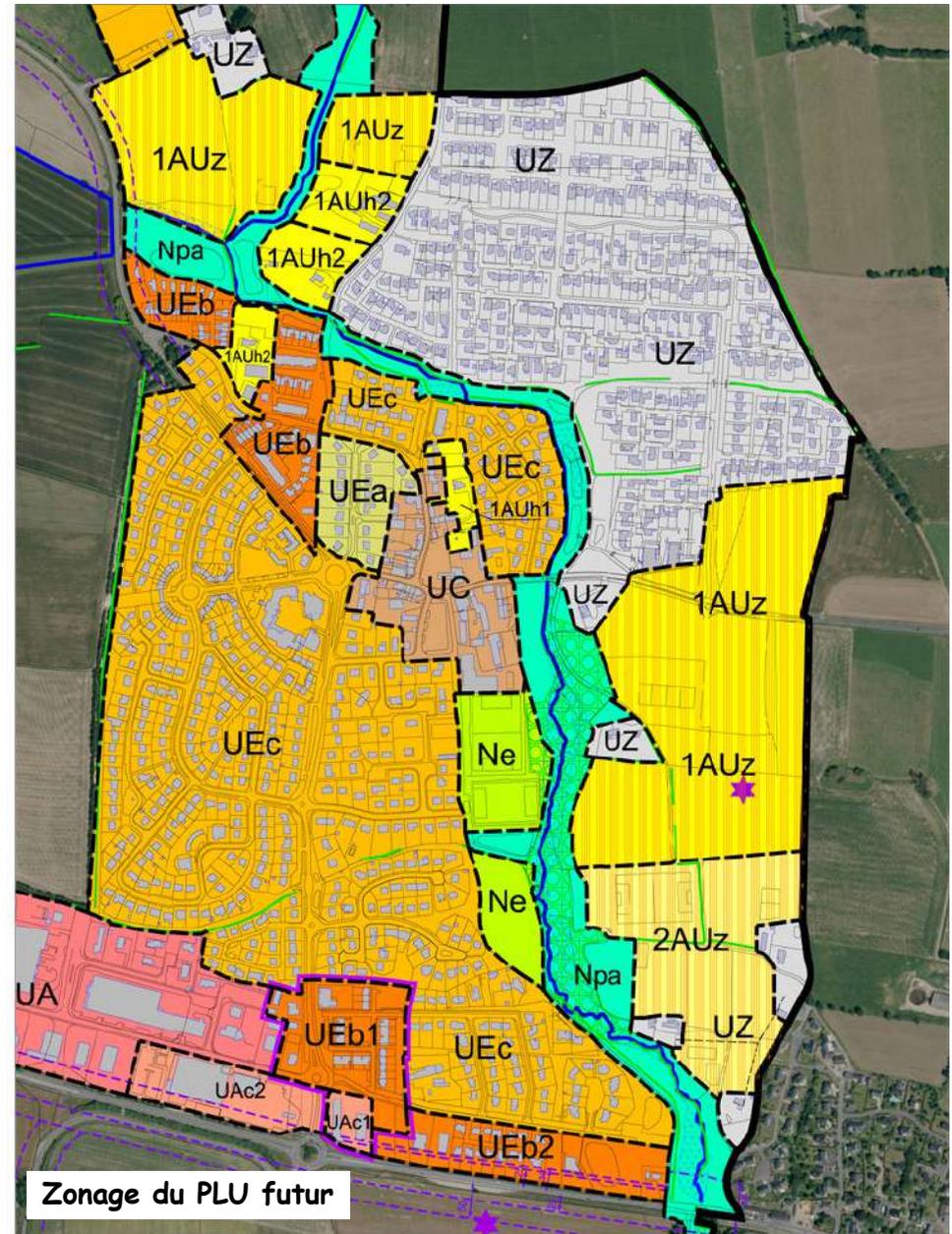
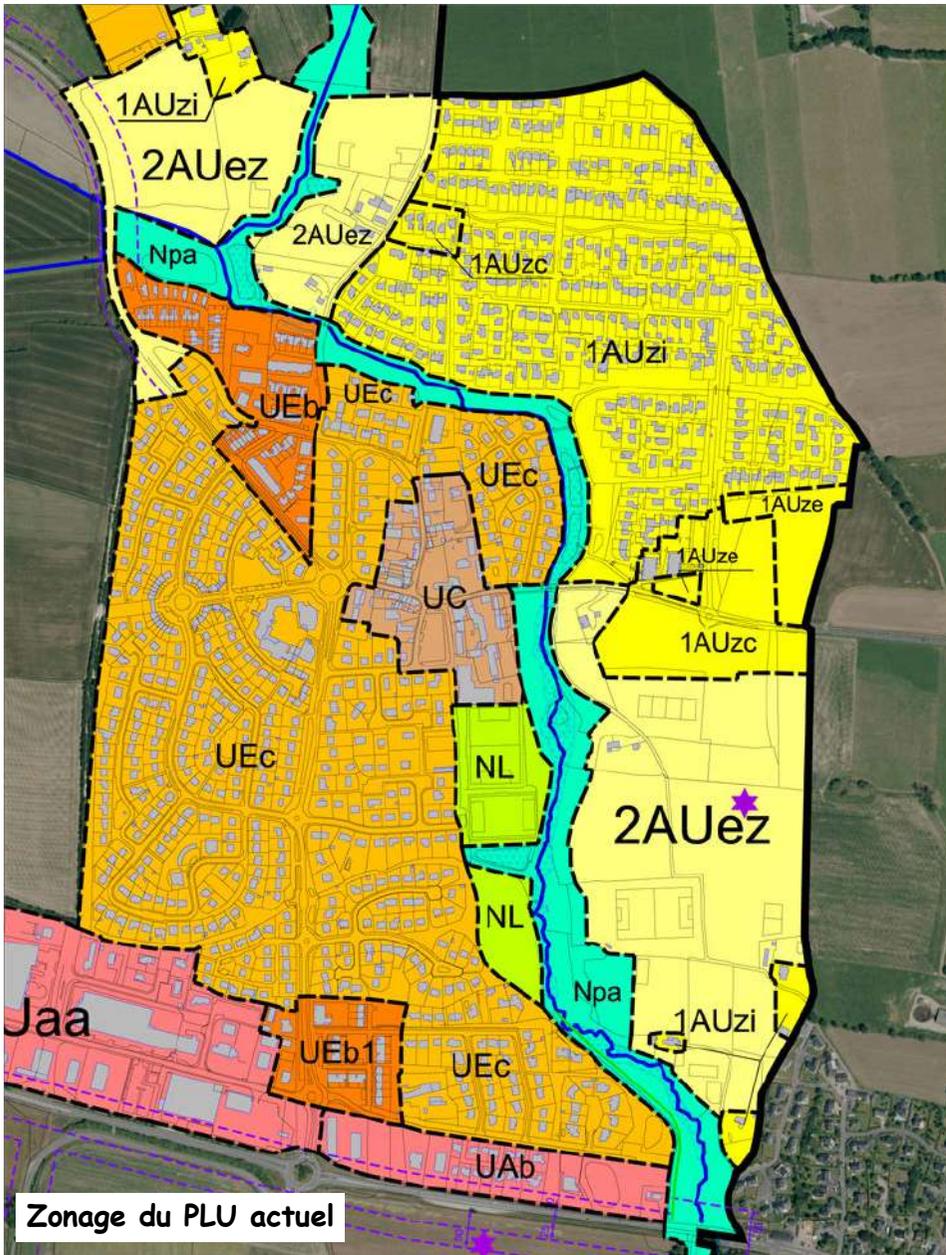
Sur l'ensemble de l'espace rural : mise à jour de la trame de protection des haies.

Les secteurs suivants sont conservés à l'identique dans le cadre de la révision du PLU.

4. Maintien de la zone UA sur le site du poste électrique.
5. Maintien de la zone d'urbanisation future 2AUA sur le site de Roche-Chaude (légère réduction du périmètre au nord, cf présentation détaillée par la suite).



*** Zoom sur l'aire aggloméré :**



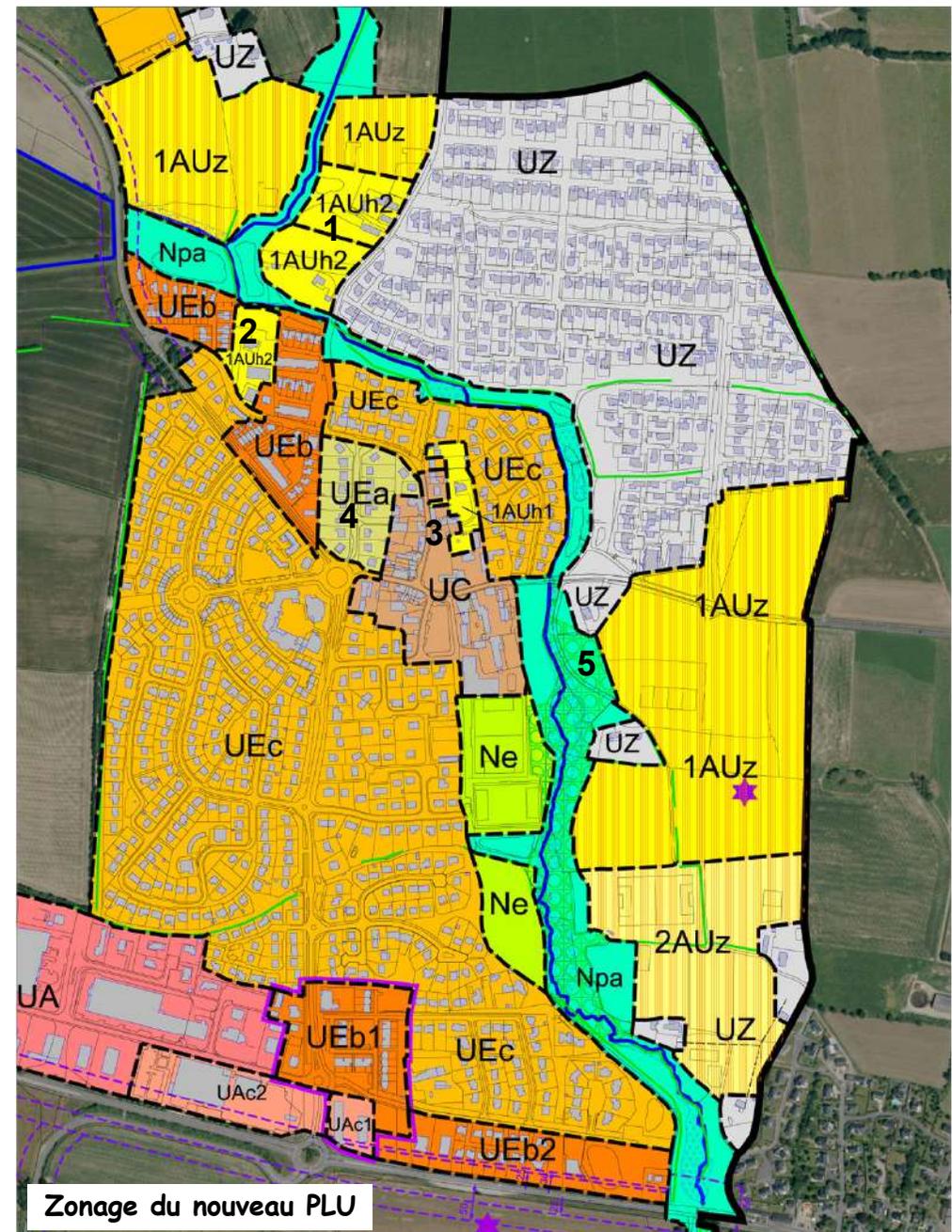
Au sein de la ZAC, plusieurs modifications sont apportées dans le nouveau PLU :

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

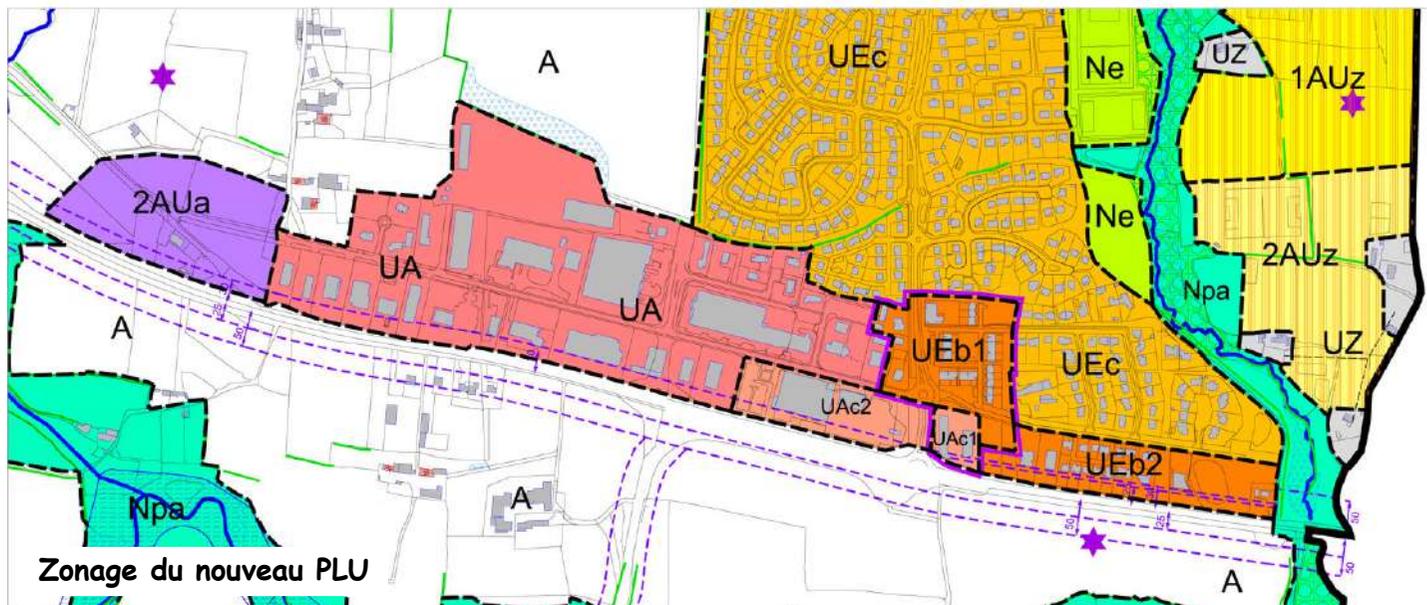
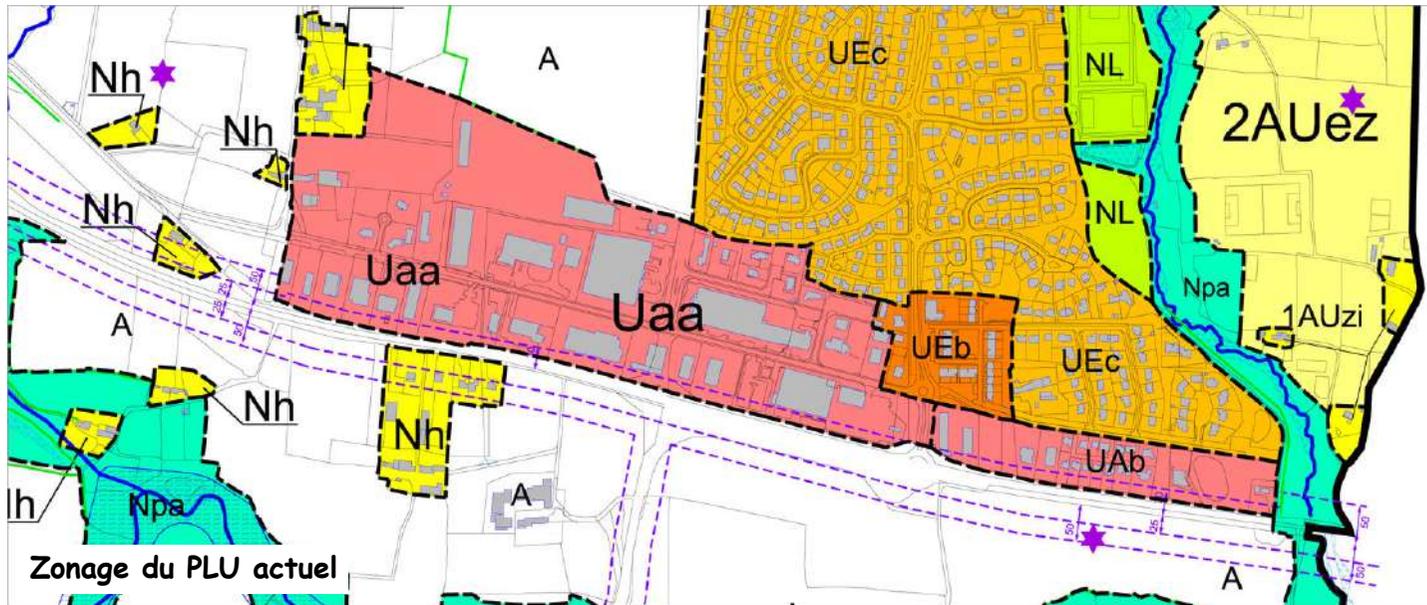
Sur le reste de l'agglomération, plusieurs modifications sont apportées :

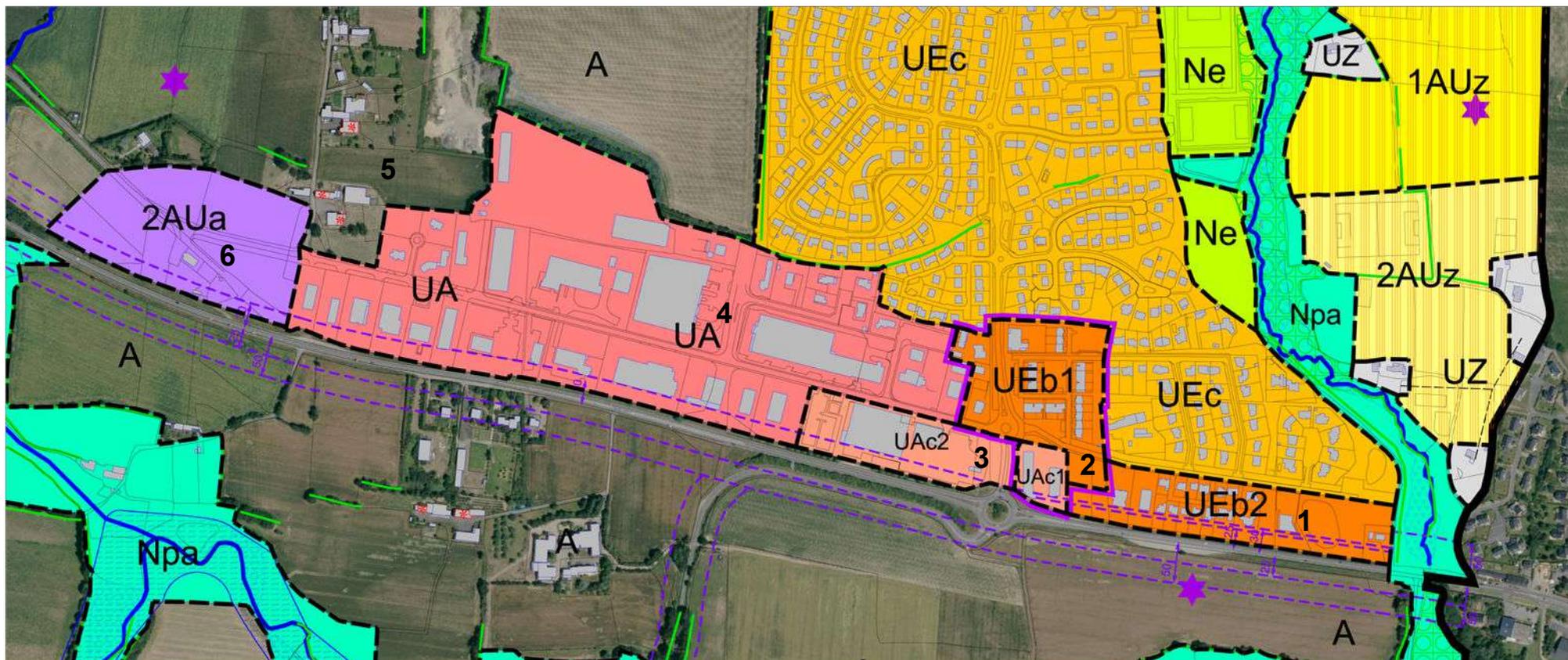
1. Passage en zones 1AUh2 de la partie de la zone 2AUez située hors du périmètre de la ZAC.
2. Création d'une zone 1AUh2 sur un site au nord de la rue du Calvaire, pour permettre une mutation urbaine de cet espace.
3. Création d'une zone 1AUh2 sur un site à l'est de la rue du Calvaire, pour permettre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

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



*** Zoom sur la zone du Giffard:**





1. Passage en zone UEb2 de la zone UAb initiale. Cette ancienne zone du PLU présentait une vocation principale d'activité (zone UA) tout en autorisant les logements et les équipements publics. Or, elle est majoritairement occupée par des habitations. Le passage en zone UEb2, confirme la dominante d'habitat, avec des volumétries maximales supérieures à celles des zones pavillonnaires. Cette zone UEb2 conserve toutefois certaines spécificités du règlement UAb initial.

2. Maintien et légère extension de la zone UEb qui correspond à la centralité de la commune définie au titre du SCOT.

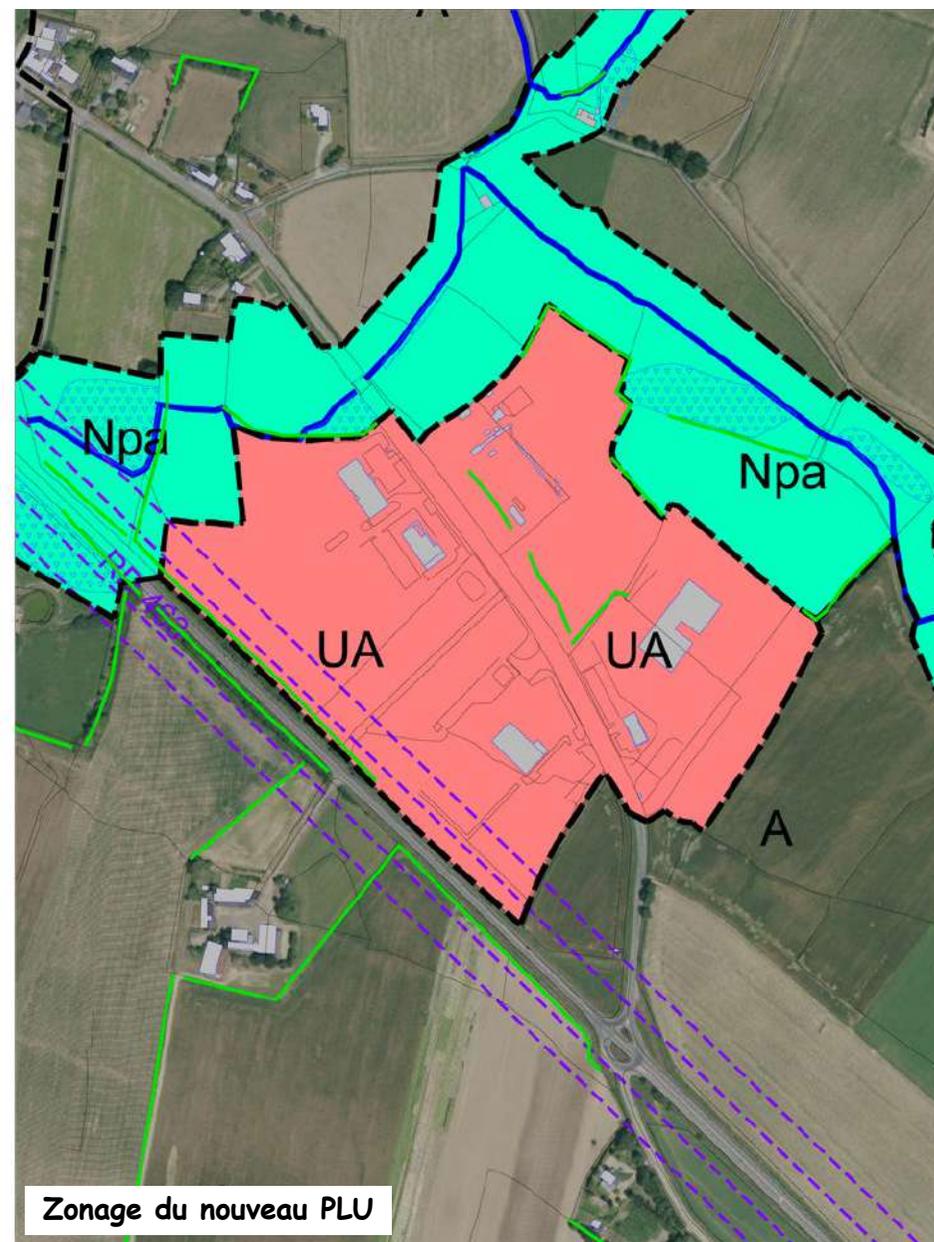
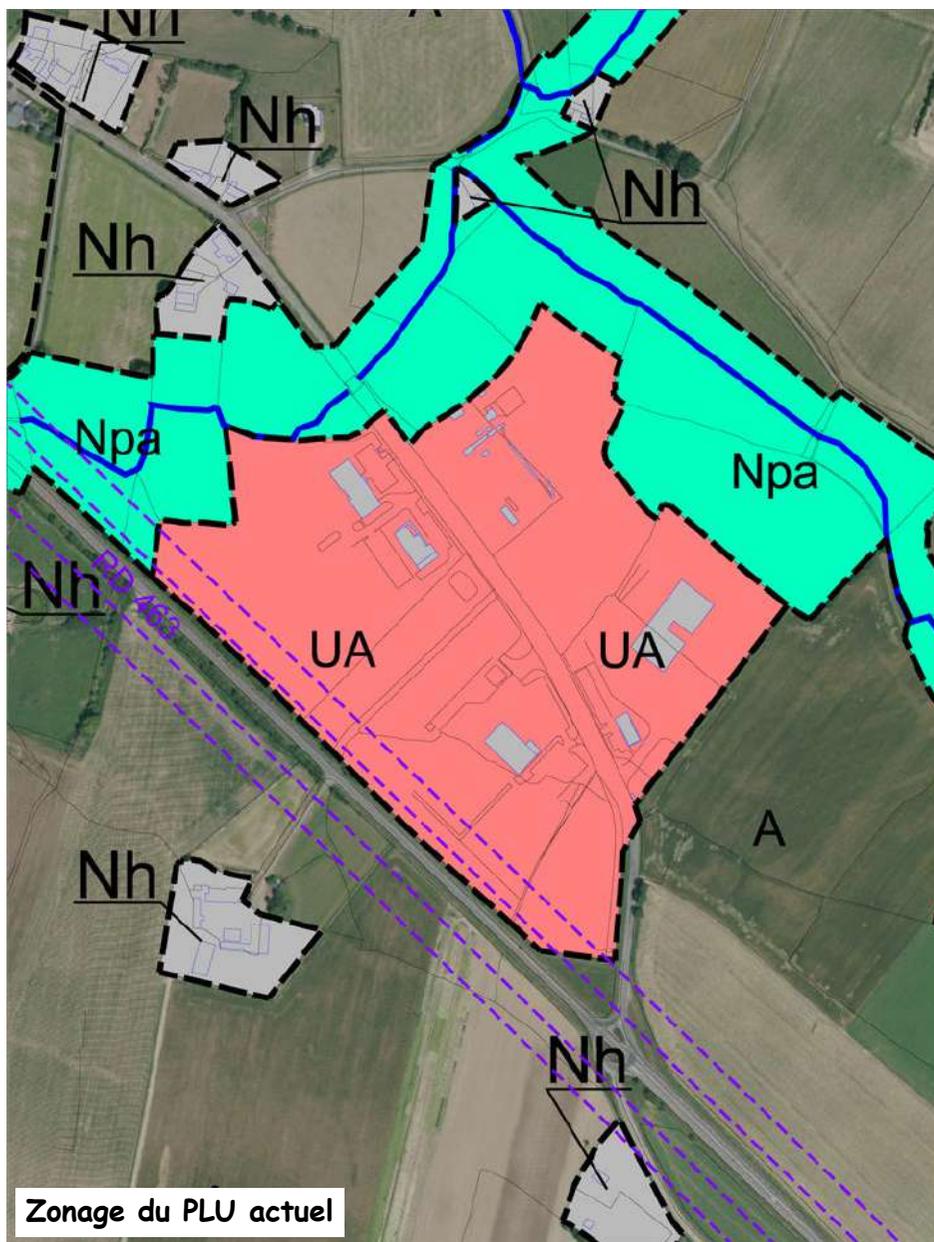
3. Création de zone UAc1 et UAc2 sur les espaces commerciaux existants, pour permettre le renforcement voire le développement de ces activités en cohérence avec les orientations du SCOT.

4. Classement de la zone du Gifard en zone UA, dont le règlement autorise l'implantation d'activités artisanales, tertiaires et industrielles mais pas commerciales.

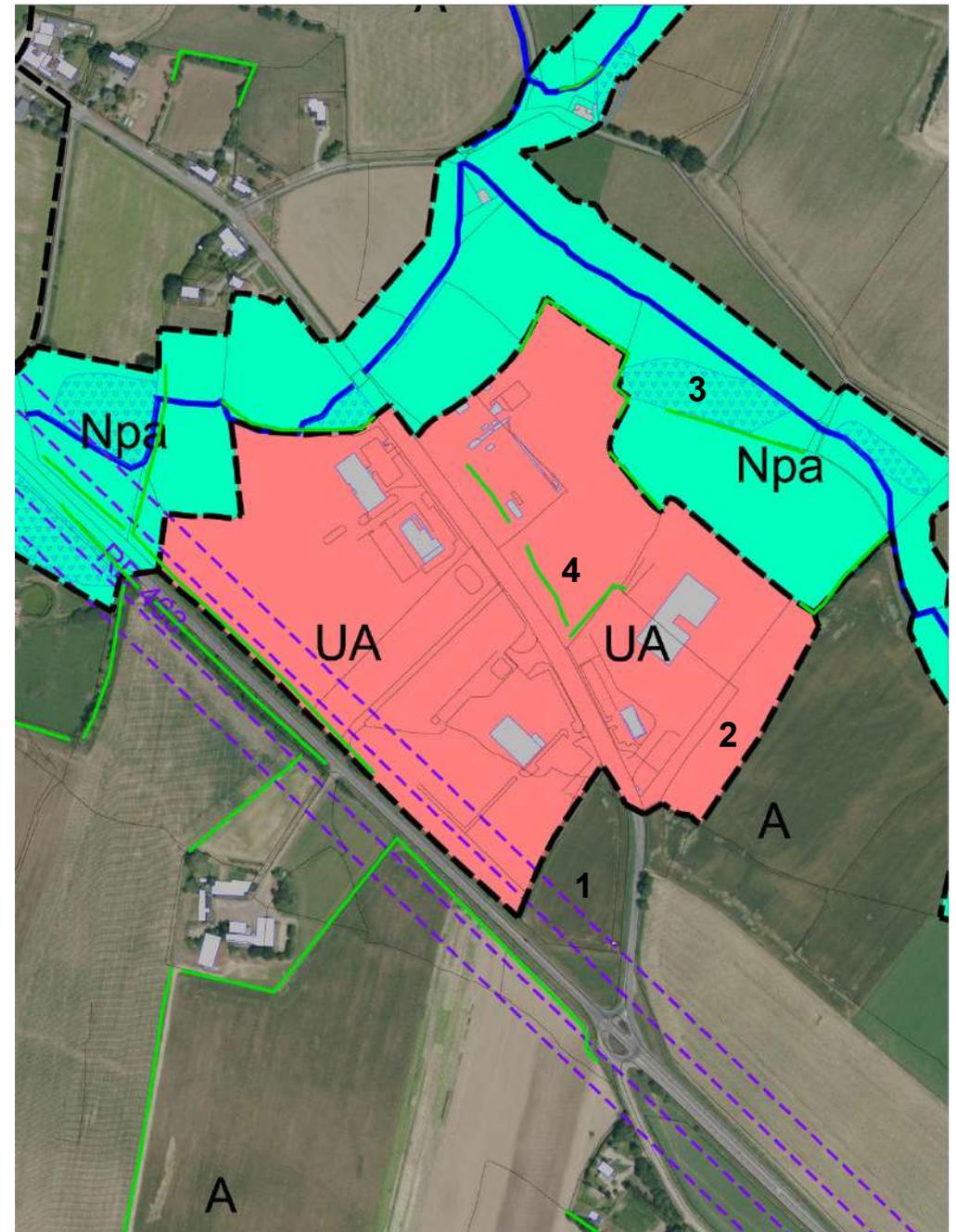
5. Réduction de la zone UA (- 2,8 ha) pour préserver les noyaux d'habitats existants.

6. Création d'une zone 2AUa de 3,9 ha en extension ouest de la zone, avec des prescriptions paysagères et urbaines spécifiques.

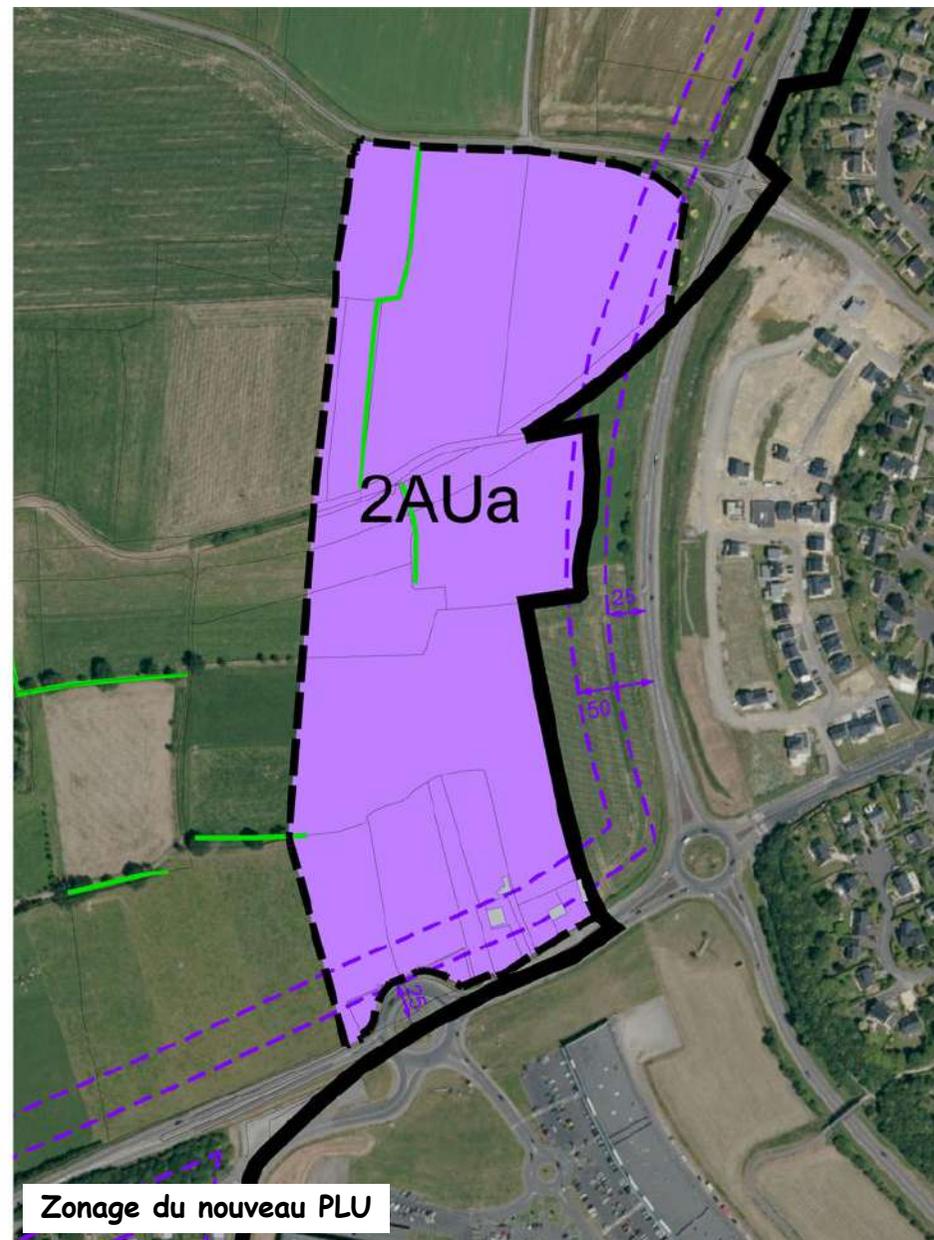
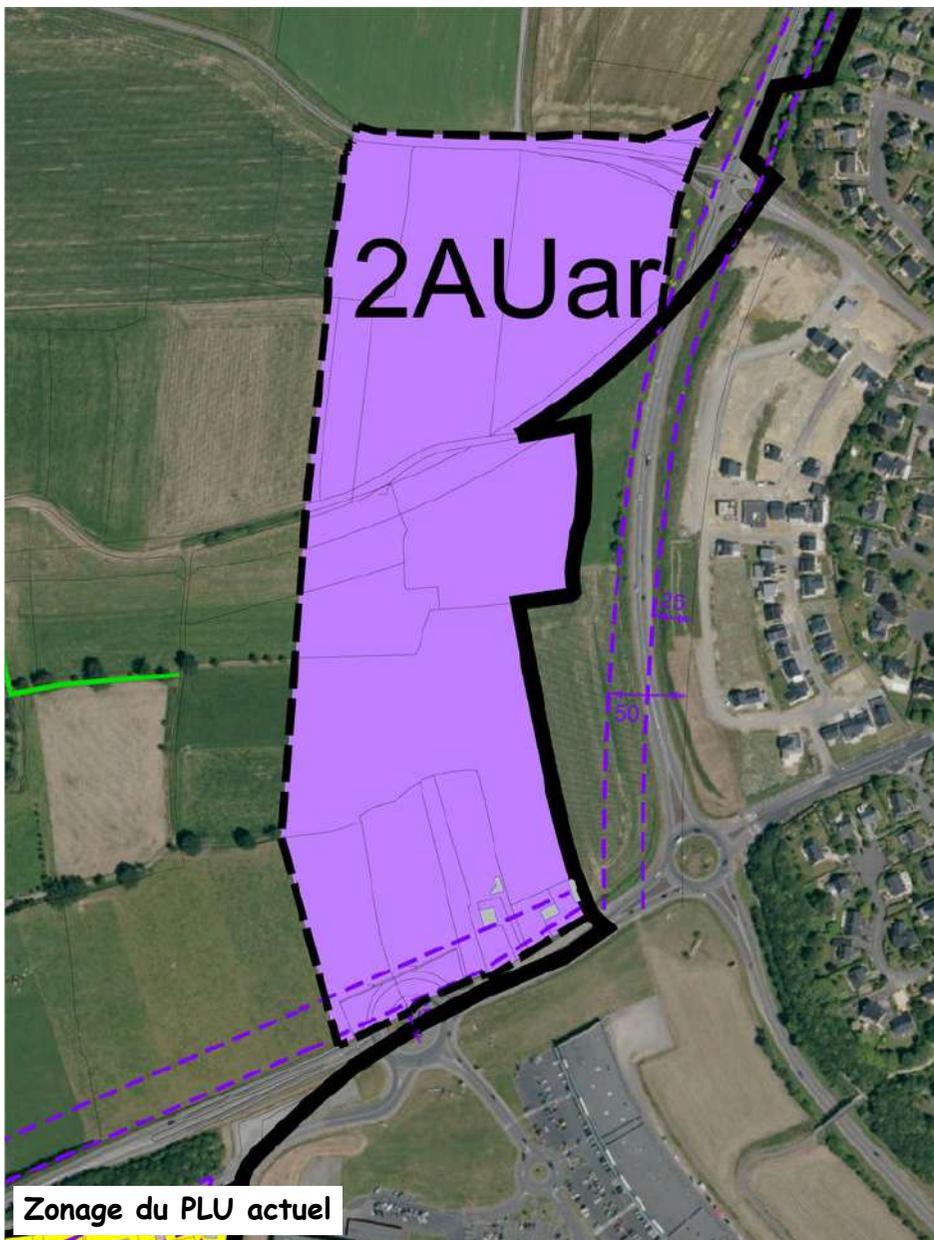
*** Zoom sur le secteur de La Rougeraie :**



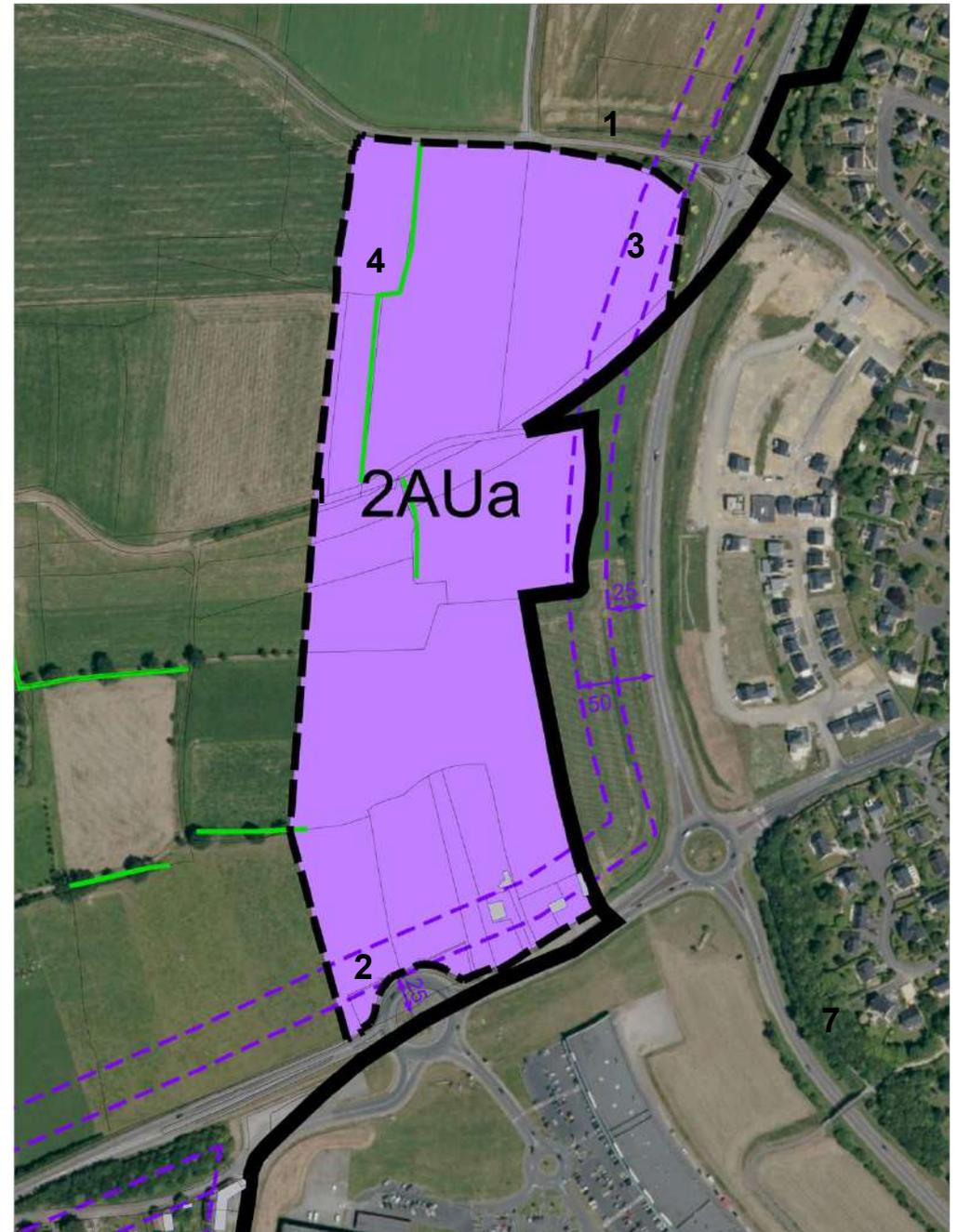
1. Réduction de la zone UA en entrée sud du site pour éviter une extension de l'urbanisation la zone sur ce site (-0,97 ha).
2. Extension de la zone UA à l'est pour permettre le développement de l'entreprise actuelle qui a fait part d'un besoin d'extension de son site de production (+0,96 ha).
3. Mise à jour de l'inventaire des zones humides dans la zone Npa.
4. Ajout d'une protection sur la trame bocagère existante au sein de la zone.



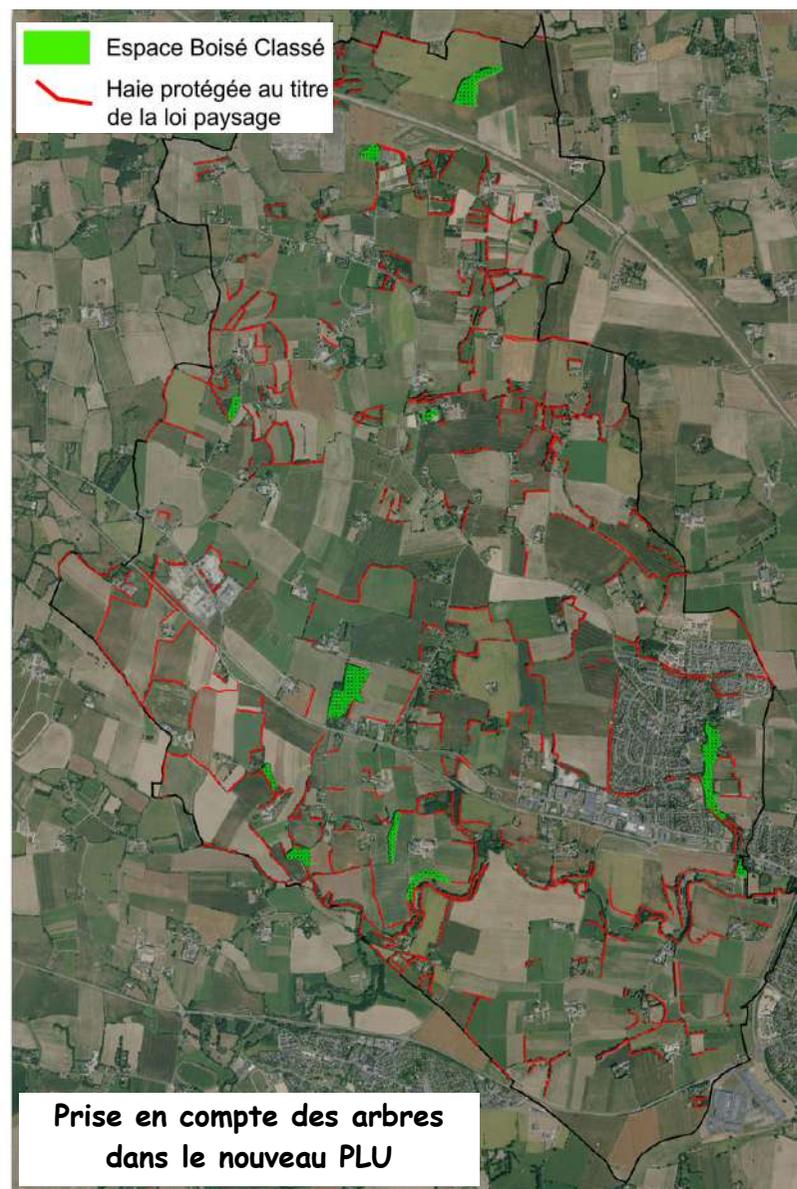
*** Zoom sur le secteur de Roche-Chaude :**



1. Réduction du périmètre de la zone 2AUa au nord pour s'appuyer sur la limite de la voirie.
2. Réduction du périmètre de la zone 2AUa au sud pour s'appuyer sur la limite du nouveau giratoire.
3. Correction du tracé des marges de recul de 25 et 50 mètres le long de la RD 92.
4. Ajout d'une protection sur la trame bocagère existante au sein de la zone.



Dans le cadre de l'élaboration du nouveau PLU, une actualisation des outils de protection des arbres a été réalisée, notamment pour les bois mais aussi pour la trame bocagère. Les outils existants au PLU actuel ont été présentés dans le détail dans le diagnostic du rapport de présentation. Les cartes suivantes présentent seulement le résultat final de ce travail d'actualisation, à savoir la carte finale de protection des boisements et des haies puis les évolutions par rapport au PLU actuel.





La révision du PLU a été l'occasion d'actualiser les outils de protection appliqués sur la trame boisée en l'adaptant à la réalité des boisements (ajout de plusieurs haies et quelques boisements non protégés au PLU actuel).

La carte ci-contre permet d'avoir une visualisation de l'évolution de cette protection entre le PLU actuel et le nouveau PLU.

La superficie totale des EBC du PLU initial s'élevait à **10,12 ha**.

La nouvelle superficie des EBC au PLU est de 16,18 ha, soit une variation de +60 %. Cette variation se décompose comme suit :

- 9,89 ha d'EBC conservés (6 sites)
- 6,29 ha d'EBC ajoutés (6 sites)
- 0,23 ha d'EBC supprimés ou réduits (1 site).

Pour les haies protégées, le bilan est le suivant :

- 118 haies sont conservées : linéaire de 24,8 km.
- 361 haies sont ajoutées : linéaire de 53,7 km.
- 20 haies sont déclassées (absence avérée ou absence d'intérêt écologique) : linéaire de 1,76 km.

Concernant les haies, le nouveau PLU applique une règle générale de protection au titre de la loi paysage, ce qui permet quand même aux agriculteurs de réaliser des coupes pour éventuellement créer des accès nouveaux aux parcelles exploitées, après demande d'une autorisation à la mairie. Le PLU actuel de Domloup identifie déjà quelques haies avec ce type de protection. Le nombre de haies protégées évolue très fortement (passage de **138 à 479 haies protégées** dans le nouveau PLU, soit un linéaire passant de 26,56 km à 78,5 km), du fait d'un inventaire exhaustif réalisé sur l'ensemble de la commune et de la volonté de préserver l'ensemble de la trame bocagère. La méthode d'élaboration de cet inventaire figure dans la première partie du présent document.

Concernant les boisements, le nouveau PLU maintient la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, dont la surface augmente de **6,1 ha**, principalement par ajout de bois oubliés. Un EBC est légèrement réduit à l'est de la centrale électrique pour tenir compte de la suppression des boisements du fait du passage d'une ligne à haute-tension.

2.1.2. Evolution des surfaces entre le PLU actuel et le nouveau PLU :*** Tableau des surfaces du PLU actuel :**

UC	4.2 ha
UE	49.7 ha
Dont UEb	4.3 ha
Dont UEb1	2.5 ha
Dont UEc	41.2 ha
Dont UEI	1.7 ha
UA	57.4 ha
Dont UAa	54.1 ha
Dont UAb	3.3 ha
Total zones urbaines	111.3 ha
1AU	32.6 ha
Dont 1AUZc	4.8 ha
Dont 1AUZi	26.2 ha
Dont 1AUZe	1.6 ha
2AU	35.1 ha
Dont 2AUez	25.2 ha
Dont 2AUAr	9.9 ha
Total zones d'urbanisation future	67.7 ha
A	1395.2 ha
Total zones agricoles	1395.2 ha
N	266.5 ha
Dont Npa	175.5 ha
Dont Nh	87.1 ha
Dont Nhe	0.7 ha
Dont NL	3.2 ha
Total zones naturelles	266.5 ha
Superficie totale	1840.7 ha

*** Tableau des surfaces du nouveau PLU :**

	PLU	Comparaison avec le PLU actuel	
UC	3.8 ha	- 0.4 ha	
UE	51.8 ha	+ 2.1 ha	
Dont UEa	1.7 ha		
Dont UEb	9.0 ha		
Dont UEc	39.4 ha		
Dont UEe	1.7 ha		
UZ	28.7 ha	+ 28,7 ha (zone nouvellement créée)	
UA	51.7 ha	- 5,7 ha	
Dont UA	49.4 ha		
Dont UAc1	0.4 ha		
Dont UAc2	1.9 ha		
Total zones urbaines	136.0 ha	+ 24.7 ha	(+ 22.2 %)
1AU	22.7 ha	- 9.9 ha	
Dont 1AUh1	0.5 ha		
Dont 1AUh2	3.0 ha		
Dont 1AUz	19.2 ha		
2AU	19.4 ha	- 15.7 ha	
Dont 2AUz	6.0 ha		
Dont 2AUa	13.4 ha		
Total zones d'urbanisation future	42.1 ha	- 25.6 ha	(- 37,8 %)
A	1465.8 ha	+ 70.6 ha	
Total zones agricoles	1465.8 ha	+ 70.6 ha	(+ 5,0 %)
N	196.8 ha		
Dont Npa	193.6 ha		
Dont Ne	3.2 ha		
Total zones naturelles	196.8 ha	- 69.7 ha	(- 26.1 %)
Superficie totale	1840.7 ha		

La comparaison des surfaces des grands types de zones apporte plusieurs enseignements :

- **évolution des zones urbaines** : la croissance des zones urbaines s'explique principalement par l'intégration en zone U de zones d'urbanisation future du PLU actuel qui ont fait l'objet d'une urbanisation par des projets de logements (zones UZ en remplacement des zones 1AUz de la ZAC du Tertre). A l'intérieur des zones U d'habitat, une nouvelle répartition s'est effectuée en réduisant légèrement la zone UC, et en créant des nouvelles zones UE. **Cette croissance de la zone U ne se réalise donc pas au détriment des zones naturelles ou agricoles.**

- **évolution des zones d'urbanisation future** : la très forte diminution des zones AU (- 25.6 ha) s'explique par le classement en zone U des secteurs déjà urbanisés, initialement classés en zone 1AU, expliqués précédemment.

Le nouveau PLU conserve **42,6 ha** de zones d'urbanisation future.

Parmi ces zones, on peut distinguer :

Zones AU en densification urbaine ou en renouvellement urbain		Zone AU en extension urbaine	
Zone 1AUh2 rue de Noyal	1,12 ha	Zones 1AUz (ZAc du Tertre)	19,2 ha
Zone 1AUh2 rue de Noyal	1,10 ha	Zones 2AUz (ZAC du Tertre)	6,0 ha
Zone 1AUh2 rue du Calvaire	0,71 ha	Zone 2AUa (extension ZA Giffard)	3,9 ha
Zone 1AUh1 rue du Calvaire	0,53 ha	Zone 2AUa (extension ZA Roche-Chaude)	9,5 ha
Total : 3,46 ha		Total : 38,6 ha	

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

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

Pour l'activité économique, la consommation foncière doit être analysée à l'échelle communale mais aussi à l'échelle de la polarité urbaine de Chateaugiron.

A l'échelle de la commune, l'extension de la zone du Giffard qui répond à des besoins spécifiques de Domloup va induire une consommation potentielle de 3,9 ha, soit un rythme de 0,33 ha par an sur 12 ans. Cette consommation est nettement inférieure à celle observée par le passé sur la commune pour le développement économique (20 ha en 20 ans, soit 1 ha par an en moyenne).

A l'échelle du territoire supracommunal (pôle urbain de Chateaugiron), la zone de Roche-Chaude (9,5 ha) se combine aux 11,2 ha d'extensions inscrites sur la commune de Chateaugiron autour des zones de Rocomps, Beaujardin et Univers, et aux 2,3 ha inscrits sur Nouvoitou. Ces 23 ha doivent être comparés avec les 83,5 ha de zones d'activités existantes à l'échelle de ces 3 communes, et permettent à la collectivité de disposer de disponibilités foncières dans une proportion compatible avec les prescriptions du SCOT (enveloppe foncière maximale de 27 ha pour Domloup et Chateaugiron).

- évolution des zones agricoles et des zones naturelles :

Ces évolutions sont complexes, croissant plusieurs phénomènes :

- suppression du micro-pastillage Nh dans l'espace rural : Conformément à l'évolution de la législation issue de la loi ALUR, cette actualisation concerne 109 secteurs bâtis qui sont déclassés et passent en très grande majorité en zone A. Ce déclassement représente 87,1 ha, sachant que les règles encadrant les possibilités d'évolution des habitations existantes sont maintenues.

- extension des zones N le long des corridors écologiques (prise en compte des cours d'eau et des zones humides) : Les zones naturelles le long des vallées représentaient une surface de 175,5 ha dans le PLU actuel (zones Npa), cette surface passe à 193,6 ha dans le nouveau PLU au grès de ces extensions.

*** Tableau des surfaces du PLU après mise en compatibilité n°1 :**

La mise en compatibilité n°1 du PLU apporte une évolution au tableau des surfaces : 1 ha est retiré à la zone A et 1 ha est ajouté à la zone UA.

	PLU avant mise en compatibilité n°1	PLU après mise en compatibilité n°1
UC	3.8 ha	3.8 ha
UE	51.8 ha	51.8 ha
Dont UEa	1.7 ha	1.7 ha
Dont UEb	9.0 ha	9.0 ha
Dont UEc	39.4 ha	39.4 ha
Dont UEe	1.7 ha	1.7 ha
UZ	28.7 ha	28.7 ha
UA	51.7 ha	52.7 ha
Dont UA	49.4 ha	50.4 ha
Dont UAc1	0.4 ha	0.4 ha
Dont UAc2	1.9 ha	1.9 ha
Total zones urbaines	136.0 ha	137.0 ha
1AU	22.7 ha	22.7 ha
Dont 1AUh1	0.5 ha	0.5 ha
Dont 1AUh2	3.0 ha	3.0 ha
Dont 1AUz	19.2 ha	19.2 ha
2AU	19.4 ha	19.4 ha
Dont 2AUz	6.0 ha	6.0 ha
Dont 2AUa	13.4 ha	13.4 ha
Total zones d'urbanisation future	42.1 ha	42.1 ha
A	1465.8 ha	1464.8 ha
Total zones agricoles	1465.8 ha	1464.8 ha
N	196.8 ha	196.8 ha
Dont Npa	193.6 ha	193.6 ha
Dont Ne	3.2 ha	3.2 ha
Total zones naturelles	196.8 ha	196.8 ha
Superficie totale	1840.7 ha	1840.7 ha

2.2. Le règlement littéral :

2.2.1. Présentation des principales évolutions réglementaires par thème :

Le règlement a été actualisé pour rechercher un meilleur équilibre entre la nécessaire densification des zones urbanisées (l'aire agglomérée avec son centre ancien et ses lotissements pavillonnaires périphériques) et la prise en compte des caractéristiques architecturales des différents quartiers de Domloup.

2.2.1.1. Thème 1 : permettre une densification maîtrisée des espaces urbains :

Dans le règlement actuel du PLU, plusieurs articles ont une incidence directe sur la composition du tissu urbain et sur le cadre de vie, notamment sur les points suivants :

- occupations des sols autorisées,
- conditions de desserte,
- implantation par rapport aux voies et limites séparatives,
- gestion du stationnement,
- réalisation d'espace libre et d'espaces verts

Dans le cadre de la révision du PLU et notamment de l'actualisation du règlement, le nouveau règlement détermine **des règles spécifiques** sur ces différents thèmes **pour chaque zone urbaine**, car elles présentent des morphologies urbaines différentes (hauteur et implantation des constructions, nature des occupations, problématique du stationnement).

* Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies (article 6 des zones U).

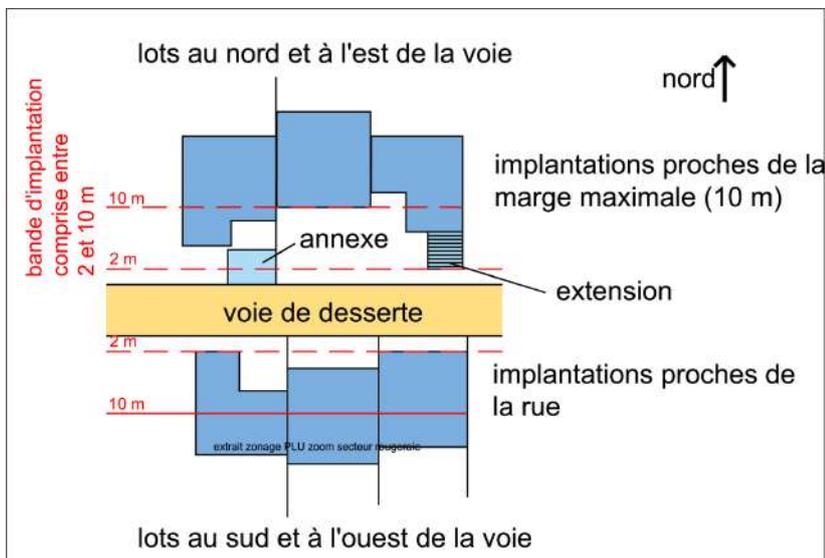
En zone UC (centre-bourg), le PLU actuel prévoit des implantations à l'alignement ou en retrait minimum de 3 m. Le nouveau PLU impose une implantation à l'alignement pour respecter la structure ancienne du bourg et limiter la consommation foncière, en gardant la possibilité d'autoriser des implantations en retrait dans le respect d'un alignement dominant.

En zone UE (quartiers pavillonnaires), la règle actuelle impose un retrait minimum de 3 m en zone UEc, et une implantation dans une bande de 0 à 5 m en zone UEb.

La nouvelle règle du PLU autorise une implantation entre 2 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil (les nouvelles constructions peuvent ainsi se reculer pour conserver une partie du jardin au sud), tout en évitant de surconsommer le foncier (mise en place d'un retrait maximum de 10 m).

Cette règle autorise aussi les extensions des constructions existantes en se rapprochant de la voie, ainsi que la construction d'annexes à l'alignement.

Pour la zone UEa (rue du Logis) et la zone UZ (ZAC du Tertre), la règle est plus souple pour permettre une restructuration de la rue (implantation en retrait minimum de 2 m).

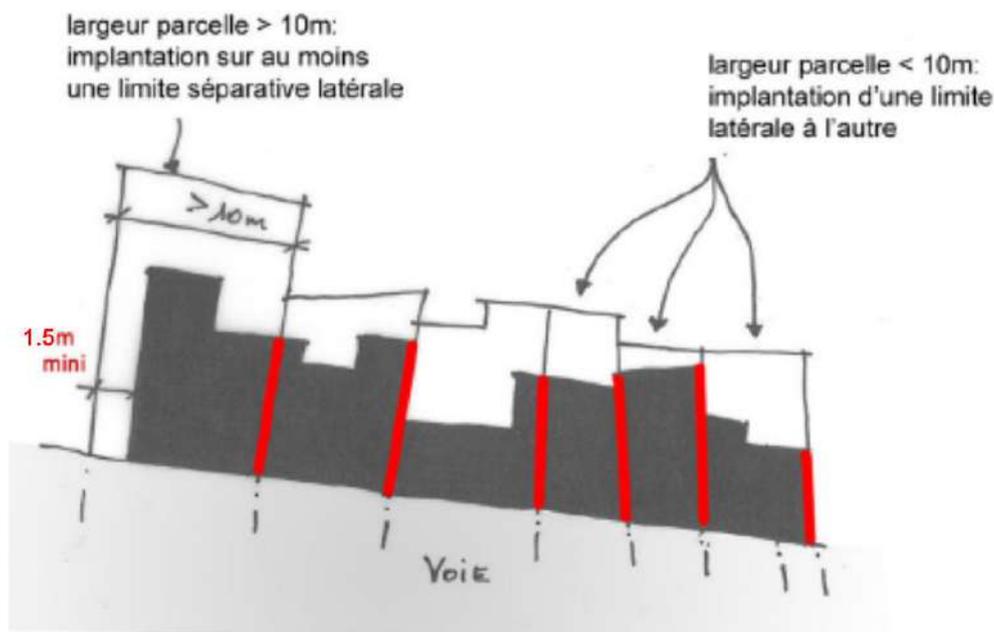


*** Actualisation des règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (article 7 zones U) :**

En zone UC (centre-bourg), le règlement actuel prévoit une implantation en limite séparative, ou en retrait minimum au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m. Ce retrait proportionnel à la hauteur peut fortement limiter les capacités de densification pour les nouvelles constructions mais aussi pour l'extension des constructions existantes.

Le nouveau PLU impose une implantation (cf illustration) :

- sur les deux limites si la façade de la parcelle est inférieure à 10 m,
- sur une seule limite si façade entre 10 et 15 m, avec un retrait min 1,5 m pour le côté de la maison déconnecté de la limite parcellaire. .



En zone UE (dominante pavillonnaire), le règlement actuel prévoit une implantation en limite séparative, ou en retrait minimum au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m. Ce retrait proportionnel à la hauteur peut fortement limiter les capacités de densification pour les nouvelles constructions mais aussi pour l'extension des constructions existantes. Le règlement gère aussi les implantations par rapport aux fonds de lots : distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiments, avec 4 m mini.

Le nouveau règlement assouplit cette règle en permettant une implantation sur les limites séparatives ou bien avec un retrait minimum de 1,5 mètres (zone UEa) ou 2 mètres (zone UEb, UEc et Uz), quelque soit la hauteur de la construction. La règle par rapport aux fonds de lots est conservée.

L'impact des constructions sur les parcelles voisines en terme d'ombres portées est géré par la maîtrise des hauteurs maximales (cf article 10).

*** Actualisation des règles concernant l'emprise au sol (article 9 zones U et AU):**

Dans le PLU actuel, la gestion de la densité urbaine est variable selon les zones U et AU, avec une grande souplesse dans les zones U : article 9 non réglementé en zone UC, UE et UA, et seulement une obligation d'aménager 10 % minimum d'espaces libres pour les lotissements de plus de 10 lots.

Dans la ZAC, le règlement 1AUz intègre des dispositions spécifiques limitant l'emprise au sol. Ces règles ont notamment été définies pour permettre l'infiltration d'une partie des eaux pluviales, ce qui a une répercussion directe sur le dimensionnement des ouvrages de régulation des eaux pluviales dans l'opération.

Règlement PLU actuel :

	Zone UC	Zone UE	Zone UAa et UAb	Zone 1AUz
Article 9 (emprise au sol)	Article non réglementé		Non réglementé	1AUzi : Ces maximum de 60 % 1AUzc : Ces maximum de 80 % 1AUze : non réglementé
Article 13 (espaces libres)	-	Pour lotissement de plus de 10 lots : 10 % minimum d'espaces libres	Non réglementé	Espaces libres paysagers : - 15 % de la superficie du terrain en zone 1AUzc, - 25 % de la superficie du terrain en zone 1AUzi, - Non réglementé en zone 1AUze

Le nouveau règlement tient compte de la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (application de la loi ALUR) et répond aux enjeux d'une nécessaire densification des zones déjà urbanisées en conservant les règles du PLU actuel dans les zones U, mais aussi les règles limitant l'emprise au sol dans le projet de ZAC. Hors de la ZAC, la densité urbaine est ainsi maîtrisée par les règles d'implantation par rapport aux limites de parcelle et par la limitation des hauteurs. Dans la ZAC, le coefficient d'emprise au sol et l'obligation de maintenir des espaces libres paysagers sont conservés.

Règlement PLU futur :

	Zone UC	Zone UE	Zone Uz	Zone 1AUz
Article 9 (emprise au sol)	Article non réglementé		Lgt individuel: Ces maximum de 60 % Lgt collectif : Ces maximum de 80 % Equipement : non réglementé	Article non réglementé
Article 13 (espaces libres)	-	-	Espaces libres paysagers : - 15 % de la superficie du terrain pour logement individuel, - 25 % de la superficie du terrain pour logement collectif, - Non réglementé pour équipement	-

*** Actualisation des règles sur la hauteur maximale des constructions (article 10 zones U et AU) :**

En zone UC, la hauteur maximale à 12 m est conservée, mais les règles faisant référence à la notion d'harmonie avec les constructions voisines sont supprimées.

En zone UE, une distinction est apportée entre les logements individuels et les logements collectifs, comme sur le secteur de la ZAC

En zone UZ (secteur de la ZAC), les hauteurs maximales actuelles sont conservées.

En zone d'urbanisation future, le nouveau PLU distingue la zone 1AUh1 proche du centre-bourg où les hauteurs sont limitées (identiques à celle de la zone UC), et les zones 1AUh2 proches de la ZAC où les hauteurs potentielles sont plus importantes.

Article 10 : hauteur des constructions	Zone UC	Zone UE	Zone UZ	Zone 1AU
PLU actuel	7 m à l'égout / 12 m au faîtage (équivalent à R+1+C)	UE : 7 m à l'égout / 12 m au faîtage (équivalent à R+1+C) UEb : 10 m à l'égout / 12 m au faîtage (équivalent à R+1+C)	Règles de la zone 1AUz - Individuel : 7 m à l'égout / 12 m au faîtage (équivalent à R+1+C) - collectif : 19 m à l'égout / 22 m au faîtage (équivalent à R+5+C)	
PLU futur	7 m à l'égout / 12 m au faîtage (équivalent à R+1+C)	7 m / 12 m pour individuel 10 m / 15 m pour collectif	- Individuel : 7 m à l'égout / 12 m au faîtage (équivalent à R+1+C) - collectif : 19 m à l'égout / 22 m au faîtage (équivalent à R+5+C)	Zone 1AUh1 : 7 m / 12 m pour individuel et collectif Zone 1AUh2 : 7 m / 12 m pour individuel 10 m / 15 m pour et collectif

*** Actualisation des règles concernant le stationnement automobile (article 12 zones U).**

Le règlement actuel fixe un nombre minimum de place de stationnement différent selon les zones du PLU, et selon la nature des constructions.

Le nouveau règlement définit des obligations chiffrées, en s'adaptant aux différentes morphologies urbaines :

- concernant **les logements**, l'objectif est abaissé pour les logements collectifs dans les zones UC et UE en se calant sur la règle appliquée dans la ZAC, afin de faciliter la densification urbaine. Pour les logements individuels, le seuil reste fixé « à deux places par logement quelque soit la zone. Le PLU conserve aussi les règles imposant la réalisation de places banalisées
- concernant **les commerces, professions libérales et restaurants**, aucune place n'est exigée en zones UC pour faciliter de nouvelles implantations dans le tissu urbain.
- une nouvelle réglementation est ajoutée sur le stationnement des vélos.

PLU actuel (zones d'habitat):

Zone UC	Zone UE	Zone UAb	Zone 1AUz
- Constructions individuelles : 2 places par logement. - Constructions collectives : 1 place pour studio ou T1, 2 places pour T2, 3 places pour autres types. A partir de 5 logts, 50 % minimum en souterrain. - Autres constructions : pas de règles.	- Constructions individuelles : 2 places par logement en extérieur + obligation de stationnement mutualisé pour les lotissements (1 place par logement). - Constructions collectives : 1 place pour studio ou T1, 2 places pour T2, 3 places pour autres types. A partir de 5 logts, 50 % minimum en souterrain. - Constructions à usage commercial : à partir de 100 m ² de SHON, une place pour 40 m ² de SHON à usage commercial. - Etablissement d'enseignement : Établissements du premier degré : une place de stationnement par classe - Autres usages : nombre de places sera défini en fonction de l'accueil des usagers et des effectifs employés.	- habitation : 2 places par logement. - Constructions à usage de bureaux et de services : 1 place pour tranche de 40 m ² de plancher. - Constructions à usage commercial : commerces : une place de stationnement par tranche de 40 m ² de surface de vente, - hôtels, restaurants et résidence de tourisme : 1 place de stationnement par chambre et par 10 m ² de salle de restaurant, - salles de spectacles et de réunions : une place de stationnement pour 5 sièges - Constructions à usage artisanal : une place par 60 m ² de SHON. - équipements d'intérêt collectif ou recevant du public, les établissements de formation et d'enseignement : nombre de places sera défini en fonction des besoins.	- Constructions individuelles : 2 places par logement dont au moins une couverte. - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m ² de SHON, avec au minimum une place par logement. - Constructions destinées aux commerces, services, bureaux, activités : à partir de 80 m ² de SHON, une place pour 80 m ² de SHON. - équipements publics ou d'intérêt collectif : pas de règle. - Constructions destinées aux résidences communautaires (résidences-services, ...) : 1 emplacement pour 4 logements ou 4 chambres créés.

PLU futur (zones d'habitat) :

Zone UC	Zone UE, 1AUh	Zone UZ, 1AUz
<p>- Stationnement des véhicules motorisés</p> <p>- Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement.</p> <p>- Constructions individuelles : deux places par logement.</p> <p>- Résidences communautaires : une place pour 4 logements.</p> <p>Stationnement des deux-roues</p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>		
	<p>- Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux, les établissements d'enseignement et les autres usages.</p> <p>- Constructions individuelles : obligation de stationnement mutualisé pour les lotissements (1 place par logement).</p> <p>- Constructions collectives : Obligation de réaliser des places en souterrain au delà de 20 places.</p>	<p>- Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux, les établissements d'enseignement et les autres usages.</p> <p>- Constructions collectives : Obligation de réaliser des places en souterrain peut être imposée.</p>

*** Actualisation des règles concernant les espaces verts (article 13 zones U).**

Le règlement actuel prévoit les règles suivantes :

PLU actuel (zones d'habitat):

Zone UC	Zone UE	Zone UAa	Zone UAb	Zone 1AUz
Article non réglementé	Pour les lotissements ou permis valant division, réalisation de 10 % minimum d'espaces libres commun.	Plantation d'un arbre pour 100 m ² de terrain non construit.	- 30 % des espaces libres traités en espaces verts, espaces plantés à raison d'un arbre par 100 m ² d'espace vert. - parking supérieur à 200 m ² : un arbre pour 4 places, et entourées d'une haie au port libre afin de masquer les parkings. Surfaces de parking limitée à 1200 m ² , ou fragmentées. règles spécifiques pour espace vert dans la bande de retrait :	Des espaces libres paysagers, à dominante végétale, doivent être aménagés et représentent au minimum : - 15 % de la superficie du terrain en zone 1AUzc, - 25 % de la superficie du terrain en zone 1AUzi, - Non réglementé en zone 1AUze Les espaces libres seront plantés à raison d'un arbre par tranche complète de 200 m ² .

Le nouveau règlement simplifie ces règles en imposant la protection de la trame verte existante, notamment celle identifiée par des EBC ou bien au titre de la loi paysage, et en ajoutant une disposition concernant les plantes invasives.

Le nouveau règlement conserve aussi les règles qui s'appliquent dans la ZAC concernant le taux d'imperméabilisation, et qui ont permis de dimensionner les ouvrages de régulation des eaux pluviales.

2.2.1.2. Thème 2 : évolutions réglementaires liées à la prise en compte des enjeux architecturaux et patrimoniaux.

Ce thème concerne principalement **l'article 11 des zones urbaines.**

Dans le PLU actuel, l'article 11 est différent selon les zones :

En zone UC, le règlement distingue les aménagements ou rénovations des constructions anciennes une part, et les constructions neuves, modifications des constructions récentes (type pavillonnaire) et extensions du bâti pierre d'autre part.

Dans le premier cas, le règlement est très détaillé fixant des règles pour respecter la typologie d'origine du bâtiment (composition de la façade, règle spécifiques sur le ravalement) et la morphologie dominante (toiture en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect identique, ouvertures de proportions verticales et conservant l'ordonnement de la façade).

Dans le second cas, le PLU actuel intègre quelques règles similaires (toiture en ardoises naturelles ou en matériaux d'aspect identique, façades enduites avec une finition talochée ou finement gratté). Le règlement est plus souple sur certains points, en, autorisant les toits terrasses.

En zones UE et UAa, le règlement est **très généraliste** en reprenant l'article R111-27 (le permis peut être refusé si le projet porte atteinte au paysage), et en imposant de présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

En zone UAa, le règlement intègre aussi des règles spéciales pour les terrains en façade de la RD 463 : les bâtiments doivent présenter les mêmes caractéristiques que les bâtiments implantés en périmètre des Bâtiments de France sur la zone du Gifard. Les parties pleines doivent être traitées en bardage bois. Elles peuvent éventuellement être combinées avec des éléments de maçonnerie ou de bardage métallique à condition de garantir une unité de traitement.

En zone UAb, le règlement est très détaillé, imposant par exemple que les couleurs apparentes aient une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région. Les bardages métalliques seront laqués, de teinte mat et de couleur uniforme dans des tons sombres (gris métallisé, brun.).

Les parties pleines doivent être traitées en bardage bois. Elles peuvent éventuellement être combinées avec des éléments de maçonnerie ou de bardage métallique à condition de garantir une unité de traitement.

Toitures : de formes simples. Les couvertures en tuiles, en chaume, en tôle ondulée, et en papier goudronné sont interdites.

En zone 1AUz, le règlement est assez généraliste :

- Couleurs : tonalités discrètes.
- Couverture, toitures : Les toitures en pente seront recouvertes principalement d'un matériau présentant l'aspect de l'ardoise ou du zinc. Les toitures terrasses sont autorisées.

Ce règlement est complété par un cahier de prescriptions architecturales qui permet d'appliquer un règlement plus précis et adapté aux différents secteurs de la ZAC.

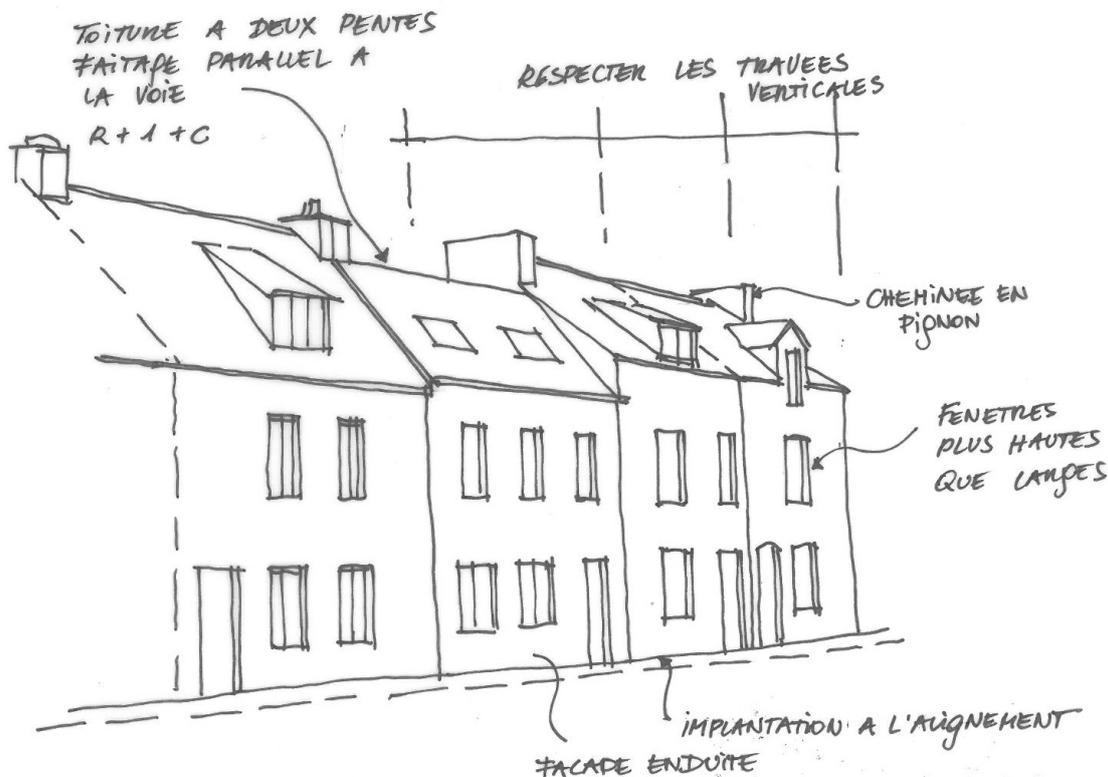
Le nouveau règlement a été élaboré en conservant cette logique d'application de règle spécifiques selon les différents types de morphologies urbaines présentes sur la commune.

En zone centrale UC, il distingue d'une part les travaux concernant la rénovation et l'aménagement des constructions anciennes existantes, et d'autre part les constructions neuves ou travaux concernant des constructions récentes.

- règles communes : toitures recouvertes d'ardoises ou de matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleu, chassis de toiture encadrés, encadrement des installations de panneaux solaires. interdiction de couleurs vives pour les teintes des façades, intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs...), respect du dessin des menuiseries d'origine, volet roulants masqués.
- bâti traditionnel : limitation du nombre de chassis de toit, encadrement des ravalements des façades en pierres de pays, ouvertures plus hautes que large

- bâti récent : toit terrasse autorisé, finition talochée ou finement grattée des façades enduites, traitement homogène des annexes.

Le dessin ci-dessous illustre les différents principes réglementaires inscrits dans l'article 11 de la zone UC du nouveau PLU.



De plus, sur l'ensemble du territoire communal, le patrimoine ancien existant est pris en compte. Des règles spécifiques sont définies dans les zones urbaines, agricoles et naturelles, afin de préserver le patrimoine bâti ancien. Ces règles concernent l'ensemble du bâti antérieur au XXème siècle.

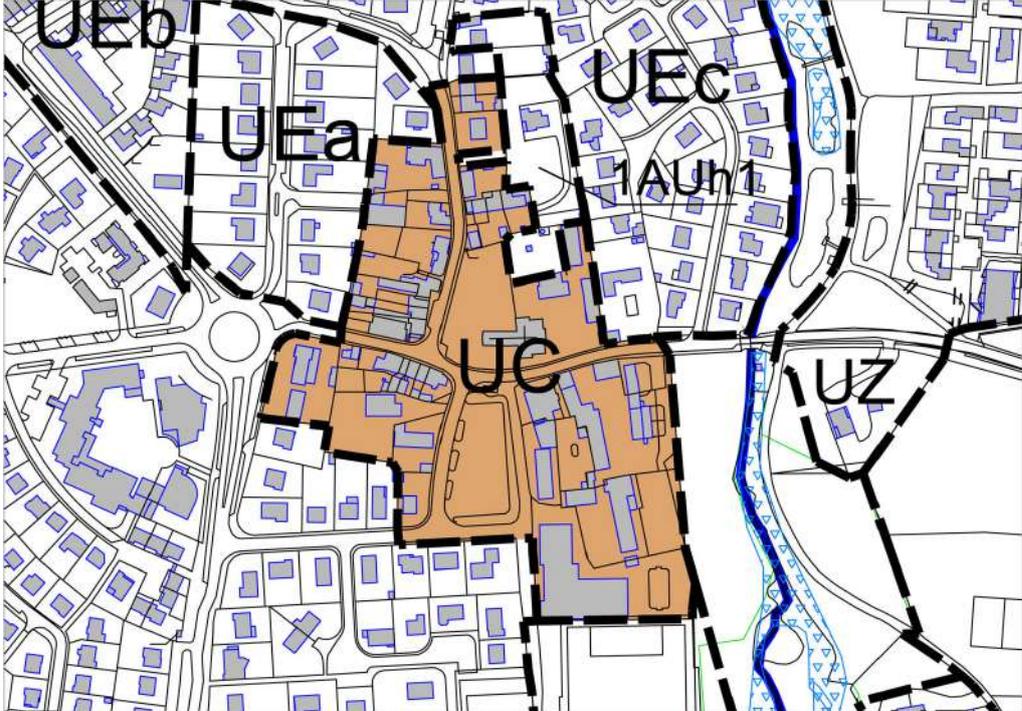
En zone périphérique UE, le nouveau règlement conserve une certaine souplesse dans l'écriture architecturale, et intègre une disposition protégeant les constructions antérieures au XXème siècle. Le règlement fixe des objectifs de bonne intégration dans le tissu urbain (implantation, couleurs, topographie). Le nouveau règlement conserve aussi les règles spécifiques appliquées dans la marge de recul de la RD 463.

En zone UZ (secteur de la ZAC), le PLU conserve un règlement assez souple, afin de ne pas contrarier l'application du cahier de prescriptions architecturales spécifiquement élaboré pour la ZAC.

En zone UA (zone d'activités), le nouveau PLU intègre une réglementation nouvelle qui vise à éviter une architecture uniforme et monolithique, en privilégiant une écriture architecturale plus complexe associant différents volumes. Les teintes des constructions sont aussi encadrées pour éviter un impact visuel trop fort dans le paysage. Enfin, certaines règles pour les constructions en façade de la RD 463 sont conservées.

2.2.2. Présentation des dispositions réglementaires par zone :

UC	La zone urbaine centrale “diversifiée” concentrant le bâti ancien
Présentation /Objectifs	<p>La zone UA correspond au centre bourg traditionnel qui témoigne d’une certaine densité urbaine et d’une concentration importante de bâtiments anciens construits en pierres. Le bâti est proche de la voie, structurant l’espace public.</p> <p>La zone englobe un certain nombre de bâtis anciens d’intérêt patrimonial et vise à leur préservation : maisons de bourg essentiellement, maisons de commerçants , église...</p> <p>Il s’agit aussi d’un secteur multifonctionnel associant de l’habitat, des commerces, services et équipements publics qui doit conserver cette diversité.</p> <p>Le développement des activités centrales (commerces, bureaux, , etc...) ainsi que celui du logement d’une certaine densité est prévu et encouragé.</p> <p>Le règlement permet le renouvellement urbain et la densification de la zone, dans le respect du patrimoine urbain existant.</p> <p>Le règlement du PLU prend en compte les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères du centre. L’objectif est de s’en inspirer pour écrire les règles de construction afin de répondre à plusieurs objectifs croisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Densifier l’urbanisation ✓ Renforcer son identité centrale ✓ Encourager la diversité des fonctions ✓ Dynamiser la vie sociale et économique ✓ Tenir compte du patrimoine architectural.

<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables qui a permis notamment de délimiter à l'échelle de la parcelle les typologies bâties existantes et les différentes fonctions urbaines du centre-bourg (commerces, services, équipements). Cette analyse a permis de légèrement étendre la délimitation de la zone UA existante au PLU actuel.</p> <p>PLU -- zone UC = 3,8 ha</p>  <p><i>Localisation et délimitation de la zones UC</i></p>
---	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<p>ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</p>	<p>Diversité des fonctions autorisées : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.</p>
	<p>ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS</p>	<p>Certaines activités spécifiques sont interdites pour leur incompatibilité avec l'habitat ou bien leur localisation plus pertinente sur d'autres sites : les carrières, les campings, les bâtiments agricoles, les parcs d'attraction ; les dépôts de véhicules. L'implantation de nouveaux commerces est autorisée à titre exceptionnel, conformément aux OAP.</p>
	<p>ART 3 : ACCES ET VOIRIE</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de retournement pour certaines voies en impasse.
	<p>ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif peut être imposé.
	<p>ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</p>	<p>Article non réglementé</p>

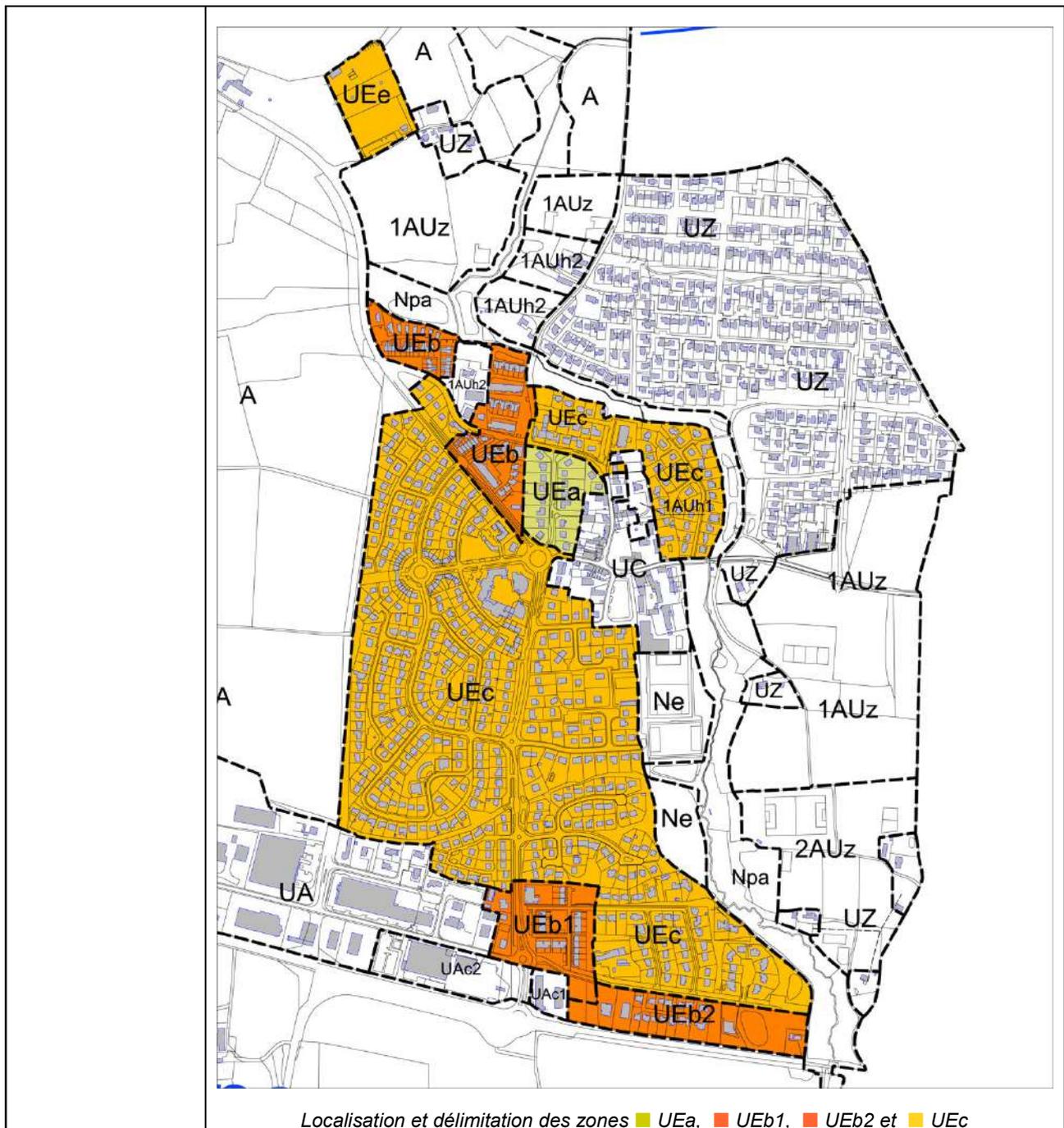
ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation par principe à l'alignement, dérogation permettant une implantation en retrait pour respecter un alignement dominant.						
ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Parcelle avec façade inférieure à 10 m : Implantation obligatoire sur les deux limites séparatives. Parcelle avec façade supérieure à 10 m : Implantation obligatoire sur au moins une des limites séparatives, sinon retrait minimum au moins égale à 1,5 m en cas de retrait.						
ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé						
ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé						
ART 10 : HAUTEUR	<p>Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction.</p> <table border="1" data-bbox="746 703 1433 842"> <thead> <tr> <th>Secteur</th> <th>Zone UC</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td>12 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	Zone UC	Hauteur maximale H1	7 m	Hauteur maximale H2	12 m
Secteur	Zone UC						
Hauteur maximale H1	7 m						
Hauteur maximale H2	12 m						
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<p><u>- Qualité architecturale et paysagère :</u></p> <p>Le nouveau règlement définit des principes généraux pour une bonne intégration des nouvelles constructions. Il distingue d'une part les travaux concernant la rénovation et l'aménagement des constructions anciennes existantes, et d'autre part les constructions neuves ou travaux concernant des constructions récentes.</p> <ul style="list-style-type: none"> - règles communes : toitures recouvertes d'ardoises ou de matériau présentant l'aspect de l'ardoise bleu, chassis de toiture encastrés, encadrement des installations de panneaux solaires. interdiction de couleurs vives pour les teintes des façades, intégration des éléments techniques (coffrets, compteurs...), respect du dessin des menuiseries d'origine, volet roulants masqués. - bâti traditionnel : limitation du nombre de chassis de toit, encadrement des ravalements des façades en pierres de pays, ouvertures plus hautes que large - bâti récent : toit terrasse autorisé, finition talochée ou finement grattée des façades enduites, traitement homogène des annexes. <p>Pour les clôtures, le règlement est plus stricte en bord de voie en imposant des murs de pierres ou bien des clôtures maçonnées, éventuellement surmontées d'une grille, le tout à une hauteur limitée à 1,80 m. Ceci permet de conserver un caractère urbain en interdisant les clôtures uniquement végétales.</p> <p>En limite séparative, les matériaux sont plus libres (en relation avec le caractère de l'habitation), seule la hauteur est encadrée, limitée à 2,00 m ;</p>						
ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>- Stationnement des véhicules motorisés</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement. Obligation de réaliser des places en souterrain au delà de 20 places. - Constructions individuelles : deux places par logement. - Résidences communautaires : une place pour 4 						

	<p>logements.</p> <p><u>Modalités d'application</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 10 des dispositions générales).</p> <p>Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives.</p>
ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.

Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au PLU actuel pour garantir un meilleur équilibre entre la densification du centre-ville et le respect du patrimoine ancien.</p> <p><u>Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions</u> : Le nouveau PLU conserve les dispositions existantes, en ajoutant une règle traduisant la prescription du SCOT sur l'encadrement des implantations de commerces de proximité.</p> <p><u>Eaux usées et eaux pluviales</u> : le PLU intègre une référence à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme d'une recommandation.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies</u> : plusieurs modifications sont apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - imposer une implantation à l'alignement pour respecter la structure ancienne du bourg et limiter la consommation foncière. Possibilité d'autoriser des implantations en retrait dans le respect d'un alignement dominant. - ajouter une disposition permettant de réaliser une isolation par l'extérieur débordant sur l'espace public (30 cm maxi), à condition de ne pas porter atteinte aux normes d'accessibilité de l'espace public. - ajouter aussi une disposition pour permettre les constructions dans les parcelles en drapeau. . <p><u>Implantation/limites séparatives</u> : Décision d'imposer les implantations en limite séparative. En cas d'implantation en retrait, décision de supprimer la règle de « la demi-hauteur du bâtiment mesurée au sommet de sa façade ($L > H/2$) sans être inférieure à 3 m » et fixer une distance minimale de 1,5 m.</p> <p><u>Hauteur</u> : Suppression de la notion d'harmonie avec les constructions voisines, qui pourrait bloquer le processus de densification en cas de recours. Suppression aussi de la référence à des niveaux, pour appliquer une règle normée.</p> <p><u>Aspect extérieur</u> : L'article 11 est conservé en distinguant les constructions anciennes d'une part, et les constructions contemporaines d'autre part. Quelques adaptations sont toutefois apportées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - pour les matériaux des toitures de constructions nouvelles, la dérogation autorisant
--	--

	<p>le recours à d'autres techniques de couvertures est supprimée car trop imprécise.</p> <ul style="list-style-type: none">- ajout de règles sur la nature des ouvertures pour les constructions récentes, et sur les menuiseries. Décision d'appliquer la règle suivante aux façades visibles depuis la rue : « Les ouvertures en façades seront de proportions nettement verticales. A défaut, les compositions de menuiseries seront avec meneaux restituant cette proportion (cf. croquis). Cette disposition ne s'applique pas aux vitrines des commerces ».- clôture : le nouveau règlement conserve les dispositions du règlement actuel en interdisant les haies monospécifiques (thuyas, laurier palme...) aussi pour les clôtures sur voie. <p><u>Stationnement</u> : Plusieurs modifications sont apportées :</p> <ul style="list-style-type: none">- Décision de réduire les obligations de stationnement pour les logements collectifs (3 places mini pour les grands logements est jugé trop élevé, passer à 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher comme dans la ZAC), afin de ne pas bloquer d'éventuels projets en densification.- Proposition pour les parkings souterrains de les imposer à partir d'un besoin de 20 places, avec au moins une place par logement en sous-sol.- Ajout d'une exception pour résidences séniors : 1 place pour 2 logements- Ajout de règles sur le stationnement des vélos dans les bâtiments, pour les logements collectifs (prise en compte d'obligations inscrites dans le code de l'habitat). <p><u>Des articles 15 et 16</u> sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires, mais aussi la prise en compte du terrain naturel. En zone centrale où l'implantation des constructions est contrainte (respect de l'alignement sur voie), ce principe peut se traduire par la création préférentielle d'ouvertures sur les façades orientées au sud. La création d'extensions avec des formes et des ouvertures libres en cas de non visibilité depuis la rue permet aussi de répondre à cet enjeu.</p>
--	---

<h1>UE</h1>	<h2>La zone urbaine “diversifiée”</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone UE correspond aux extensions de la ville plus récentes qui accueillent essentiellement de l’habitat sous diverses formes (petit collectif, habitat groupé, pavillonnaire) selon les secteurs même si l’habitat individuel sous forme pavillonnaire domine (plus ou moins grande parcelle, recul par rapport à la voie, hauteur moins important, tissu urbain plus paysager,...)</p> <p>Cette zone doit néanmoins conserver un objectif de multifonctionnalité qui sera garante de la vitalité de la commune dans le futur, avec une maîtrise de l’implantation des nouveaux commerces pour renforcer la centralité actuelle identifiée dans le PLU.</p> <p>Les hauteurs y sont moins importantes que dans le centre de l’agglomération ; le bâti est majoritairement implanté en retrait par rapport à la voie.</p> <p>Le règlement permet un renouvellement urbain via une densification maîtrisée de la zone.</p> <p>La zone UE se décline en quatre sous secteurs UEa, UEb, UEc et UEe aux caractéristiques spécifiques, le secteur UEe identifiant un secteur réservé aux équipements d’intérêt public ou collectif.</p> <p>Le sous-secteur UEb intègre des zones UEb1 et UEb2 concernées par des règles particulières en matière d’implantation de commerce et de traitement architectural et paysager.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard de l’analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables. La délimitation et la distinction des zones UE est globalement conservée, avec une adaptation liée à l’identification de la centralité sur le secteur des Galaxies.</p> <p>Les objectifs réglementaires ne se sont pas basés seulement sur une morphologie existante mais aussi sur une morphologie attendue dans le futur en matière de densité, de rapport à la rue, de qualité paysagère, de normes de stationnement, de hauteurs,...</p> <p style="text-align: center;"> PLU -- zone UEa = 1,7 ha -- zone UEb = 9,0 ha -- zone UEc = 39,4 ha -- zone UEe = 1,7 ha </p>



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions autorisées : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Certaines activités spécifiques sont interdites pour leur incompatibilité avec l'habitat ou bien leur localisation plus pertinente sur d'autres sites : les carrières, les campings, les bâtiments agricoles, les parcs d'attraction ; les dépôts de véhicules. L'implantation de nouveaux commerces est librement autorisée en zone Ueb1, et seulement à titre exceptionnel dans le reste des zones UE, conformément aux OAP.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des

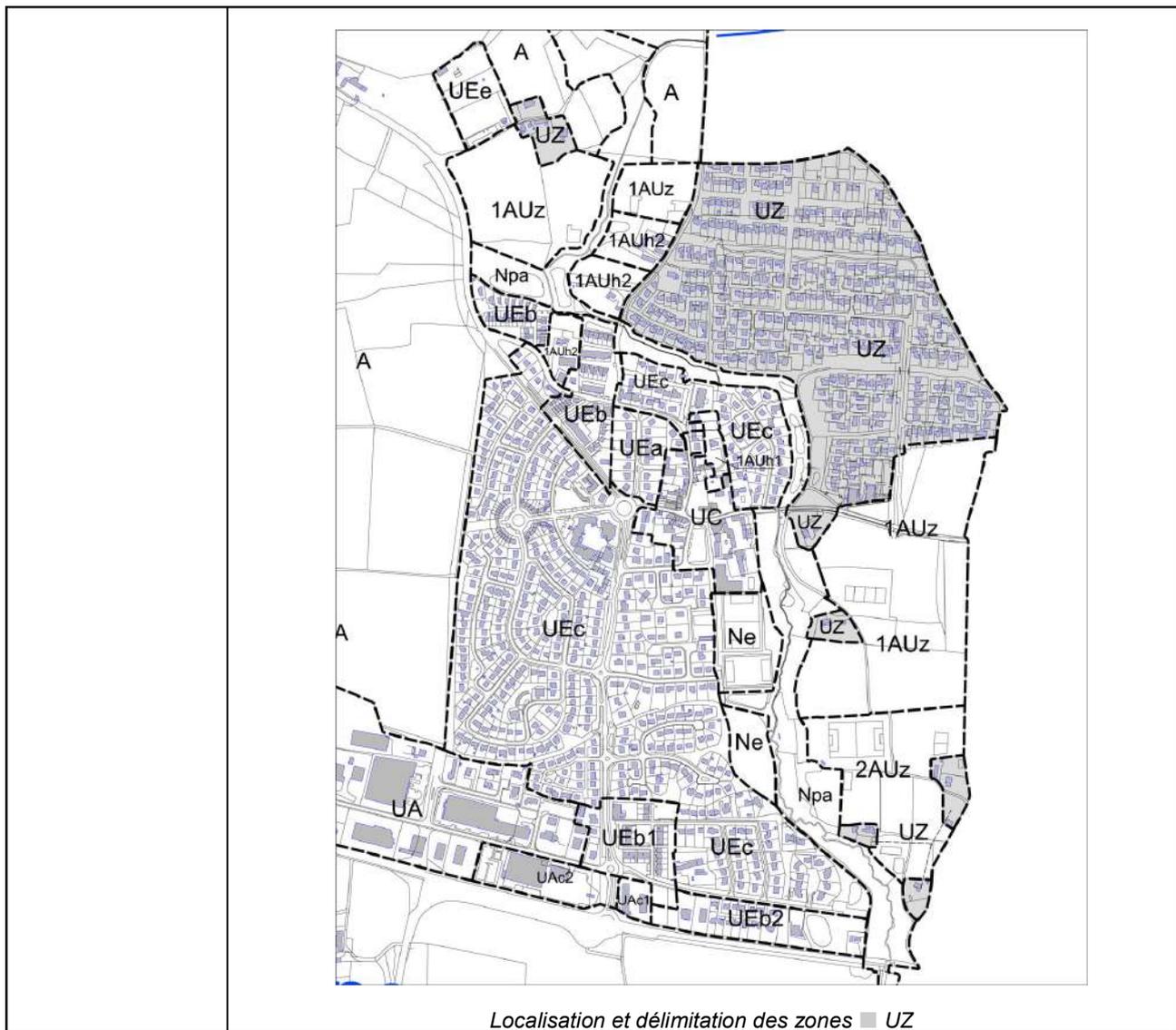
		engins de lutte contre les incendies - Possibilité d'imposer la réalisation d'une aire de retournement pour certaines voies en impasse.																						
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif est obligatoire.																						
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé																						
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	En zones UEb et UEc : implantation avec un retrait compris entre 2 et 10 m par rapport à la voie. En zone UEa : implantation avec un retrait minimum de 2 m par rapport à la voie. En zone UEb2, dispositions particulières concernent les parcelles en façade de la RD 463.																						
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1,5 m en zone UEa, et 2 m en zone UEb et UEc.																						
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé																						
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé																						
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction. <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Zone UEa, UEb et UEb1</th> <th colspan="2">Zone UEb2</th> <th rowspan="2">Zone UEc</th> </tr> <tr> <th>Logement individuel et autres bâtiments</th> <th>Logement collectif</th> <th>Logement individuel et autres bâtiments</th> <th>Logement collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H1</td> <td>7 m</td> <td>10 m</td> <td>7 m</td> <td>12 m</td> <td>7 m</td> </tr> <tr> <td>H2</td> <td>12 m</td> <td>15 m</td> <td>12 m</td> <td>15 m</td> <td>12 m</td> </tr> </tbody> </table>		Zone UEa, UEb et UEb1		Zone UEb2		Zone UEc	Logement individuel et autres bâtiments	Logement collectif	Logement individuel et autres bâtiments	Logement collectif	H1	7 m	10 m	7 m	12 m	7 m	H2	12 m	15 m	12 m	15 m	12 m
	Zone UEa, UEb et UEb1			Zone UEb2		Zone UEc																		
	Logement individuel et autres bâtiments	Logement collectif	Logement individuel et autres bâtiments	Logement collectif																				
H1	7 m	10 m	7 m	12 m	7 m																			
H2	12 m	15 m	12 m	15 m	12 m																			
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Qualité architecturale et paysagère : Le nouveau règlement définit des règles très souples concernant l'aspect extérieurs des constructions, en encadrant seulement la pose des châssis de toitures et des panneaux solaires. Pour la restauration des constructions anciennes : le règlement encadre les travaux sur tout le bâti antérieur au XXème siècle, en imposant le respect des données d'origine. Pour les clôtures, le règlement précise les types de clôtures autorisées en bord de voie (maçonnées ou bien dispositif à claire-voie ou végétalisée avec doublement éventuel d'un grillage). En limite séparative, le règlement limite les clôtures opaques à un linéaire de 4 m sur chaque limite pour préserver l'intimité des terrasses, le reste du linéaire doit être en clôture végétale avec doublement éventuel d'un grillage. La hauteur maximale est fixée à 2,00 m.																						
	ART 12 : STATIONNEMENT	- Stationnement des véhicules motorisés - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement. Obligation de réaliser des places en souterrain																						

	<p>au delà de 20 places.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions individuelles : deux places par logement. 1 place banalisée par logement en plus pour lotissement. - Résidences communautaires : une place pour 4 logements. <p>- Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux, les établissements d'enseignement et les autres usages.</p> <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 10 des dispositions générales).</p> <p>Définition de règles spécifiques dans la marge de recul de la RD 463</p> <p>Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives.</p>
ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le règlement a été légèrement modifié par rapport au PLU en vigueur pour permettre une plus grande diversité de logements, notamment la réalisation de maisons sur de petites parcelles (maisons groupées ou lots libres denses), ainsi que des logements collectifs.</p> <p><u>Occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions :</u> Le nouveau PLU conserve les dispositions existantes, en ajoutant une règle traduisant la prescription du SCOT sur l'encadrement des implantations de commerces de proximité.</p> <p><u>Eaux usées et eaux pluviales :</u> le PLU intègre une référence à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme d'une recommandation.</p> <p><u>Implantation par rapport aux voies :</u> le nouveau règlement fait évoluer qui impose actuellement la règle dans les zones UEb et UEc le modèle urbain de la voiture garée devant la maison, et qui ne permet pas de garantir une bonne densification urbaine, ni une bonne prise en compte de l'orientation des parcelles. Le nouveau règlement impose donc une implantation entre 2 et 10 m. Ceci permet de s'adapter à l'orientation des parcelles par rapport au soleil, tout en évitant de surconsommer le foncier.</p> <p><u>Implantations / limites séparatives :</u> Le nouveau PLU maintient la règle du PLU actuel pour les fonds de lots et autorise une implantation en limites séparatives ou en retrait de 2 mètres minimum sur les limites latérales, et 1,5 m en zone UEa.</p>

	<p><u>Hauteur</u> : Les règles de hauteur sont jugées pertinentes et adaptées à la morphologie urbaine existante, elles maîtrisent la densification verticale possible des zones pavillonnaires.</p> <p><u>Aspect extérieur</u> : L'article 11 est conservé et complété par les dispositions suivantes : intégration des éléments de superstructures (souches de cheminées, matériels de ventilation et de climatisation, cages d'escaliers) et des panneaux solaires dans les toitures.</p> <p>Concernant les clôtures, le nouveau règlement conserve les dispositions du règlement actuel pour les clôtures sur rue. Pour les clôtures en limite séparative, la nouvelle règle limite les clôtures opaques à un linéaire de 4 m, pour offrir une intimité aux terrasses tout en privilégiant des clôtures végétales.</p> <p><u>Stationnement</u> : Plusieurs modifications sont apportées pour faciliter la densification :</p> <ul style="list-style-type: none">- Réduire les obligations de stationnement pour les logements collectifs (3 places mini pour les grands logements est trop élevé, passage à 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher comme dans la ZAC), afin de ne pas bloquer d'éventuels projets en densification.- Assouplir la règle pour les logements individuels sans distinguer la nature du stationnement (extérieur ou couverte).- Réduire les obligations pour le stationnement extérieur : passer à 1 place pour 2 logements.- Ajout de règles sur le stationnement des vélos, pour les logements collectifs et les bureaux (prise en compte de l'article L 151-30 du CU). <p><u>Espaces libres</u> : L'obligation de réaliser 10 % d'espaces verts communs est supprimée pour faciliter le processus de densification.</p> <p><u>Des articles 15 et 16</u> sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires, mais aussi la prise en compte du terrain naturel. En zone proche du coeur de ville où l'implantation des constructions est contrainte (respect de l'alignement sur voie), ce principe peut se traduire par la création préférentielle d'ouvertures sur les façades orientées au sud. La création d'extensions avec des formes libres en cas de non visibilité depuis la rue permet aussi de répondre à cet enjeu.</p>
--	--

<h1>UZ</h1>	<h2>La zone urbaine correspondante au secteur de la ZAC du Tertre</h2>
-------------	--

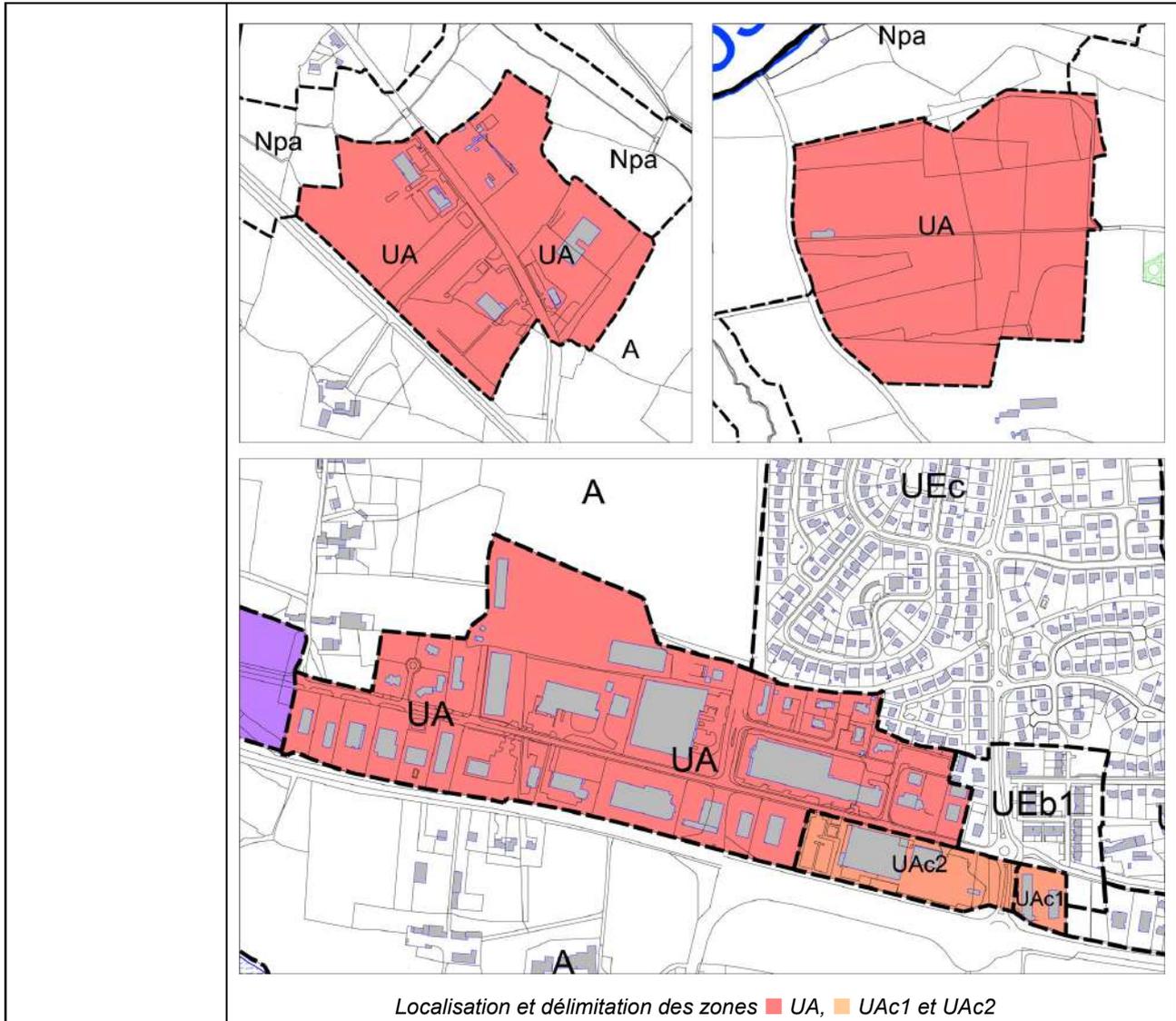
Présentation /Objectifs	<p>La zone UZ correspond aux secteurs de la ZAC du Tertre qui ont déjà été urbanisés.</p> <p>Les prescriptions réglementaires sont donc similaires à celles de la zone 1AUz qui a permis l'urbanisation de ces espaces.</p>
Explication /Délimitation	<p>Le zonage a été défini au regard de l'analyse urbaine et architecturale réalisée lors des études préalables. La délimitation des zones UZ intègre ainsi l'ensemble des espaces déjà urbanisés sur le site de la ZAC, dans le cadre de la réalisation du projet, mais aussi en intégrant les parcelles déjà urbanisées au préalable.</p> <p>La réglementation de cette zone tient compte du règlement spécifique appliqué sur ce secteur dans le cadre du PLU en vigueur, élaboré en lien avec le cahier des prescriptions et des recommandations urbaines, paysagères, architecturales et environnementales en vigueur sur la ZAC.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone UZ = 28,7 ha</p>



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Diversité des fonctions autorisées : habitat, commerce, équipements,... sauf activités incompatibles avec l'habitat.								
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Certaines activités spécifiques sont interdites pour leur incompatibilité avec l'habitat ou bien leur localisation plus pertinente sur d'autres sites : les carrières, les campings, les bâtiments agricoles, les parcs d'attraction ; les dépôts de véhicules. L'implantation de nouveaux commerces est autorisée à titre exceptionnel, conformément aux OAP.								
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies.								
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif peut être imposé. - Incitation à l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.								
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé								
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait minimum de 2 m.								
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 2 m.								
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé								
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Limitation de l'emprise au sol cumulée des constructions, selon les règles suivantes <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">ZONE</th> <th style="width: 40%;">Logement individuel</th> <th style="width: 40%;">Logement collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>coefficient</td> <td style="text-align: center;">60%</td> <td style="text-align: center;">80 %</td> </tr> </tbody> </table>	ZONE	Logement individuel	Logement collectif	coefficient	60%	80 %		
	ZONE	Logement individuel	Logement collectif							
	coefficient	60%	80 %							
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Secteur</th> <th style="width: 30%;">Logement individuel</th> <th style="width: 40%;">Logement collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td style="text-align: center;">19 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">22 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	Logement individuel	Logement collectif	Hauteur maximale H1	7 m	19 m	Hauteur maximale H2	12 m
Secteur	Logement individuel	Logement collectif								
Hauteur maximale H1	7 m	19 m								
Hauteur maximale H2	12 m	22 m								
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Qualité architecturale et paysagère : Le nouveau règlement conserve les règles existantes qui sont relativement souples et appliquées en cohérence avec le cahier de prescriptions architecturales de la ZAC.									
ART 12 : STATIONNEMENT	- Stationnement des véhicules motorisés - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement. Obligation de réaliser des places en souterrain peut être imposée. - Constructions individuelles : deux places par logement.									

	<p>- Résidences communautaires : une place pour 4 logements.</p> <p>- Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux, les établissements d'enseignement et les autres usages.</p> <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
<p align="center">ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</p>	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 10 des dispositions générales).</p> <p>Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives.</p> <p>Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces verts communs peuvent être imposés, pouvant éventuellement intégrer des aires de jeux.</p> <p>A la parcelle, des espaces libres perméables devront être aménagés sur 15 % de la parcelle pour les logements collectifs et 25 % pour les logements individuels.</p>
<p align="center">ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS</p>	<p>Article non réglementé</p>
<p align="center">ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
<p align="center">ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION</p>	<p>Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.</p>
<p align="center">Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel</p>	<p>L'objectif est de définir une réglementation particulière pour la ZAC qui soit le complément des orientations d'aménagement et de programmation. Cette réglementation doit être suffisamment souple pour permettre une grande diversité de typologie de logement dans un objectif de densité urbaine réelle et maîtrisée.</p> <p>Il est ainsi proposé de supprimer les sous-secteurs qui ne permettent pas de garantir une réelle mixité de logements sur l'ensemble du projet de ZAC, ni de faire évoluer la vocation des zones identifiées pour l'habitat ou pour les équipements.</p> <p>Pour les autres règles, le principe est de conserver les règles de la zone 1AUz qui sont écrites en cohérence avec le CPAPE.</p> <p>La proposition de supprimer les différents sous secteurs nécessitent de traduire les règles de hauteur et d'emprise au sol selon la nature des constructions (logement individuel, logement collectif et équipements publics).</p> <p><u>Des articles 15 et 16</u> sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires, mais aussi la prise en compte du terrain naturel. En zone proche du cœur de ville où l'implantation des constructions est contrainte (respect de l'alignement sur voie), ce principe peut se traduire par la création préférentielle d'ouvertures sur les façades orientées au sud. La création d'extensions avec des formes libres en cas de non visibilité depuis la rue permet aussi de répondre à cet enjeu.</p>

<h1>UA</h1>	<h2>La zone urbaine ayant vocation spécifique à accueillir les activités économiques</h2>
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>Les zones UA ont vocation à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services. Les activités commerciales sont seulement autorisées dans les zones UAc. Les zones UA intègrent également la centrale électrique implantée au Nord de la commune.</p> <p>La zone UA comprend deux sous-secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone UAc1 située au sein de la centralité urbaine de Domloup, qui autorise l'implantation de nouvelles activités commerciales. - une zone UAc2 située hors de la centralité urbaine de Domloup, qui autorise l'aménagement ou la restructuration des commerces existants, sans extension des surfaces de vente existantes. Les extensions de surfaces hors surfaces de vente (stockage, espaces de stationnement...) sont autorisées.
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le zonage a été défini au regard du diagnostic réalisé lors des études préalables (notamment les volets économie, urbanisme, paysage et déplacement).</p> <p>Les principales zones d'activités sont classées en zone UA pour permettre leur évolution. Elles peuvent ainsi accueillir des activités industrielles, ou artisanales en continuité des agglomérations de Domloup et Chateaugiron, ou bien à l'écart des zones d'habitat.</p> <p>Des zones UAc spécifiques (UAc1 et UAc2) sont créés pour tenir compte des limitations d'implantation commerciales dans l'agglomération.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone UA = 49,4 ha -- zone UAc1 = 0,4 ha -- zone UAc2 = 1,9 ha</p>



Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Sont autorisés dans toutes les zones UA :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'industrie et d'entrepôts. - les constructions à usage de bureaux, de services, d'artisanat. - les logements limités au gardiennage ou à la direction des activités selon certaines règles. - l'extension des habitations existantes. - les équipements d'intérêt collectif.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>Le commerce est seulement autorisé dans les zones UA1. Dans les autres zones UA sont autorisés les cellules commerciales adossées à une activité de production (artisanale).</p> <p>En zone UA2 (supermarché existant), le règlement autorise l'aménagement pour la restructuration des commerces existants, sans extension des surfaces de vente.</p>
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées. Prétraitement des eaux usées peut être

		<p>exigé. Pour la zone de la Rougeraie, des assainissements autonomes peuvent être autorisés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif peut être imposé.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Retrait de 5 m au moins de l'alignement ou limite d'emprise des voies
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative (avec mur coupe-feu) ou en retrait de 3 m minimum.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
	ART 10 : HAUTEUR	Hauteur maximale fixée à 12 m au point le plus haut de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	<p>Des règles générales sont définies pour la zone UA, concernant la bonne intégration des projets dans l'environnement paysager et urbain.</p> <p>Des prescriptions particulières sont aussi définies en complément. Le règlement précise que la trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Pour les commerces spécifiquement, l'écriture architecturale devra mettre en évidence les diverses fonctions des bâtiments.</p> <p>Des règles spécifiques sont aussi définies pour la nature des matériaux et les teintes des bâtiments, le traitement des couvertures et l'accompagnement paysager des espaces de stockage.</p> <p>Des règles particulières sont conservées pour les entreprises s'implantant en façade de la RD 463.</p>
	ART 12 : STATIONNEMENT	<p><u>Stationnement des véhicules</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public - Constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : une place de stationnement par tranche complète de 40 m² de surface de plancher de construction. - Constructions à usage industriel ou artisanal : Une place de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher - Commerces : <ul style="list-style-type: none"> ▪ commerces courants : 1 place pour 25 m² de surface de vente ▪ hôtels, gîtes, restaurants : une place par chambre + une place par tranche de 10 m² de salle de restaurant. ▪ Supermarché : 10 places pour 100 m² de surface accessible à la clientèle + 1 place par employé. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p>

		- 1 place par tranche complète de 150 m ² de surface de plancher.
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Référence à l'article 10 des disposition générales du PLU protégeant les haies, boisements et arbres isolés identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU. Recommandation générale de préservation de la trame verte existante. Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives. Obligation d'aménager en espaces verts de pleine terre les espaces libres hors stockage et stationnement.
	ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p><u>Vocation de la zone</u> : Conformément aux prescriptions du SCOT, il convient de tenir compte de l'absence de ZACOM sur le territoire. La zone UA doit donc pouvoir accueillir les activités artisanales, industrielles, bureaux, entrepôts, mais pas les activités commerciales. La création d'une cellule commerciale adossée à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité est possible (cas des espaces d'exposition des artisans).</p> <p>Le PLU déterminera la centralité de la commune sur le site des Galaxies, elle peut donc accueillir de nouveaux commerces.</p> <p>Concernant les logements de fonctions autorisés en complément des activités existantes, il est décidé de mieux encadrer ces possibilités de construction en imposant que la surface du logement représente moins de 50 % de la surface totale du bâtiment dans lequel il se trouve, et que le volumes soit intégré dans le local d'activités.</p> <p><u>Eaux usées et eaux pluviales</u> : le PLU intègre une référence à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme d'une recommandation.</p> <p><u>Implantation/voie</u> : le PLU conserve le retrait actuel de 5 m.</p> <p><u>Implantation/limite séparative</u> : le PLU autorise les implantations en limite séparative en imposant un mur coupe-feu, et supprime la notion de fond de parcelle qui n'a pas grand sens en zone d'activité.</p> <p><u>Hauteur des constructions</u> : décision d'encadrer la hauteur en fixant une hauteur maximale à 12 m au sommet de la construction, alors que le règlement actuel ne fixe pas de hauteur maximale en zone UAa.</p> <p><u>Qualité architecturale et paysagère</u> : Le règlement du PLU actuel de Domloup est trop généraliste en s'appuyant principalement sur le respect de l'architecture et du paysage environnant. Il est proposé d'ajouter des règles plus précises sur l'aspect architectural des bâtiments. Ces règles visent notamment à éviter une trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée. Des règles spécifiques sont aussi définies pour la nature des matériaux et les teintes des bâtiments, le traitement des couvertures et l'accompagnement paysager des espaces de stockage.</p> <p>Des articles 15 et 16 sont créés pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des bâtiments et de leur raccordement au très haut débit.</p>	

1AU

Les zones d'urbanisation future

<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>La zone 1 AU est une zone à urbaniser où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme <u>d'ensembles immobiliers</u> nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.</p> <p>Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.</p> <p>Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.</p> <p>L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p> <p>Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées au plan sont celles des zones urbaines affectées du même indice (ex : 1 AUa = UA ; ...). Les zones 1AUh et 1AUz possèdent leur propre règlement.</p>
<p>Explication /Délimitation</p>	<p>Le nouveau PLU ne possède pas de zones 1AU, il conserve néanmoins un règlement spécifique pour anticiper l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AUa .</p>

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement et le règlement des zones U correspondantes pour les occupations et utilisations du sols attendues dans la zone.</p> <p>2 - En dehors d'une opération d'aménagement sont notamment admis :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, - l'aménagement, la réfection, le changement de destination et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant - les constructions individuelles sur les terrains inclus dans le périmètre d'une opération d'ensemble et dont les travaux d'aménagement ont été réalisés et pour lesquels le règlement de la zone U correspondante s'applique.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<p>Les constructions susceptibles d'être autorisées au titre des articles 1 et 2 doivent respecter les règles de la zone U correspondante. Voir zones UA.</p>
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le nouveau PLU distingue les zones d'urbanisation future 1AU destinées à l'activité (zones 1AUa) de celles destinées à l'habitat (zones 1AUh). La comparaison avec le PLU actuel est donc réalisée pour les zones 1AUh (cf présentation suivante).</p>	

1AUh

Les zones d'urbanisation future destinées à des opérations d'habitat

Présentation /Objectifs

Les **zones d'urbanisation futures** 1AUh permettent l'essentiel du développement de l'agglomération à court, moyen et long terme. Le projet urbain les définit comme des secteurs multifonctionnels, à l'image de la ville, avec de l'habitat, services et équipements publics. Elles seront néanmoins le support essentiel du développement de l'habitat et ont été dimensionnées en cohérence avec le projet de croissance démographique du PADD.

La zone 1 AUh est une zone à urbaniser principalement destinée à l'habitat où les équipements existants en périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir, à court terme, les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. L'extension de l'agglomération y est prévue sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux avec la réalisation des équipements publics et privés correspondants.

Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.

Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations, chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

L'urbanisation de toute ou partie de la zone ne pourra se faire qu'après la réalisation ou la programmation des équipements publics primaires donnant aux terrains un niveau d'équipement suffisant correspondant aux conditions particulières prévues par le présent règlement.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

Pour les zones 1AUh repérées graphiquement au titre de l'**article L.151-15 du Code de l'urbanisme**, chaque opération à vocation de logement devra respecter la **règle de mixité sociale** définie dans les **dispositions générales du règlement (article 7)**, et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.

Pour les **zones 1AUh destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif**, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une **densité minimale de logements** pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU**.

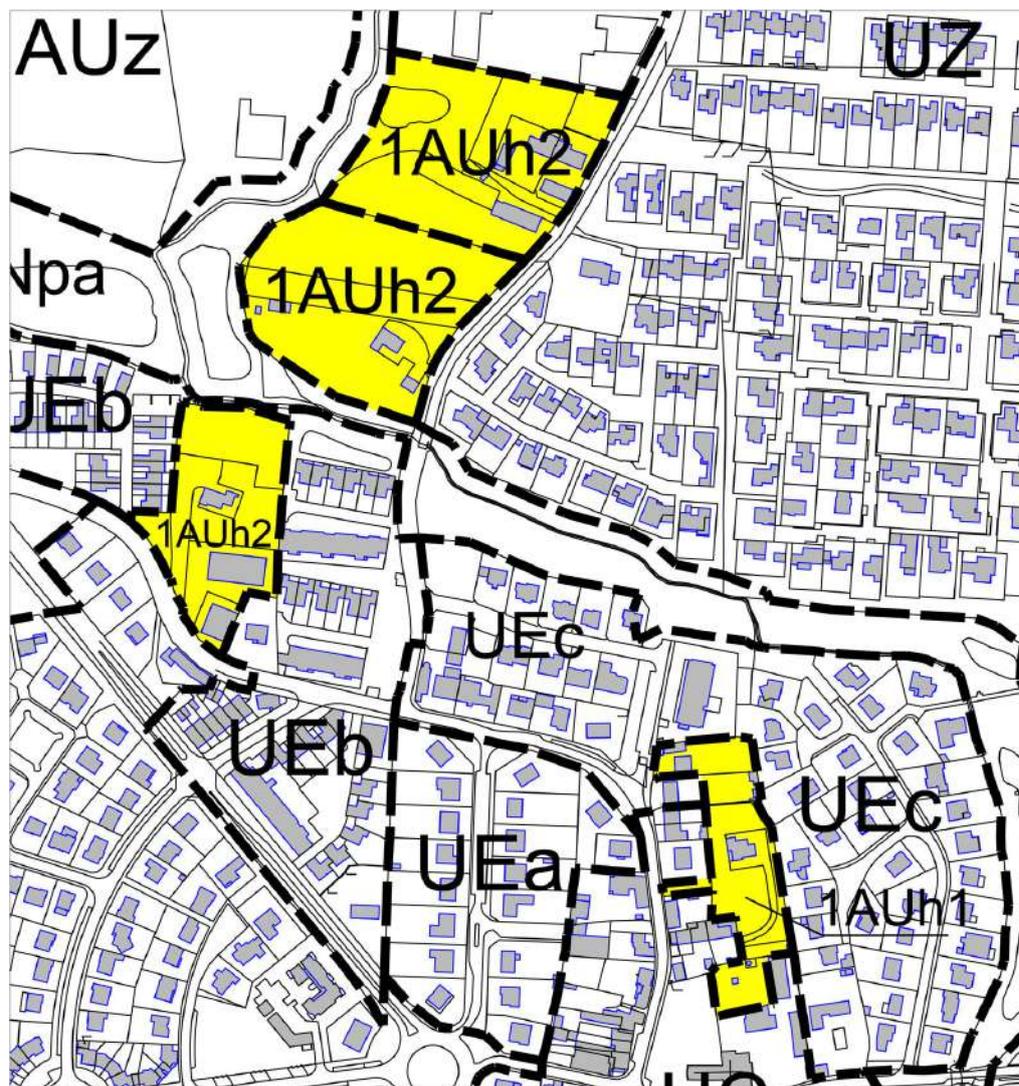
Ces zones sont le support **d'orientations d'aménagement et de programmation** (voir points suivants) qui précisent pour **toutes les zones 1AUh**, les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de déplacements, de cadre de vie et de paysage, de biodiversité,...

**Explication
/Délimitation**

Les zones 1AUh permettent la confortation de l'aire agglomérée en complément du projet de la ZAC du Tertre. L'offre d'habitat sera donc renforcée dans l'aire agglomérée, conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant **une gestion économe de l'espace**.

Les zones d'urbanisation future 1AUh, destinées préférentiellement à la construction des futurs logements s'appliquent **sur des surfaces représentant 2.4 hectares**. Les zones 1AUh2 permettent des hauteurs plus importantes pour les logements collectifs.

PLU -- zone 1AUh1 = 0,5 ha
-- zone 1AUh2 = 3,0 ha



Localisation et délimitation des zones 1AUh1 et 1AUh2

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 1AUh admettent tout type de constructions ou d'installation compatibles avec l'habitat. Sont autorisées sous conditions :														
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement. 2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.														
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies														
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif est obligatoire.														
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé														
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m														
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.														
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé														
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé														
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit distinguant les constructions individuelles et collectives, avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Secteur</th> <th rowspan="2">1AUh2</th> <th colspan="2">1AUh 2</th> </tr> <tr> <th>Individuel</th> <th>Collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td style="text-align: center;">9 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">14 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	1AUh2	1AUh 2		Individuel	Collectif	Hauteur maximale H1	7 m	7 m	9 m	Hauteur maximale H2	12 m	12 m	14 m
	Secteur	1AUh2			1AUh 2											
			Individuel	Collectif												
Hauteur maximale H1	7 m	7 m	9 m													
Hauteur maximale H2	12 m	12 m	14 m													
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Identique à l'article 11 de la zone UE															
ART 12 : STATIONNEMENT	- <u>Stationnement des véhicules motorisés</u> - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par logement. Obligation de réaliser des places en souterrain au delà de 20 places. - Constructions individuelles : deux places par logement. 1 place banalisée par logement en plus pour lotissement. - Résidences communautaires : une place pour 4															

		<p>logements.</p> <p>- Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux, les établissements d'enseignement et les autres usages.</p> <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 10 des dispositions générales).</p> <p>Pour les lotissements et groupes d'habitations de plus de 5 lots ou logements, des espaces libres et communs, traités en espaces verts de qualité, devront être intégrés au projet.</p> <p>A la parcelle pour les logements individuels, les espaces libres devront être aménagés en espaces verts perméables</p> <p>Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives.</p>
	ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des parcelles et des futures constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le nouveau PLU apporte une évolution majeure par rapport au PLU actuel en associant des règles d'urbanisme assez souples sur ces secteurs de projet, et des orientations d'aménagement et de programmation détaillées s'imposant dans une notion de compatibilité. Des OAP existent déjà au PLU actuel.</p> <p>L'instauration de règles de densité minimale permet de répondre aux enjeux d'économie de l'espace et de diversité de logements, en les adaptant à chaque site selon sa localisation sur la commune, sa proximité avec les commerces et services, et son environnement urbain ou naturel.</p> <p>La réglementation doit être suffisamment souple pour permettre une grande diversité de typologie de logement dans un objectif de densité urbaine réelle et maîtrisée, c'est pourquoi les règles de prospect (implantation par rapport aux voies et limites séparatives) sont relativement souples. Ce principe représente une évolution notable par rapport au PLU actuel dont le règlement des zones 1AU est similaire à celui des zones U existantes, avec quelques règles plus souples, notamment sur l'implantation par rapport aux voies.</p> <p><u>Articles 1 et 2 (occupations du sol interdites ou autorisées sous conditions) :</u> Le PLU impose la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble pour garantir une urbanisation optimisée de ces espaces. En dehors de ces opérations d'ensemble, seules des constructions d'équipements publics ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées. Ceci interdit donc l'implantation ponctuelle et individuelle</p>	

de construction de commerces d'artisanat ou de services le long des voies existantes, autorisée dans le PLU actuel.

Eaux usées et eaux pluviales : le PLU intègre une référence à l'infiltration des eaux pluviales sous la forme d'une recommandation.

Article 6 (implantation par rapport aux voies) : Le PLU propose une règle très souple, qui autorise tout type d'implantation. Ceci vise à permettre la plus grande diversité de typologie de logements. Le risque d'un urbanisme décousu, consommateur de foncier, est écarté par les prescriptions concernant une densité minimale sur l'opération.

Article 7 (implantation par rapport aux limites séparatives): Ici encore le PLU définit une règle souple, pour les mêmes motifs que l'article 6 (permettre des opérations de logements denses sur de petits terrains).

Article 10 (hauteur) : Le nouveau règlement encadre les hauteurs en définissant un volume enveloppe dans lequel vient s'inscrire la nouvelle construction, ce qui permet de réaliser des formes architecturales plus diversifiées. Ce volume enveloppe est différent entre individuel et collectif dans les zones 1AUh2, les nouvelles règles permettant ainsi de construire des immeubles en R+2+C, comme dans le centre-bourg. Par contre, le gabarit des maisons fixé à 7 et 12 m est similaire à la volumétrie permise par le PLU actuel (11 m), soit un volume en R+1+C.

Article 11 (aspect extérieur des constructions): Le nouveau PLU reprend les prescriptions architecturales de la zone UE.

Article 12 (stationnement) : Le nouveau PLU reprend les prescriptions de la zone UE.

Des articles 15 et 16 sont redéfinis pour réglementer les thèmes de la consommation énergétique des logements et de leur raccordement au très haut débit. Concernant l'énergie, le règlement privilégie une conception bioclimatique des constructions pour faciliter les apports énergétiques solaires, mais aussi la prise en compte du terrain naturel.

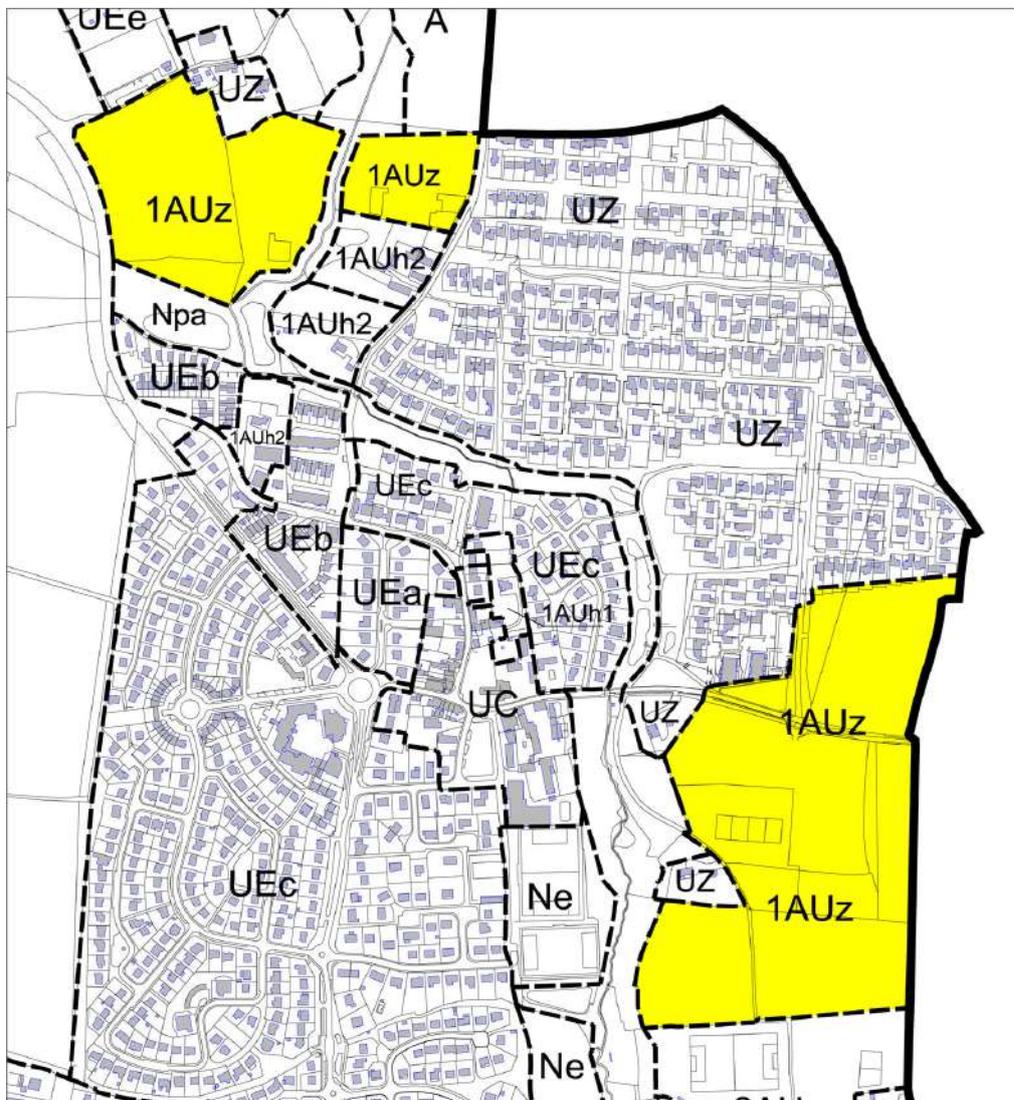
<h1>1AUz</h1>	<h2>Les zones d'urbanisation future correspondantes au secteur de la ZAC</h2>
---------------	---

Présentation /Objectifs	<p>La zone 1 AUz correspond à la ZAC du Tertre, dont l'ouverture à l'urbanisation des différentes phases est conditionnée par la réalisation ou la programmation des équipements internes à la ZAC.</p> <p>Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble permettant un développement rationnel, cohérent et harmonieux de l'urbanisation.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p> <p>Les constructions et les opérations admises doivent être conformes aux dispositions du présent règlement et respecter les orientations d'aménagement et de programmation spécifiques, cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.</p> <p>Pour les zones 1AUz repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 7), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p> <p>Pour les zones 1AUz destinées à accueillir des logements et située à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p>
------------------------------------	---

Explication /Délimitation

Les zones 1AUz permettent la confortation de l'aire agglomérée et seront le support essentiel du projet de croissance démographique. L'offre d'habitat restera donc concentrée autour de l'aire agglomérée, conservant ainsi les équilibres territoriaux existants et garantissant **une gestion économe de l'espace**.

PLU -- zone **1AUz** = 19,2 ha



Localisation et délimitation des zones **1AU**

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 1AUh admettent tout type de constructions ou d'installation compatibles avec l'habitat. Sont autorisées sous conditions :								
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	1 - Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone sous réserve de respecter un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone suivant le présent règlement et en compatibilité avec les orientations d'aménagement. 2 - En dehors d'une opération d'aménagement : les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.								
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	- Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies.								
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	- Obligation de raccordement au réseau d'eau potable et d'eaux usées. - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif peut être imposé. - Incitation à l'installation de dispositifs de récupération d'eau de pluie.								
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé								
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou retrait minimum de 2 m.								
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 2 m.								
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé								
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Limitation de l'emprise au sol cumulée des constructions, selon les règles suivantes <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">ZONE</th> <th style="width: 40%;">Logement individuel</th> <th style="width: 40%;">Logement collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>coefficient</td> <td style="text-align: center;">60%</td> <td style="text-align: center;">80 %</td> </tr> </tbody> </table> Pour les équipements : pas de règle	ZONE	Logement individuel	Logement collectif	coefficient	60%	80 %		
	ZONE	Logement individuel	Logement collectif							
	coefficient	60%	80 %							
	ART 10 : HAUTEUR	Définition d'un gabarit avec une hauteur maximale H1 au sommet de la façade, et H2 au sommet de la construction. <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">Secteur</th> <th style="width: 30%;">Logement individuel</th> <th style="width: 40%;">Logement collectif</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Hauteur maximale H1</td> <td style="text-align: center;">7 m</td> <td style="text-align: center;">19 m</td> </tr> <tr> <td>Hauteur maximale H2</td> <td style="text-align: center;">12 m</td> <td style="text-align: center;">22 m</td> </tr> </tbody> </table>	Secteur	Logement individuel	Logement collectif	Hauteur maximale H1	7 m	19 m	Hauteur maximale H2	12 m
Secteur	Logement individuel	Logement collectif								
Hauteur maximale H1	7 m	19 m								
Hauteur maximale H2	12 m	22 m								
ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	- Qualité architecturale et paysagère : Le nouveau règlement conserve les règles existantes qui sont relativement souples et appliquées en cohérence avec le cahier de prescriptions architecturales de la ZAC.									
ART 12 : STATIONNEMENT	- Stationnement des véhicules motorisés - Constructions collectives : 1 place par tranche de 60 m ² de surface de plancher, avec au minimum une place par									

		<p>logement. Obligation de réaliser des places en souterrain peut être imposée.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Constructions individuelles : deux places par logement. - Résidences communautaires : une place pour 4 logements. - Activités et services : règles spécifiques distinguant les constructions à usage de bureau, les établissements commerciaux, les établissements d'enseignement et les autres usages. <p><u>Modalités d'application :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - en cas d'impossibilité architecturale ou technique, possibilité d'aménager les surfaces de stationnement sur un terrain situé à moins de 300 m. - règles spécifiques concernant le changement de destination et/ou l'augmentation du nombre de logements dans un bâtiment existant. <p><u>Stationnement des deux-roues</u></p> <p>Mise en place d'une réglementation concernant les logements collectifs et les bureaux.</p>
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	<p>Prise en compte de la trame verte identifiée au titre des EBC et de la loi paysage (article 10 des dispositions générales).</p> <p>Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives.</p> <p>Pour les lotissements et groupes d'habitations, des espaces verts communs peuvent être imposés, pouvant éventuellement intégrer des aires de jeux.</p> <p>A la parcelle, des espaces libres perméables devront être aménagés sur 15 % de la parcelle pour les logements collectifs et 25 % pour les logements individuels.</p>
	ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	<ul style="list-style-type: none"> - Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Obligation de prévoir le raccordement des constructions au très haut débit.
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	Le règlement de la zone 1AUz est similaire à celui de la zone UZ, les évolutions par rapport au PLU actuel sont donc traitées dans le chapitre traitant de cette zone.	

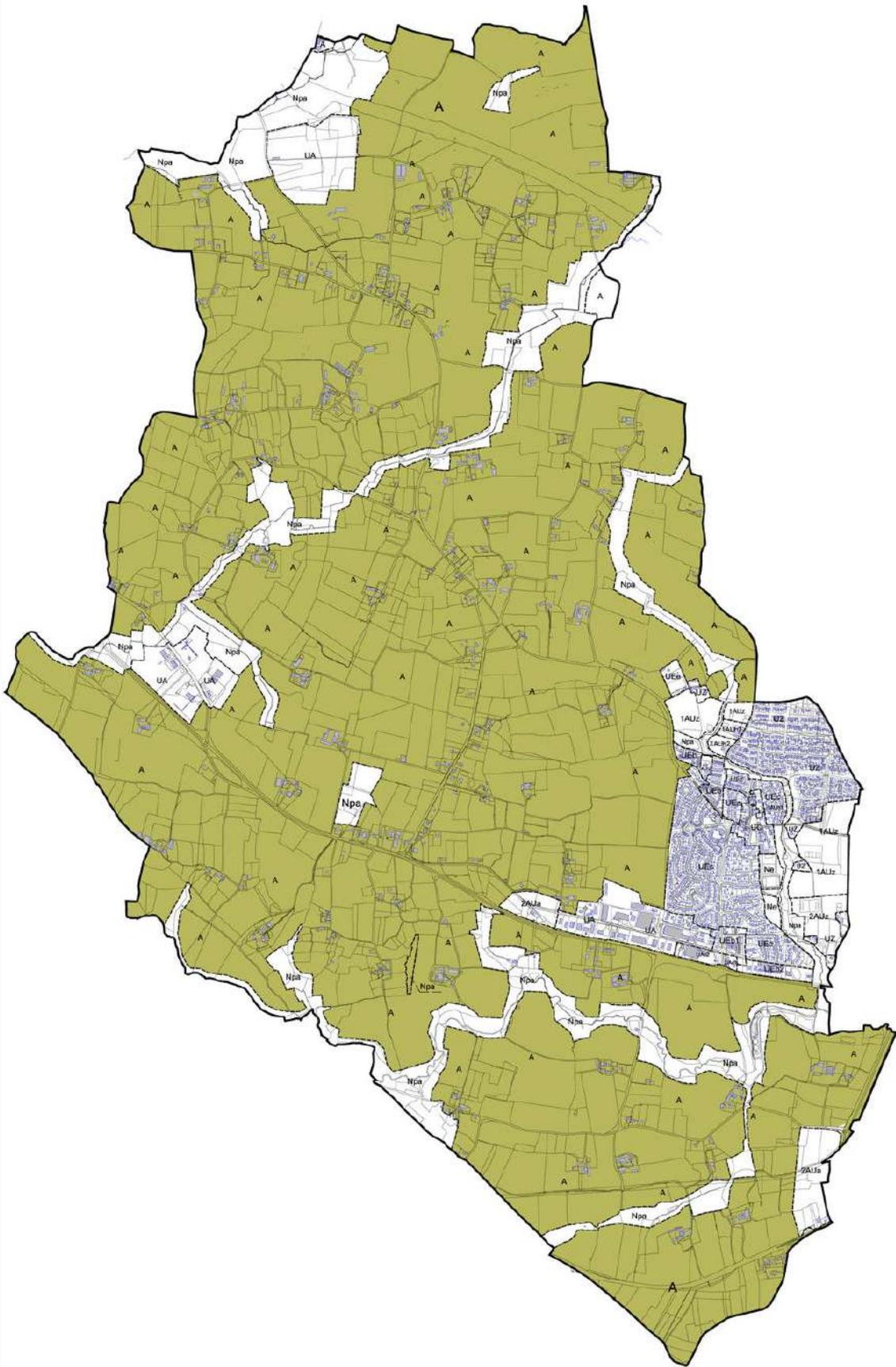
2AU	Les réserves foncières
-----	------------------------

Présentation /Objectifs	<p>Les zones 2 AU sont des zones à urbaniser dont les équipements en périphérie immédiate, n'ont pas de capacité suffisante pour permettre, à court terme, leur urbanisation. Elles sont donc momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU.</p> <p>En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.</p> <p>Pour les zones 2AU repérées graphiquement au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, chaque opération à vocation de logement devra respecter la règle de mixité sociale définie dans les dispositions générales du règlement (article 13), et précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p> <p>Pour les zones 2AU destinées à accueillir des logements et situées à proximité d'une offre de transport collectif, conformément à l'article L 151-26 du code de l'urbanisme, le PLU fixe une densité minimale de logements pour les futures opérations. Ces densités minimales sont définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU.</p>
-------------------------	---

Explication /Délimitation	<p>Les zones 2AU permettent la confortation de la zone agglomérée, dans le prolongement des zones 1AU qui se réaliseront préalablement. Elles intègrent aussi une zone d'urbanisation future sur le secteur de Roche-Chaude, au contact de l'agglomération de Domloup.</p> <p>Ces zones correspondent à des zones en extension d'urbanisation qui ne sont pas aujourd'hui suffisamment équipées en terme de réseau.</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone 2AUz = 6,0 ha -- zone 2AUa = 13,4 ha</p> <div style="text-align: center;"> </div> <p style="text-align: center;"><i>Localisation et délimitation des zones ■ 2AUz, et ■ 2AUa</i></p>
---------------------------	---

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	Les zones 2AU sont momentanément inconstructibles et conservent en attendant leur vocation rurale et/ou agricole
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	Sont autorisées sous conditions : - Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, ...). - Les équipements d'infrastructure ayant vocation à desservir les futures constructions. - L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des bâtiments existants ainsi que l'édification d'annexes, lorsqu'il n'est pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	Articles non réglementés.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Implantation à l'alignement ou en retrait minimum de 1 m
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative ou retrait minimum de 1 m.
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Articles non réglementés.
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	
	ART 10 : HAUTEUR	
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	
	ART 12 : STATIONNEMENT	
	ART 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	
	ART 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Le PLU actuel intègre une réglementation qui autorise les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, mais aussi l'évolution des constructions existantes par aménagement, extension mesurée ou construction d'annexes.</p> <p>Les règles autorisant l'extension des constructions existantes, que ce soient des habitation ou bien des bâtiments d'activités, sont supprimées pour ne pas rendre plus difficile l'urbanisation de ces espaces.</p>	

A	La zone agricole
Présentation /Objectifs	<p>La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.</p> <p>Elle comprend par conséquent les espaces de la commune qui portent cette fonction intégrant l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (valeur agronomique et économique)</p> <p>Sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole, mais aussi celles liées aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p>Le changement de destination des bâtiments patrimoniaux existants, l'extension des habitations existantes et la construction d'annexes sont aussi autorisés dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.</p>
Explication /Délimitation	<p>Le zonage respecte <u>les équilibres territoriaux actuels</u>, notamment entre espace urbanisé, espace rural à vocation agricole et espaces naturels. Il se fonde aussi sur un diagnostic précis des exploitations agricoles décrivant leur outil, leur voisinage et leur devenir.</p> <p>Le nouveau PLU (PADD, zonage) définit une vaste zone agricole A de 1465,8 ha, soit environ 80 % de la surface totale du territoire, ayant pour fonction de porter l'identité rurale et agricole du territoire. Cette zone intègre l'ensemble des sièges existants, mais aussi les terrains exploités (<i>valeur agronomique et économique</i>). L'espace agricole est protégé par l'interdiction d'implanter des constructions non liées ou nécessaires à l'activité agricole qui pourraient générer des contraintes sur l'activité (<i>recul des périmètres d'épandage, conflits d'usage, ...</i>).</p> <p>Conformément aux dispositions législatives issues de la loi ALUR, le PLU supprime le micro-pastillage et instaure un règlement qui autorise l'évolution des habitations existantes qui ne sont plus en lien avec l'activité agricole, par la création d'extension ou d'annexes. Le changement de destination est limitée aux seules constructions présentant une réelle valeur patrimoniale et identifiée à ce titre.</p> <p>Les terres agricoles qui appartiennent à des secteurs de forte valeur écologique ou paysagère, principalement le long des cours d'eau, ont été conservées en zone NPa, c'est à dire en espaces naturels . Elles ne peuvent recevoir de nouvelles constructions, notamment agricoles. Néanmoins, l'exploitation de ces terres pour l'agriculture reste nécessaire de par son rôle d'entretien de ces espaces. Leur valeur agronomique et économique est par là même toujours protégée.</p> <p>La zone agricole représente :</p> <p style="text-align: center;">PLU -- zone A = 1465,8 ha</p>



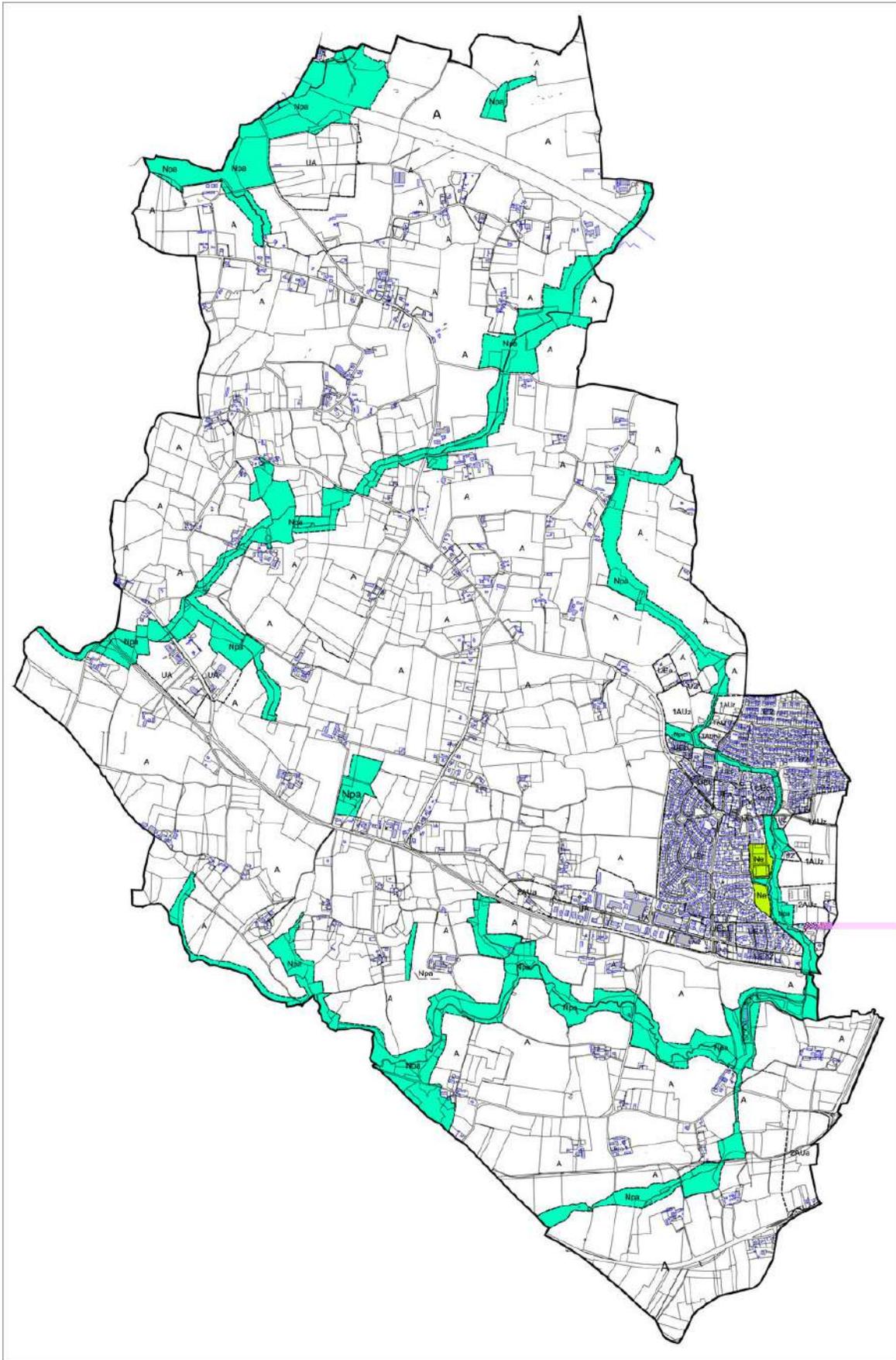
Localisation et délimitation des zones ■ A

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>Usage principal en lien avec l'activité agricole</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou qui sont dans le prolongement de son acte de production. - L'activité d'hébergement touristique dans le cadre du changement de destination du patrimoine bâti de caractère. - La construction d'un logement de fonction, dans la limite d'un seul logement par exploitation et sous réserve que cette habitation soit destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire et qu'elle soit implantée à moins de 100 m de l'exploitation. Un local de gardiennage de 30 m² est autorisé, en continuité des bâtiments d'exploitation. - L'extension des logements de fonctions existants, selon des seuils permettant de limiter la surface de ces opérations. - Le changement de destination pour les constructions patrimoniales identifiées dans l'annexe spécifique du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien...), à condition de préserver le caractère architectural original, de se réaliser dans le volume d'origine, et après accord de la CDPENAF.
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	<p>Usage secondaire permettant l'évolution des constructions existantes, sans lien avec l'activité agricole.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le changement de destination pour les constructions patrimoniales identifiées dans l'annexe spécifique du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, représentatives du patrimoine bâti ancien...), à condition de ne pas se réaliser dans le périmètre sanitaire d'une exploitation, de préserver le caractère architectural original, de se réaliser dans le volume d'origine, de respecter un seuil de 60 m² minimum en cas de création d'un nouveau logement, et après accord de la CDPENAF. - L'extension des habitations existantes selon des seuils permettant de limiter la surface de ces opérations (cf article A2). - la construction d'annexes, limitée à 50 m² d'emprise au sol cumulée, et implantée à moins de 20 m de l'habitation.
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Prise en compte des conditions de circulation des engins de lutte contre les incendies.
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement eau potable si présent, dérogation possible pour construction isolée. - Raccordement réseau eaux usées si présent, sinon installation d'un dispositif individuel pour eaux usées... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales: privilégier les méthodes alternatives.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé

	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	Respect de l'alignement dominant, sinon retrait de 5 m minimum
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite séparative autorisée sinon distance mini de 3 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Règles spécifiques pour les extensions des habitations : - 50 % si EAS inférieure à 100 m ² ; - 35 % si EAS comprise entre 100 m ² et 200 m ² . - pas d'extension si EAS supérieure à 200 m ² Règles pour les annexes : implantation à moins de 20 m de l'habitation et EAS totale limitée à 50 m ² .
	ART 10 : HAUTEUR	- Bâtiments d'habitation : Les bâtiments ne devront pas excéder 9 m au point le plus haut de la construction. - Bâtiments d'exploitation : Les bâtiments ne devront pas excéder 12 m au point le plus haut de la construction.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Le règlement est identique à celui des zones UC (secteur central) pour l'aménagement des constructions anciennes et pour les constructions neuves. Le règlement intègre aussi un chapitre spécifique pour les constructions à usage agricole, en privilégiant des volumétries simples mais aussi des teintes non brillante et foncée pour une meilleure insertion dans le grand paysage.
	ART 12 : STATIONNEMENT	En rapport avec les activités des constructions projetées et en dehors du domaine public
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Référence à l'article 10 des disposition générales du PLU protégeant les haies, boisements et arbres isolés identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU. Recommandation générale de préservation de la trame verte existante. Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives. Obligation de planter en accompagnement des nouvelles constructions mais aussi des aires de stationnement ou de stockage.
	ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	- Orientation des constructions pour privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel, puis le respect de la topographie pour limiter les déblais-remblais. - Possibilité d'installer des panneaux solaires à condition d'être intégrés dans le plan de toiture.
	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	<p>Les principales évolutions concernent les occupations et utilisations du sol pour tenir compte de la suppression du pastillage Nh et Nhr liée à l'application de la loi ALUR.</p> <p>Vocation de la zone et modalités d'implantation des constructions :</p> <p>Le règlement actuel est globalement conservé concernant les constructions et aménagements autorisés en lien avec l'activité agricole ou bien avec les équipements publics ou collectifs.</p> <p>Pour les nombreuses habitations sans lien avec l'activité agricole, implantées de</p>	

	<p>manière isolée ou bien regroupées au sein de petits hameaux, le PLU se met en conformité avec les dispositions de la loi ALUR et de la loi d'Avenir pour l'Agriculture, et autorise :</p> <ul style="list-style-type: none">- les extensions des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, avec des critères et des normes permettant de limiter la superficie de ces nouvelles surfaces bâties.- le changement de destination pour les constructions patrimoniales au sens du PLU (constructions de caractère, en pierre ou en terre, identifiées par un inventaire spécifique). <p>Des seuils sont définis pour encadrer les capacités d'extensions des habitations. Ces seuils font l'objet d'une présentation détaillées dans le chapitre traitant de la prise en compte de la loi ALUR.</p> <p><u>Implantation/voie</u> : maintien de la règle imposant un retrait mini de 5 m, avec le maintien d'une référence à un alignement dominant pour tenir compte des secteurs déjà urbanisés (hameaux par exemple).</p> <p><u>Implantation limites latérales</u> : implantation en limite séparative ou bien en retrait minimum de 3 m).</p> <p><u>Hauteur</u> : maintien de la règle actuelle pour les habitations en fixant une règle normée (9 m au sommet de la construction), et création d'une règle spécifique pour les bâtiments techniques (12 m au sommet de la construction).</p> <p><u>Aspect extérieur</u> : Comme dans le PLU actuel, le nouveau PLU reprend les règles de la zone UC pour définir des règles particulières pour les maisons et pour les bâtiments techniques, permettant de garantir une bonne intégration dans l'environnement urbain et paysager.</p> <p><u>Espaces libres</u> : conservation des principes de préservation des haies et des talus, et intégration d'une règle imposant la création d'écrans de verdure en accompagnement des aires de stockage ou de stationnement.</p> <p><u>Stationnement</u> : Le nouveau règlement conserve le principe d'un dimensionnement répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.</p> <p><u>Article 15 (performances énergétiques et environnementales)</u>: cet article nouvellement créé vise à favoriser une bonne orientation des constructions par rapport à la course du soleil, mais aussi à tenir compte de la topographie du terrain. La deuxième disposition encadre la pose de capteurs solaires sur les toitures.</p>
--	--

N	Les zones naturelles
Présentation /Objectifs	<p>Les zones N sont des zones de protection, motivée par la qualité des sites, espaces ou milieux naturels et les paysages. Toute urbanisation en est exclue, en revanche l'exploitation des terres pour l'agriculture peut s'y poursuivre.</p> <p>Les zones N comprennent :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une zone NPa, espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable soit d'éléments écologiques reconnus. A ce titre cette zone est protégée strictement de toute utilisation, modification des sols et travaux contraires à cette protection. - une zone Ne, accueillant des équipements sportifs en bordure de la vallée du Rimon à l'Est du bourg. <p>Les constructions, installations et/ou équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent y être admis sous réserve de ne pas porter atteinte à la préservation de ces espaces ou milieu.</p> <p>De même, peuvent être admis les chemins piétonniers et les objets de mobilier urbain destinés à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux (<i>bancs, parcours sportifs, etc.</i>).</p>
Explication /Délimitation	<p>La zone N reprend la délimitation de la zone N du PLU actuel, en l'étendant aux espaces concernés par la présence de zones humides. Elle conserve globalement la réglementation du PLU actuel.</p> <p>Les zones Ne bordant la vallée du Rimon sont conservées avec des délimitations et des réglementations similaires au PLU actuel.</p> <p style="padding-left: 40px;">PLU – zone Npa = 193,6 ha</p> <p style="padding-left: 40px;">PLU – zone Ne = 3,2 ha</p>

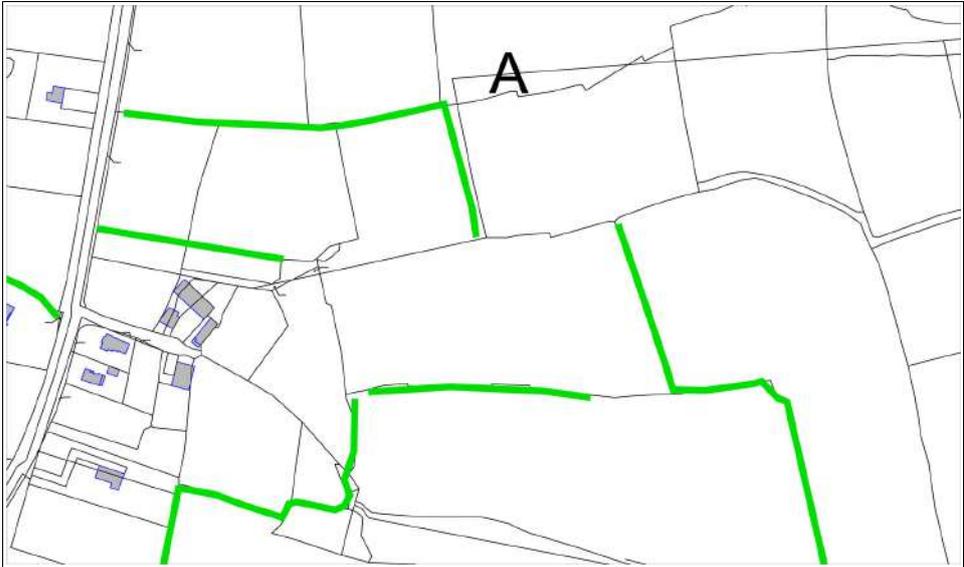


Localisation et délimitation des zones ■ Npa et ■ Ne

Principales dispositions réglementaires	ART 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	<p>En zone N : Règles d'évolution des constructions existantes similaires à celle de la zone A : extension limitée et construction d'annexe pour les habitations existantes, et changement de destination du bâti identifié au titre du patrimoine.</p> <p>Hors de ces espaces déjà urbanisés, secteur inconstructible sauf pour les chemins piétonniers, le mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ...</p> <p>Sont admis en zone Ne : L'implantation de constructions ou d'installations liées aux équipements sportifs, ainsi que les terrains de sport.</p>
	ART 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS	
	ART 3 : ACCES ET VOIRIE	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation d'un accès suffisant - Gabarit selon besoin de l'opération - Préserver les cheminements identifiés au document graphique (article 14 des dispositions générales).
	ART 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation de raccordement eau potable, et eaux usées si présent, sinon installation d'un dispositif individuel pour eaux usées... - Enfouissement électricité/telecom - Eaux pluviales : privilégier les méthodes alternatives, raccordement au réseau collectif peut être imposé.
	ART 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	Article non réglementé
	ART 6 : IMPLANTATION / VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	A l'alignement des voies ou en retrait minimum de 1 m.
	ART 7 : IMPLANTATION / LIMITES SEPARATIVES	Implantation en limite autorisée sinon distance mini de 3 m
	ART 8 : IMPLANTATION SUR UNE MEME PROPRIETE	Article non réglementé
	ART 9 : EMPRISE AU SOL	Article non réglementé
	ART 10 : HAUTEUR	Hauteur des constructions ne doit pas porté atteinte au paysage.
	ART 11 : ASPECT EXTERIEUR, CLOTURES	Intégration en harmonie avec le contexte :Volume, toiture, teintes, végétation nouvelle,...
	ART 12 : STATIONNEMENT	Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.
	AR 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	Référence à l'article 10 des disposition générales du PLU protégeant les haies, boisements et arbres isolés identifiés au titre de l'article L 151-23 du CU. Recommandation générale de préservation de la trame verte existante. Règle spécifique interdisant la plantation d'espèces végétales invasives.
	ART 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS	Article non réglementé
	ART 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES	Article non réglementé

	ART 16 : RESEAU DE TELECOMMUNICATION	Article non réglementé
Évolutions réglementaires par rapport au PLU actuel	Le règlement actuel de la zone N est conservé à l'identique dans le nouveau PLU.	

2.2.3. Les autres dispositions du règlement retranscrites sur le plan de zonage

L-151-23	Protection spécifique des haies et des boisements
Présentation /Objectifs	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La protection de haies identifiées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme
Explication /Délimitation	<p>Les éléments significatifs de la trame verte trouve une protection au travers de cet outil. Il s'agit de haies bocagères, implantées sur talus ou non, et localisé en bord de chemins ou bien au sein du parcellaire agricole ;</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p style="text-align: center;"><i>Trame de protection des haies</i></p>
Principales dispositions réglementaires	<p><u>Dans l'article 10 des dispositions générales du règlement, il est précisé :</u></p> <p>Toutes occupations et utilisations du sol, travaux ainsi que les coupes, abattages et défrichements, concernant les haies bocagères, les boisements ou les arbres isolés, repérés par une trame spécifique au document graphique, au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie.</p> <p>L'autorisation n'est toutefois pas requise :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ; - Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté du préfet pris après avis du centre régional de la propriété forestière. <p>Pour les linéaires ou surfaces arasées, une action de replantation pourra être imposée dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.</p>

Protection des zones humides

Présentation /Objectifs

Identifier et protéger les zones humides par une trame graphique liée à une réglementation spécifique.

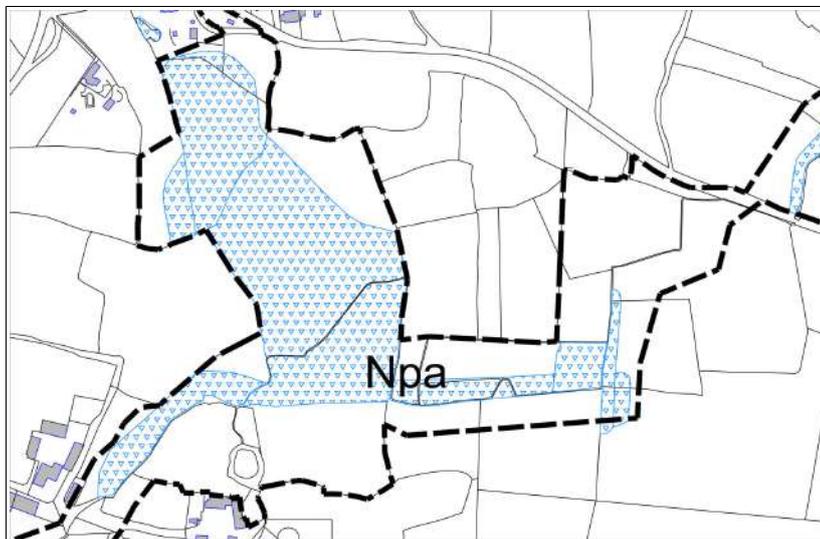
Explication /Délimitation

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le cabinet Ef-études (finalisation en décembre 2017).

Cet inventaire est reporté sur le plan de zonage du PLU. La protection des zones humides est double :

- identification par une trame graphique associée à une disposition réglementaire spécifique.

- intégration des zones humides dans une zone Npa lorsque la ZH se situe à proximité d'un cours d'eau et participe ainsi à la définition de la trame bleu.



Extrait :trame de protection des zones humides

Principales dispositions réglementaires

Ces dispositions sont précisées dans l'article 7 des disposition générales du règlement. Conformément au règlement du S.A.G.E. "Vilaine", *toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :*

λ Des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

λ Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Marges de reculement

Présentation / Objectifs

Marges de recul le long des routes départementales RD 9, RD 32, RD 34 et RD 463.

Explication / Délimitation

Ces dispositions sont précisées dans l'article 8 des disposition générales du règlement.

Les plans comportent des lignes tiretées imposant un recul le long des voies routières en dehors des espaces urbanisés mais aussi dans certaines zones urbaines. Ceci permet d'éviter des implantations bâties à proximité des voies, ce qui peut empêcher des aménagements ultérieurs tels que des liaisons douces par exemple.

Ces marges de recul sont doubles, distinguant les usages d'habitation et les autres usages. La marge la moins importante (25 m) concerne tous les types de construction, la marge la plus importante (50 m) concerne seulement les bâtiments à usage d'habitations. Des marges spécifiques sont appliquées dans les zone UAa et Uab.

Dans ces marges de reculement, les constructions nouvelles sont interdites y compris les bâtiments annexes isolés, à l'exception:

- des constructions de toute nature, installations, dépôts, ouvrages et travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, ainsi que les réseaux routiers (voiries, etc.), transports en commun et parcs publics de stationnement, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, y compris les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux qui y sont liés ;
- de celles liées à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route (stations-service, bâtiments des aires de service ou de repos, etc.) ;
- des bâtiments d'exploitation agricole ;
- ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons, eau potable, électricité, gaz, télécommunications, etc.).

Par contre, l'aménagement, la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés, ainsi qu'une extension, dès lors qu'elle se réalise dans le même alignement, sans aucune avancée vers la voie.

Toutefois, de telles possibilités ne seront pas données dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.



Extrait : report des marges de recul le long de la RD 463

2.3. La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation

OAP	Les orientations d'aménagement et de programmation
<p>Présentation /Objectifs</p>	<p>Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :</p> <p><i>« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.</i></p> <p>1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.</p> <p><i>Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.</i></p> <p><i>Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</i></p> <p><i>Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.</i></p> <p>2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. (...)</p> <p>3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. »</p> <p>Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.</p>

<p>Explication /Délimitation</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les orientations d'aménagement et de programmation précisent pour les zones AU (1AUh, 2AU), les éléments intangibles du projet urbain dont ceux répondant aux enjeux de densité urbaine, de mixité sociale, de structuration de l'urbanisation, d'accès et de sécurité, d'aménagement paysager, de préservation du patrimoine bâti, de gestion des eaux et de l'imperméabilisation des sols, de maillage piéton et de circulations alternatives à la voiture, de préservation des bois et haies,... ▪ Ces éléments figurent sur un schéma spatialisant les orientations et sur un corps de texte les explicitant. ▪ L'échéancier d'ouverture à l'urbanisation n'a pas été utilisé par la commune, au regard du faible nombre de zones 1AU permettant une urbanisation immédiate. En dehors de la ZAC qui fait l'objet d'un phasage dans le PLU (zones 1AUz et 2AUz), les autres zones d'urbanisation sont des secteurs de renouvellement urbain ou de densification urbaine, sur des espaces fonciers complexes ne permettant pas une urbanisation immédiate.
---	--

<p>Principales dispositions réglementaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les opérations d'urbanisme (ZAC, permis d'aménager,...) devront être <u>compatibles</u> avec les orientations d'aménagement et de programmation ▪ Elles définissent des prescriptions particulières dans les domaines suivants, repris dans la légende générale des Orientations d'Aménagement et de Programmation : <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin-top: 10px;"> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top; padding: 5px;"> <p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p> </td> </tr> </table> </div>	<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>
<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>		

3. Justification du projet au regard de la législation :

3.1. Compatibilité du PLU avec la loi ALUR :

3.1.1. Présentation de la loi et de ses objectifs :

La loi ALUR (Accès au Logement et un Urbanisme Rénové) n° 2014-366, entrée en vigueur le 24 mars 2014, a apporté plusieurs modifications au code de l'urbanisme concernant des chapitres traitant des PLU. Parmi ces évolutions, trois concernent directement le zonage et le règlement des PLU et sont applicables à l'élaboration du nouveau PLU de Domloup.

- La **suppression du COS**. Le législateur considère que les différents outils réglementaires (règles de hauteur, de recul ou de gabarit) permettent de mieux définir des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords et donc de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant.

- La **suppression de la superficie minimale pour construire** (disposition instaurée par la loi urbanisme et habitat de 2003). La motivation de la suppression de cette disposition est identique à la précédente.

- la **réduction du pastillage dans les zones agricoles et naturelles**. La loi prévoit de rendre **exceptionnelle** la possibilité d'utiliser le « pastillage », qui permet de délimiter, en zone agricole et naturelle, des STECAL (Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées). Pour renforcer la maîtrise de l'urbanisation sur ces territoires, ces « pastilles » seront désormais délimitées avec l'accord du préfet et après avis de la CDPENAF. En dehors de ces pastilles, les possibilités d'évolution sont limitées aux extensions des habitations et changements de destination, sans compromettre l'activité agricole ou la qualité des paysages. Ces possibilités d'évolution du bâti présent dans l'espace rural ont été permises par la loi LAAF (loi d'Avenir pour l'Agriculture et la forêt) qui a modifié le code de l'urbanisme le 15 octobre 2014, puis par la loi « pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances » du 06 août 2015, qui a permis la construction d'annexes.

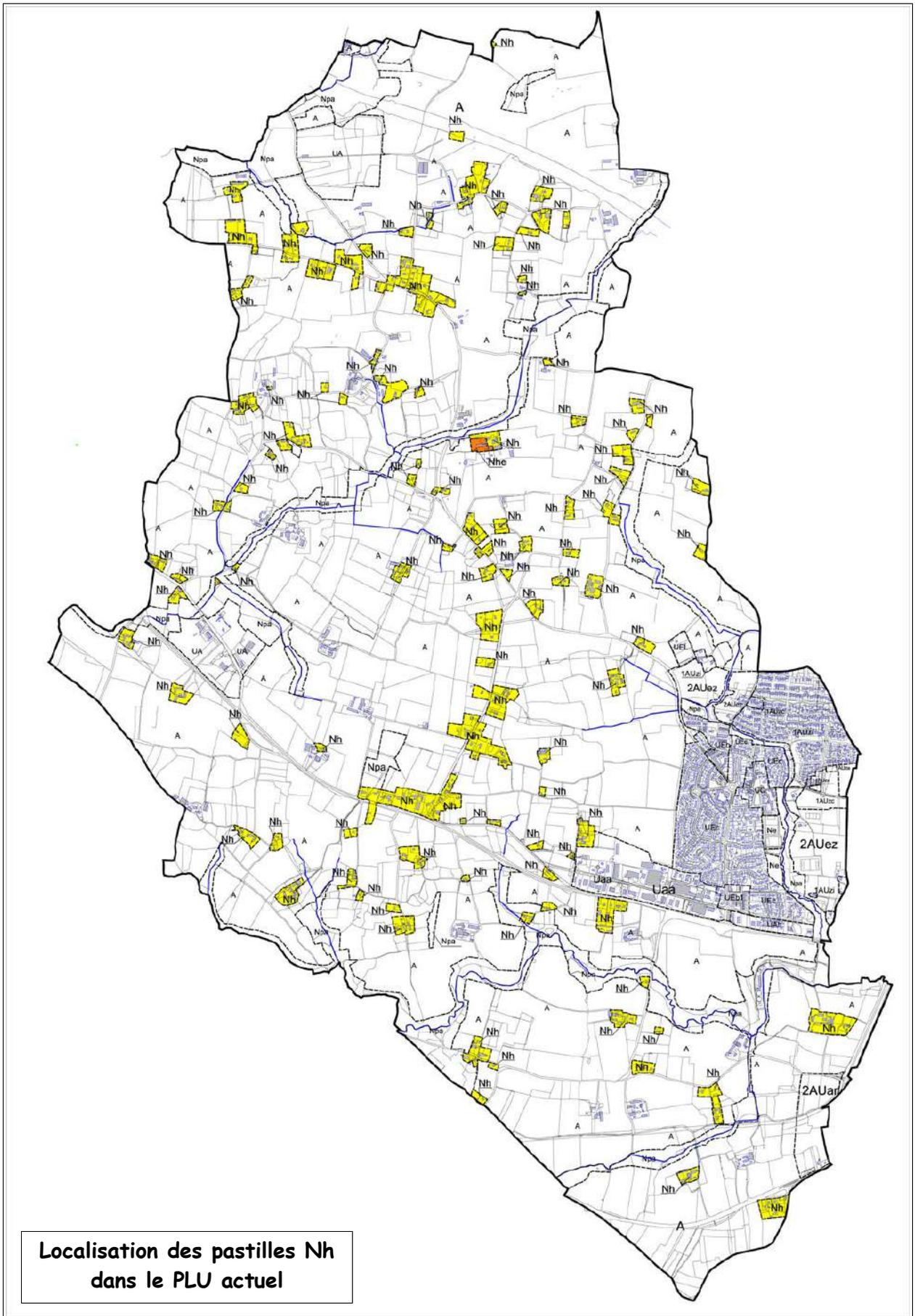
3.3.2. Prise en compte de la loi ALUR dans le PLU de Domloup :

Concernant la suppression du COS, l'article 14 n'était pas réglementé dans le PLU actuel de Domloup. Conformément à la loi ALUR, le nouveau PLU conserve cette situation et n'intègre pas de COS.

Concernant la suppression de la superficie minimale, l'article 5 concernant la surface minimale des terrains constructibles dans le PLU était seulement réglementé dans les zones Uaa, A et Nh (« *En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les caractéristiques du terrain (nature du sol, surface) devront permettre la mise en œuvre d'un assainissement autonome conforme aux règlements en vigueur* »).

Ces dispositions sont retirées du nouveau PLU pour se mettre en conformité avec la loi.

Concernant la réduction du pastillage dans les zones A et N, les documents graphiques du PLU actuel possédaient un grand nombre de pastilles Nh (109) correspondant à des groupements de quelques constructions ou bien à des constructions isolées dans l'espace agricole (cf carte page suivante). Les zones Nh autorisent l'aménagement et l'extension des habitations existantes, ainsi que les changements de destination.



Localisation des pastilles Nh dans le PLU actuel

Pour appliquer la nouvelle législation et faire évoluer le zonage, une méthode de travail en deux étapes a été mise en place pour chaque secteur du territoire comportant du bâti implanté en zone A ou N :

- **étape 1 : suppression du micro-pastillage.** Les pastilles Nh ou Nhe correspondent toutes à des groupements bâtis de quelques constructions qui ne justifient pas d'être maintenues comme secteurs constructibles dans le nouveau PLU. Il est donc décidé de supprimer l'ensemble de ces zones Nh et Nhe, les capacités de développement du PLU actuel (extension ou changement de destination) étant globalement conservées dans le nouveau PLU. Ces zones Nh ou Nhe sont intégrées dans une zone A plus globale qui permet l'extension des exploitations agricoles en activités ou bien des habitations existantes, ainsi que l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles.

- **étape 2 : actualisation du règlement des zones A et N.** Pour les constructions qui passent en zone A ou N, le règlement du PLU a été adapté pour se conformer à la version en vigueur au 1er janvier 2016 des articles **L 151-11 à L 151-13**.

Article L 151-11 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Article L 151-12 du code de l'urbanisme :

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Article L 151-13 du code de l'urbanisme :

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

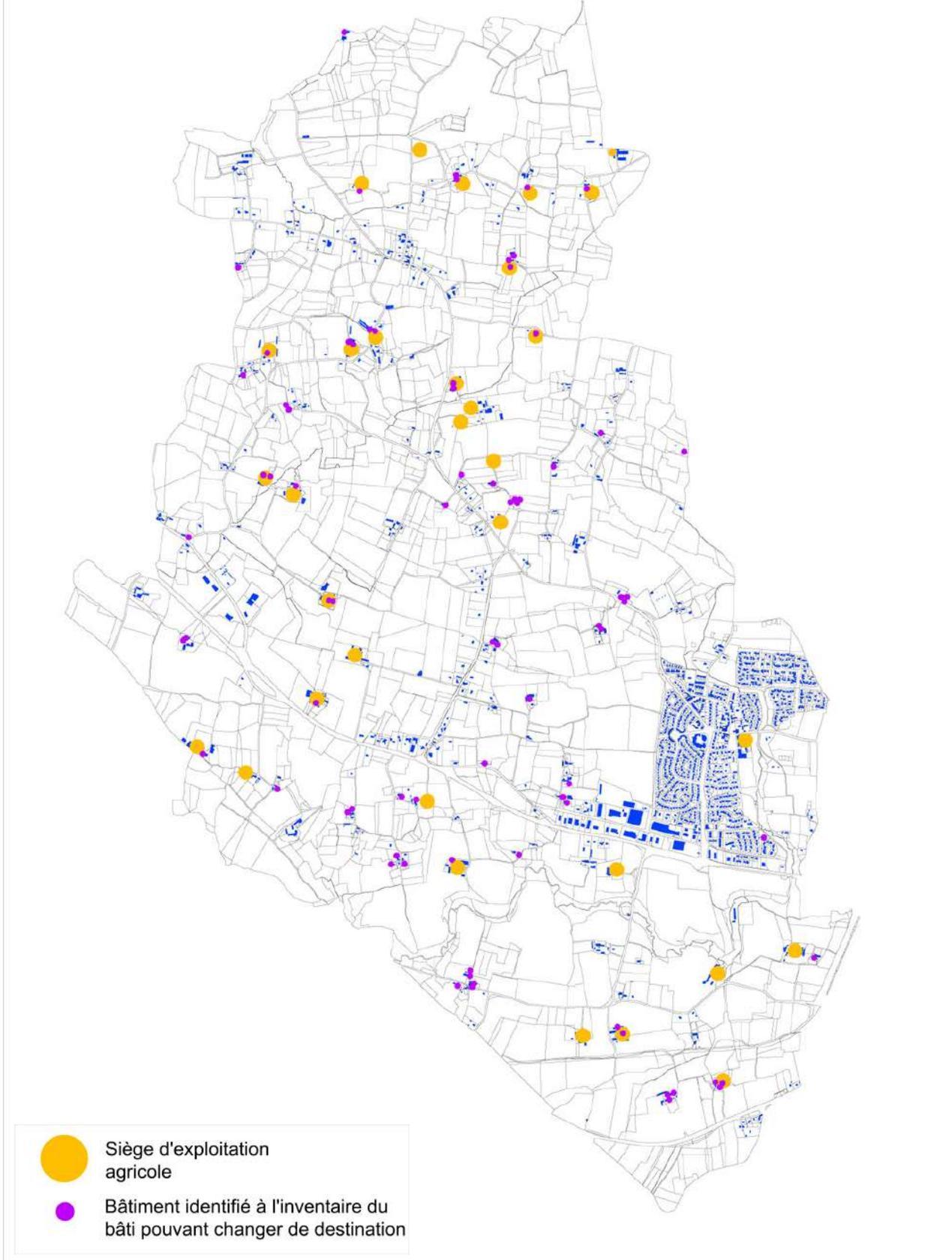
Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Le tableau ci-dessous dresse un bilan des possibilités d'évolution des constructions existantes au sein de pastilles Nh dans le PLU en vigueur.

Changement de destination	<p>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.</p> <p>De plus, ils doivent être situés à plus de 100m de tout bâtiment agricole ou installation en exploitation.</p> <p>Dans tous les cas, les travaux doivent concourir à la valorisation du bâti dans le respect de l'architecture et de la volumétrie du bâti traditionnel environnant (gabarit, percements, aspect, ...).</p>
Extension habitation	<p>Sous réserve qu'elle ne soit pas préjudiciable au développement de l'activité agricole. L'extension est limitée à:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 50% de la SHOB à la date d'approbation du PLU (hors annexes) pour les constructions d'une SHOB existante inférieure ou égale à 100 m² - 35% de la SHOB à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200m² d'emprise au sol totale (hors annexes) pour les constructions d'une SHOB existante supérieure à 100 m² <p>Les extensions d'habitation devront 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</p>
Extension bâtiment d'activités	<p>Sous réserve qu'elle ne soit pas préjudiciable 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.</p>
Annexes	<p>L'emprise au sol totale des annexes aux habitations est limitée à 50m² en dehors des piscines.</p>

Le PLU actuel intègre une annexe identifiant 80 bâtiments pouvant changer de destination, dont 25 se situent au sein de sièges d'exploitations agricoles en activités (cf cartographie page suivante).

Localisation des bâtiments pouvant changer de destination (PLU actuel)



Le nouveau PLU permet aux habitations existantes d'évoluer de différentes manières :

- **Extension des habitations existantes** : les seuils initiaux de 50 % et 35% ainsi que la surface maximale de 200 m² sont conservés , avec une référence à l'emprise au sol et non plus à la SHOB comme indiqué préalablement.
- **Construction d'annexes** : elles sont autorisées en continuité des constructions existantes ou à proximité (30 mètres maximum), et ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol totale (en tenant compte des annexes déjà existantes).
- **Changement de destination** : il doit répondre à différentes conditions fixées par le zonage ou le règlement :

Un inventaire du bâti pouvant changer de destination a été effectué sur l'ensemble de la commune. **Les critères retenus pour identifier le bâti** sont les suivants :

- présenter majoritairement les caractéristiques d'une construction en maçonnerie traditionnelle (en pierre, en terre ou en briques pleines), représentatives du patrimoine bâti ancien.
- que la construction concernée ne soit pas une ruine c'est-à-dire que l'essentiel des murs porteurs existe (dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 1,80 mètres).

Après identification, cinq critères s'ajoutent pour **autoriser le changement de destination** :

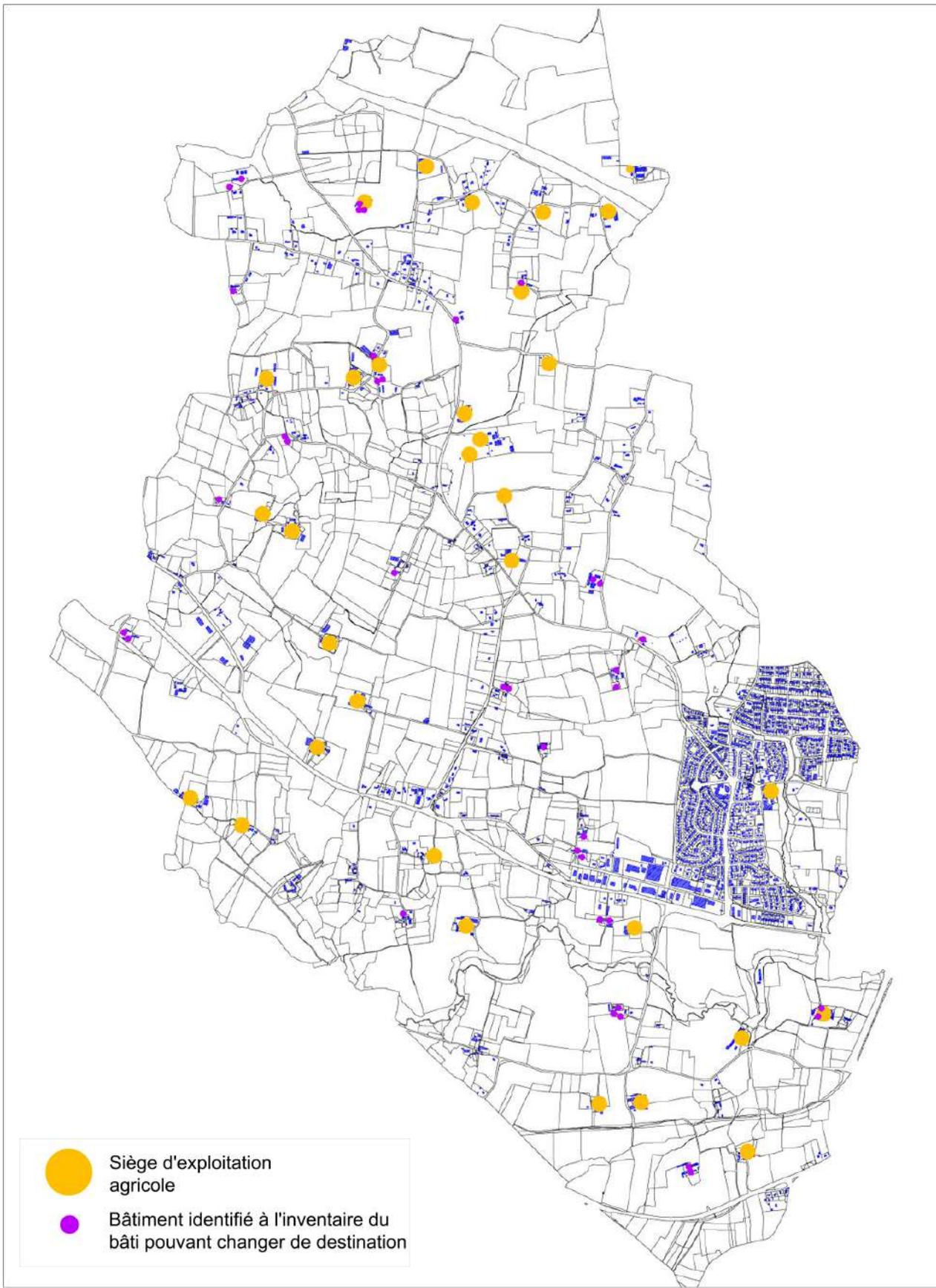
- que l'aménagement préserve le caractère architectural originel ;
- que la surface de plancher soit au minimum de 60 m² si le changement de destination induit la création d'un foyer nouveau.
- que cet aménagement soit réalisé dans le volume du bâtiment existant.
- qu'il n'y ait plus manifestement et définitivement de bâtiment ou installation agricole, localisé à moins de 100 m du bâti concerné.
- que le changement de destination soit accepté par la CDPENAF

Au total, **21 sites** ont été identifiés dans l'inventaire, pour un nombre total de **38 bâtiments**. (cf carte page suivante)

Concernant l'activité agricole, **4 sites** seulement concernent des **bâtiments implantés au sein d'exploitation** en activité, et **2 sites** sont situés dans le voisinage proche d'une exploitation (distance inférieure à 100 m). Lorsqu'ils ne sont pas liés aux besoins de l'exploitation, ces changements de destination sont gelés tant que l'exploitation agricole est en activité.

Concernant les STECAL, la nouvelle législation des zones Agricoles et des zones Naturelles limitent les possibilités d'évolution du bâti non lié à l'activité agricole aux seuls changements de destination ou extensions d'habitations. Toute autre autorisation induit la création d'un STECAL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitées).

Tout comme le PLU actuel, **le nouveau PLU ne comporte aucun STECAL.**

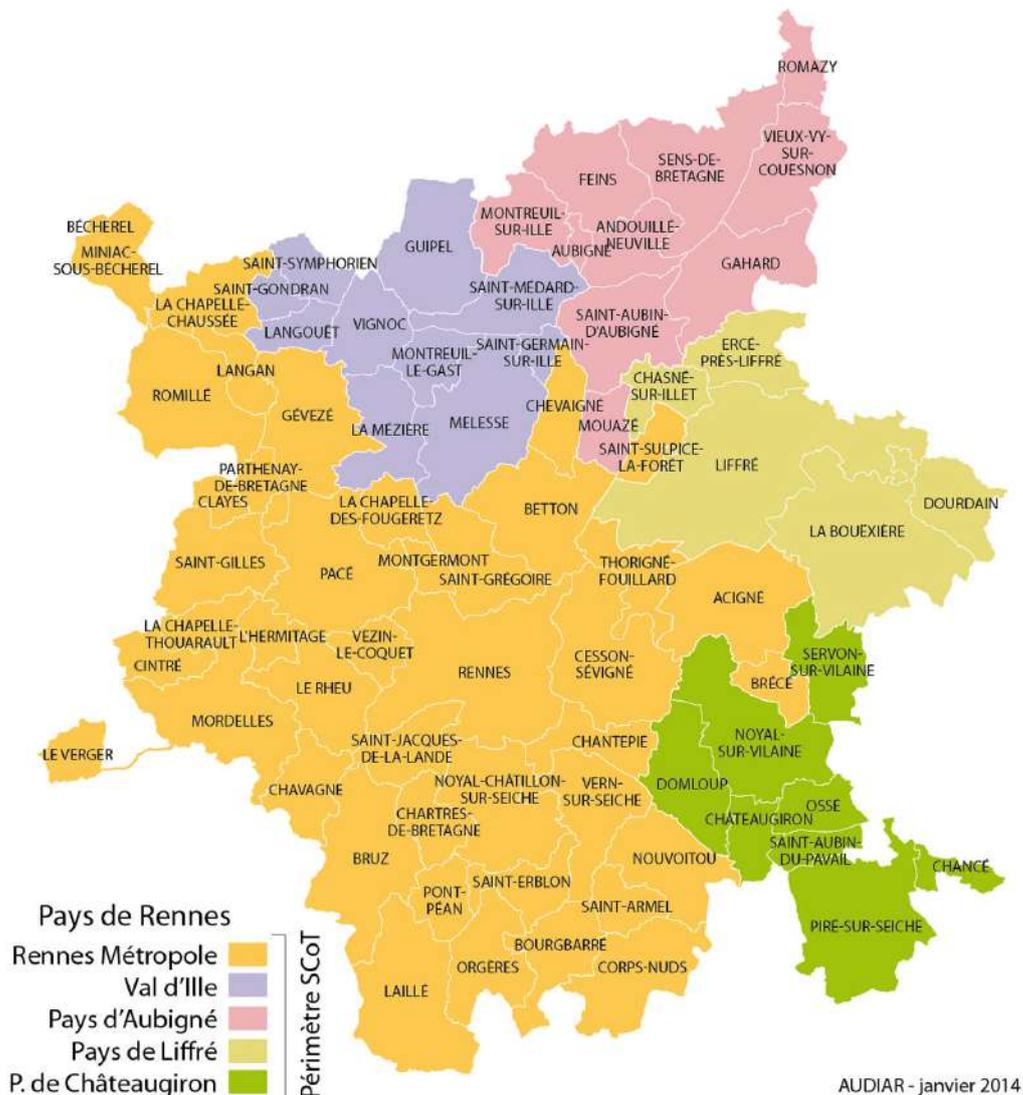


Localisation des bâtiments pouvant changer de destination (futur PLU)

3.4. Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux :

3.4.1. Compatibilité du PLU avec le SCOT du Pays de Rennes :

Domloup se situe dans l'aire du Pays de Rennes, qui regroupe 76 communes (réparties en 5 intercommunalités) pour une population totale proche de 484 000 habitants.



Carte des communes composant le Pays de Rennes
(source : AUDIAR)

Le SCOT approuvé le 29 mai 2015 détermine plusieurs orientations au travers de ses différents documents, qui doivent être respectées par le PLU de Domloup. En cas de non compatibilité du PLU avec le SCOT, le PLU doit être modifié en conséquence. Le SCOT est devenu exécutoire pendant l'été 2015, le délai de mise en compatibilité est de 3 ans, soit l'été 2018.

Le SCOT est composé de 4 pièces :

- le rapport de présentation qui comporte le diagnostic ainsi que l'état initial de l'environnement et un document expliquant l'articulation du SCOT avec les autres documents,
- le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) qui expose le projet de développement du territoire. Ce document comprend 3 chapitres :
 - Chapitre 1 : Un pays « Ville-archipel », une organisation pertinente du territoire.
 - Chapitre 2 : Un développement assumé, soutenable et sobre.

- Chapitre 3 : Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteurs pour la région Bretagne.

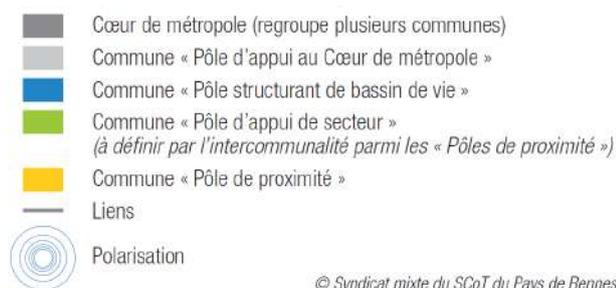
- le DOO (Document d'orientations et d'objectifs) qui permet de répondre aux enjeux identifiés dans le PADD, en les traduisant en recommandations et règles prescriptives. C'est avec ce document que le PLU de Domloup doit démontrer sa compatibilité. Le DOO reprend les 3 chapitres du SCOT, en développant 13 thèmes.

- le DAC (Document d'aménagement commercial) : il précise les objectifs relatifs à l'aménagement urbain et au développement commercial et délimite précisément les zones d'aménagement commercial (ZACom). Il se lit en complément du DOO.

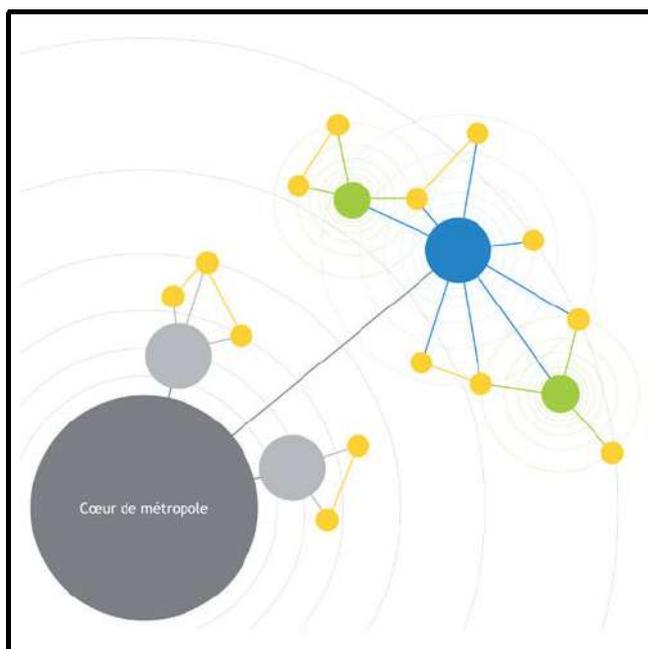
2.2.2.1 Synthèse du PADD en lien avec Domloup :

* Chapitre 1 : Un pays « Ville-archipel », une organisation pertinente du territoire.

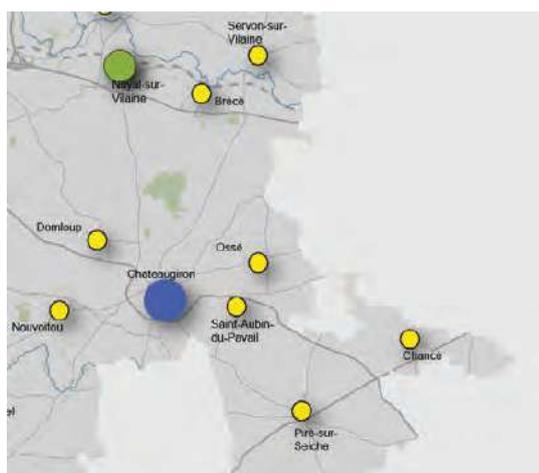
Afin de garantir un développement équilibré du Pays, le PADD du Scot développe le concept de « Ville Archipel ». Dans le chapitre 1 sur l'armature urbaine, le Scot détermine ainsi cinq échelons communaux, selon l'importance de chaque commune et sa position dans le territoire.



© Syndicat mixte du SCoT du Pays de Rennes



L'armature urbaine à l'horizon 2030. Schéma de principe



Le cinquième échelon, auquel Domloup appartient, est celui des pôles de proximité. Ce sont des communes qui organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités : offre de services et d'emplois, accueil de tous les habitants, offre en transport collectif. Le SCoT propose qu'ils puissent accueillir une croissance démographique, leur permettant de maintenir et développer leur offre de commerces, services et équipements nécessaires aux besoins de leurs habitants. De plus, Domloup est au contact direct de la commune de Châteaugiron, qualifiée de pôle structurant de bassin de vie.

Le deuxième point concerne l'offre commerciale en lien avec l'armature urbaine. Les orientations du PADD abordent le renforcement des centralités urbaines, les équilibres entre les pôles structurants et le lien avec le développement démographique. Des dispositions concernent le renforcement des sites commerciaux majeurs.

Le thème suivant est celui du paysage et de l'identité de la ville-archipel. Plusieurs orientations concernent les communes péri-urbaines du type de Domloup : préserver l'armature écologique existante, valoriser l'alternance ville-campagne, mettre en scène le paysage le long des

infrastructures (voies routières ou ferrées), valoriser le patrimoine des cœurs de village. Tous ces enjeux concernent potentiellement la commune de Domloup.

Le PADD affirme ensuite **l'importance de l'agriculture et de la forêt** comme des éléments constitutifs de la dynamique du territoire. Le monde agricole doit être associé au développement du territoire, et recherche une lisibilité et une sécurité foncière vis à vis des projets de développement. Le SCOT détermine aussi des « champs urbains », proches des villes et identifiés pour leur valeur paysagère, environnementale et récréative. L'enjeu du maintien de l'activité agricole y est prioritaire, en adéquation avec les enjeux écologiques et paysagers (préservation du bocage, mise en place de pratiques agricoles respectueuses de cet environnement).

Le dernier thème traite du **renforcement de la biodiversité** à travers la trame verte et bleue. Deux idées principales sont développées : le renforcement des réservoirs de biodiversité et l'accompagnement de l'émergence de la nature en ville.

* Chapitre 2 : Un développement assumé, soutenable et sobre.

Ce chapitre affirme tout d'abord la nécessité de mettre en place **une gestion économe de l'espace**. La limitation de la consommation foncière (terres agricoles et naturelles) passe par le plafonnement des extensions urbaines recentrées autour des zones urbaines. Des volumes enveloppe de développement sont définies à l'horizon 2030, avec une diminution par rapport au scot de 2007.

Le développement des zones activités est aussi très encadré, en accord avec les schémas d'aménagement économiques des EPCI.

Pour prolonger cet effort, des objectifs sont fixés en matière de densités urbaines, qualifiées dans le SCOT d'« intensité urbaine » qui associe une dimension quantitative (densité de logements) et qualitative (diversité de logements). **Ces objectifs concernent les extensions d'urbanisation mais aussi les opérations de densification urbaine.** Le SCOT demande au document d'urbanisme d'étudier ces capacités de renouvellement urbain autour de plusieurs axes : intensification urbaine dans les zones pavillonnaires, densification le long des axes structurants ou à proximité des transports en commun, identification des espaces de reconversion dans les centralités urbaines.

Enfin, le SCOT prévoit de ne pas développer l'urbanisation dans les hameaux en dehors de la tache urbaine. Seule une densification des espaces déjà densément urbanisés pourra être imaginée.

Le point suivant aborde le thème des **mobilités soutenables et durables**. Les mobilités sont abordées à différentes échelles, avec pour objectifs d'associer une bonne accessibilité au territoire et une promotion des déplacements alternatifs à la voiture, en pacifiant les déplacements dans la ville. Pour les pôles de proximité telle que la commune de Domloup, des déplacements alternatifs à la voiture doivent être recherchés en lien avec l'offre de transports en commun et avec l'accès au pôle structurant voisin. Des pôles d'échanges sont déterminés dans le SCOT, dans une stratégie de multi-modalité. Ces réflexions doivent se traduire à l'échelle des intercommunalités par des « Schémas de modes doux ». Cette desserte multimodale doit aussi concerner les futures zones d'urbanisation (quartiers d'habitat ou bien zones d'activités ou d'équipements).

Le réseau de voirie du Pays est essentiel pour le développement économique du territoire et de la Région, il doit conserver cette vocation en facilitant les flux économiques. Le Scot indique qu'une réflexion particulière sera menée au sud-est du Pays, en concertation avec les services de l'Etat.

Enfin, les espaces dédiés au stationnement des voitures doit être réduit en adéquation avec les capacités de déplacements alternatifs.

Le SCOT affirme ensuite sa volonté d'**accompagner la transition énergétique**. L'efficacité énergétique doit ainsi être recherchée dans les nouveaux logements tout comme dans le parc ancien, mais aussi au travers d'un plan de déplacement cohérent avec l'armature urbaine du Pays. La mobilisation des énergies renouvelables locales (énergie solaire, ressource en bois) s'inscrit dans une démarche de lutte contre le réchauffement climatique.

Le point suivant traite de la préservation d'une qualité de l'air satisfaisant, associant la maîtrise des déplacements et la promotion d'un habitat sain.

Les trois derniers thèmes concernent la protection des ressources du sol et du sous-sol, la préservation des milieux aquatiques et la lutte contre les nuisances. Domloup est plus particulièrement concernée par le deuxième sujet, la commune n'étant pas concernée par des sites d'exploitation du sous-sol ni par des risques naturels ou technologiques particulier.

*** Chapitre 3 : Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale, moteur pour la région Bretagne.**

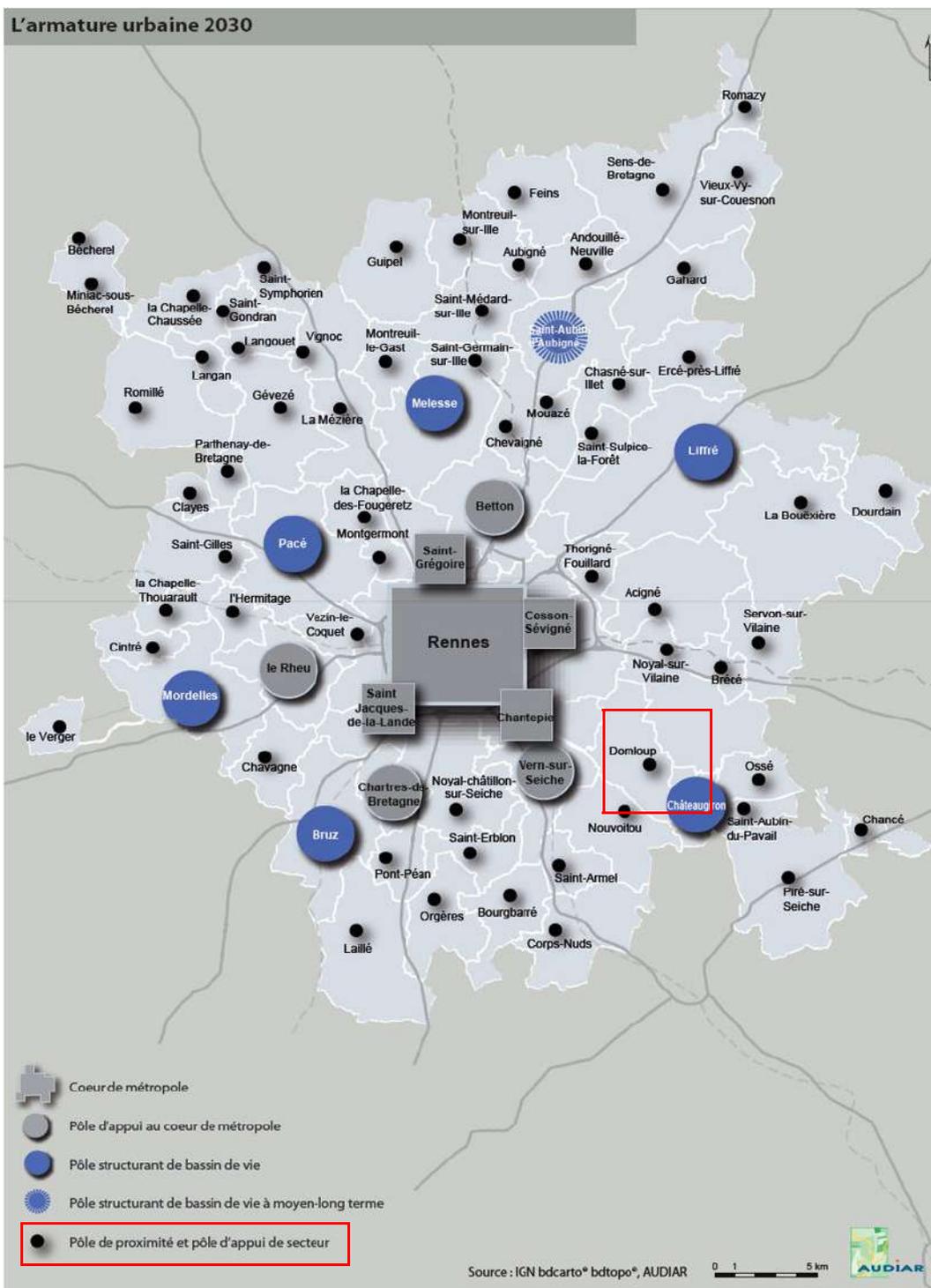
Ce chapitre associe des dispositions générales portant sur le rayonnement global du Pays de Rennes à des prescriptions plus particulières qui concernent plus particulièrement le cœur de la métropole (Rennes et ses communes proches).

6 objectifs sont ainsi formulés :

- 1. Continuer à accueillir : une volonté, un choix politique.
- 2. Etablir des conditions favorables au développement des activités et de l'emploi.
- 3. Faire de l'innovation, de la formation et la recherche une priorité.
- 4. Conforter l'offre de commerciale de rayonnement.
- 5. Affirmer la fonction métropolitaine du Pays de Rennes, avec sa métropole-capitale régionale.
- 6. La cohésion sociale : une réalité, une priorité, un atout pour le rayonnement.

2.2.2.2 Synthèse du DOO en lien avec Domloup :

Le DOO du SCOT traduit et formalise ce concept de «Pays Ville-archipel » en répartissant toutes les communes dans les cinq échelons communaux, selon l'importance de chaque commune et sa position dans le territoire. Les dispositions du DOO qui sont détaillées par la suite sont déterminées selon ce découpage. Domloup est qualifiée de pôle de proximité dans cette armature urbaine.



Les extraits du Scot ci-dessous concernent les points qui ont un rapport direct ou indirect avec le projet de PLU de Domloup.

Les cartes ci-dessous, annexées au DOO, apportent des orientations cartographiques concernant la gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés.

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

Le DOO définit les localisations préférentielles des commerces, leurs liens avec l'armature urbaine et leurs conditions globales d'implantation sur le territoire, précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal. Il définit et fixe les orientations pour les centralités et les Zones d'Aménagement Commercial.

Les orientations du SCoT et du document d'aménagement commercial (DAC) concernent les magasins de commerce de détails et les ensembles commerciaux.

En complément du DOO, le document d'aménagement commercial (DAC) délimite les zones d'aménagement commercial (ZACom)

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.

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 Coeur 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 Coeur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats de commerce

Selon ce tableau, la commune de Domloup ne peut accueillir que des commerces répondants à des besoins courants, au sein de centralités. Le DOO définit les centralités urbaines comme des ensembles constitués d'espaces urbanisés continus, denses, avec des fonctions urbaines mixtes (équipements, commerces, habitat, services publics), le plus souvent constitués d'un tissu urbain ancien ou renouvelé. Des centralités de quartier, existantes ou à venir, peuvent être définies dans le Coeur de métropole, les Pôles structurants de bassin de vie et les Pôles d'appui au Coeur de métropole compte tenu de leurs poids de population et de l'étendue de leur tissu urbain. Les pôles de proximité tels que Domloup ne peuvent donc à priori définir des centralités de quartier.

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,...).

Ainsi, Domloup étant qualifié de pôle de proximité, le PLU doit déterminer des centralités dans lesquelles les développements sont libres en lien avec les besoins courants de la population et les besoins occasionnels limités.

De plus, le DOO affiche aussi un objectif d'amélioration de la qualité des sites et des équipements commerciaux, en limitant leur empreinte écologique.

Enfin, 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. Un droit à construire de 3000 m² de surface de vente supplémentaire est inscrit dans le DAC.



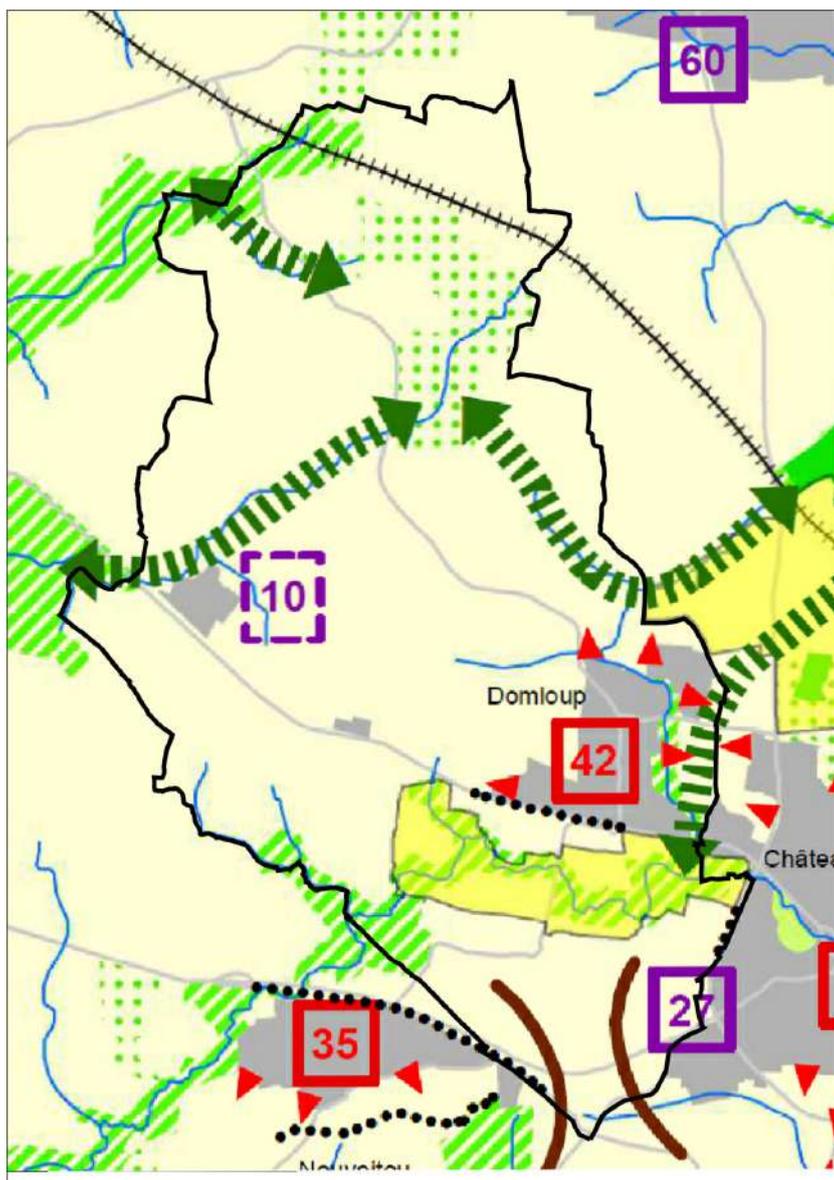
Compatibilité du PLU concernant le commerce :

Le PLU respecte les différentes préconisations du SCOT :

- il identifie sa centralité sur l'entrée sud de la commune, pour conforter sa polarité commerciale existante. Cette centralité peut accueillir de nouveaux commerces.
- il définit une règlement et une OAP thématique sur le commerce pour encadrer les implantations commerciales hors de la centralité :
 - au sein de la tache urbaine, ces implantations commerciales doivent respecter les prescriptions du SCOT (être en complémentarité avec la centralité, répondre à un besoin qualifié de courant, s'inscrire dans un projet de mixité fonctionnelle et urbaine, ne pas s'implanter le long de l'Avenue Charles de Gaulle ou bien de la RD 32).
 - dans les zones d'activités : pas de nouveaux commerces autorisés, dérogation pour les cellules commerciales adossées à une activité de production (artisanale) et permettant la commercialisation des produits issus de cette activité.
 - pour le supermarché existant, le règlement autorise son aménagement ou sa restructuration, sans extension de ses surfaces de vente existantes actuellement.

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

Thèmes 4 (principes paysagers de la ville-archipel), 5 (préservation des espaces agro-naturels) et 6 (Biodiversité et capital environnemental) :



Préserver la grande armature écologique

- Massifs forestiers et principaux boisements à préserver
- Fonds de vallée et grandes liaisons naturelles à conforter

Favoriser la fonctionnalité écologique

- Perméabilité écologique à encourager
- Continuité naturelle à favoriser en espace urbain
- Principe de connexion écologique à assurer
- Franchissement écologique à améliorer ou à prévoir (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 lisière urbaine)
- Espace de respiration entre les villes et les bourgs à maintenir (discontinuités urbaines)

Le DOO développe plusieurs orientations pour la commune de Domloup :

- protection du cadre environnemental et paysager des communes, en maîtrisant l'extension de l'urbanisation et en garantissant la préservation des ceintures vertes et des alternances ville-campagne. Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiquées par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales.

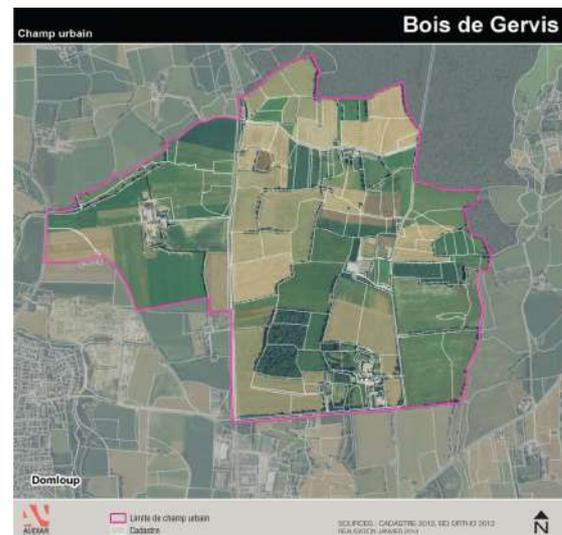
- la commune de Domloup est dotée de 5 flèches rouges qui correspondent aux zones de développement du PLU. Le site de la ZAC est reporté pour sa partie urbanisée et identifié par plusieurs flèches pour les extensions futures.

- valoriser et maintenir des alternances ville/campagne : le SCOT identifie par des traits de pointillés les éléments physiques (haies, route, ligne de crête) qui constituent des limites paysagères fortes, et qui ne doivent pas être franchies par les extensions d'urbanisation.

- une ligne pointillée s'appuie sur la RD 463 au sud du bourg.

- préserver durablement des sites agricoles et forestiers grâce aux périmètres de Champs urbains : Dans les champs urbains, les documents d'urbanisme doivent assurer la protection de ces espaces agricoles (développement multifonctionnel de l'agriculture, pas d'urbanisation de logements nouveaux, autoriser les équipements d'agro-tourisme, renforcer le bocage et les cheminements doux, ...)

- 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 des espaces de respiration entre communes ou discontinuités urbaines. Dans ces espaces, l'objectif est de maintenir une coupure de paysage non constructible.

- L'extrême sud du territoire communal sépare les agglomérations de Chateaugiron et Nouvoitou, le SCOT demande la préservation d'une coupure d'urbanisation entre ces deux agglomérations.

- préserver la trame bleue et la trame verte : Le DOO fixe des objectifs de préservation de la trame verte et bleue à l'échelle du Pays, en protégeant les MNIE (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique), mais aussi les massifs forestiers et les haies, ainsi que les cours d'eau et les zones humides.

Le DOO affiche aussi l'objectif de favoriser la fonctionnalité écologique entre les grands milieux naturels. Les espaces concernés sont identifiés sur la carte soit par une trame de points verts sur des espaces qui concourent déjà à la fonctionnalité écologique, soit par des flèches en tiretés verts larges qui visent à recréer des liens entre deux secteurs fonctionnels.

- au sud de la commune, la vallée de l'Yaigne est identifiée comme un fond de vallée à préserver, se superposant en grande partie à la délimitation du champ urbain associé. 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 de Pont de Beauchêne et la préservation d'un corridor écologique entre la commune de Domloup et celle de Chateaugiron. Ces objectifs de préservation s'accompagnent aussi de flèches de développement urbain correspondant au site de la ZAC.

Enfin, le DOO développe des objectifs non cartographiés concernant la préservation et la restauration de la perméabilité biologique le long des cours d'eau, mais aussi au sein des espaces urbanisés (intégration des haies structurantes dans l'aménagement).

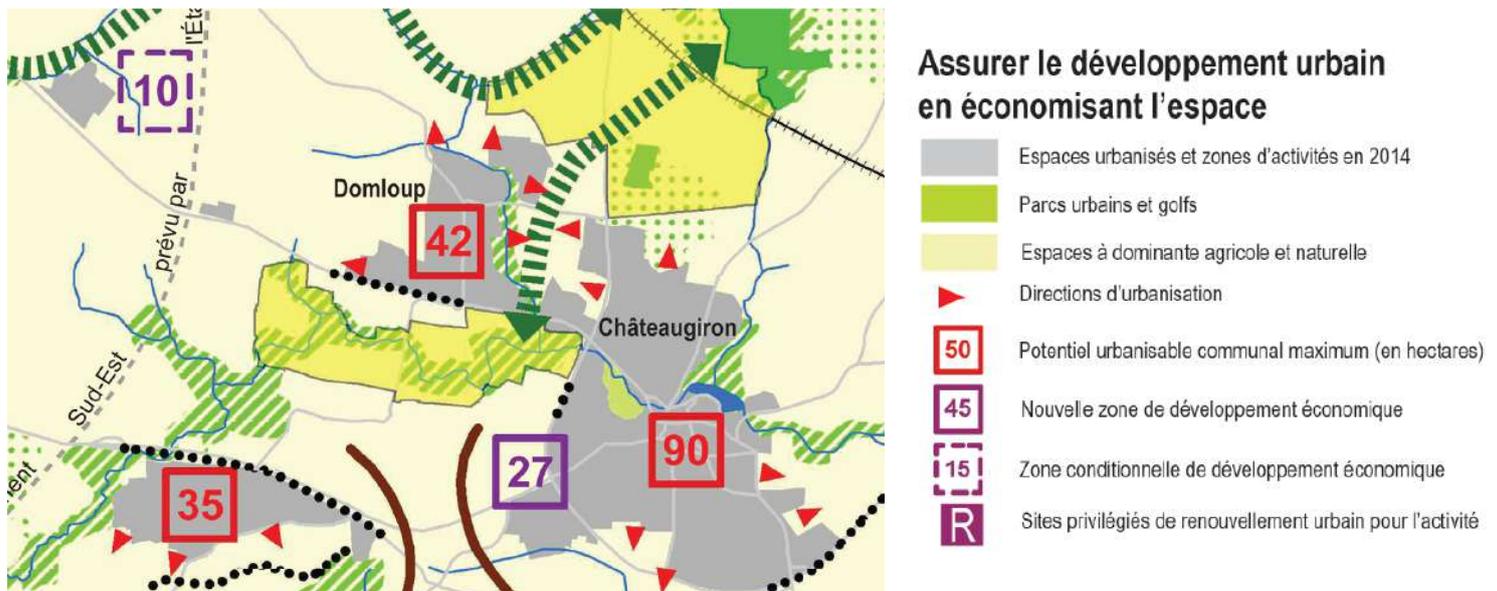
Compatibilité du PLU concernant le paysage et l'environnement :

Le PLU respecte les différentes préconisations du SCOT :

- valoriser et maintenir des alternances ville/campagne : le PLU ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation au sud de la RD 463 et conserve un espace de respiration entre Chateaugiron et Nouvoitou.
- préserver les champs urbains : le PLU limite l'urbanisation dans le champ urbain de l'Yaigne par un classement en zone A pour tenir compte de la présence de 3 exploitations agricoles, avec une zone Npa dans le fond de vallée pour préserver cet espace de plus forte valeur écologique.
- protéger la trame verte et bleue et les corridors écologiques. Le volet environnemental du projet s'est tout particulièrement appuyé sur la protection des trames vertes (bois et réseau bocager) et bleue (cours d'eau et zones humides), dans l'espace rural comme au sein de l'agglomération. Cette prise en compte se réalise par une protection réglementaire des éléments paysagers par une identification spécifique (EBC pour les bois, identification au titre de la loi paysage pour les haies, trame de protection des zones humides). En complément, le PLU définit des zones naturelles Npa inconstructibles le long des corridors écologiques suivant la trame verte et bleue, en cohérence avec les zones naturelles inscrites dans les PLU des communes voisines. Un corridor naturel connectant les deux champs urbains est au inscrit dans le projet de ZAc entre Domloup et Chateaugiron, et traduit dans les OAP.

*** Concernant le développement urbain économe en espace foncier :**

Thème 7 : Limiter la consommation des espaces agro-naturels :



Le DOO articule ce thème autour d'une triple action :

1. Maîtriser l'extension de l'urbanisation en affichant des objectifs chiffrés
2. Favoriser une utilisation rationnelle de l'espace urbanisé
3. Maîtriser l'urbanisation dans les hameaux

Pour garantir la maîtrise des extensions de l'urbanisation, le DOO impose le respect du principe de continuité urbaine, et fixe des directions d'urbanisation. Il fixe ensuite des objectifs chiffrés en matière de modération de la consommation foncière, en déterminant une capacité maximale de développement (chiffre en rouge sur la carte précédente), et en fixant une densité minimale pour les zones d'urbanisation nouvelle destinées à l'habitat. Ces objectifs sont pondérés en fonction du statut de la commune dans l'armature urbaine du Pays.

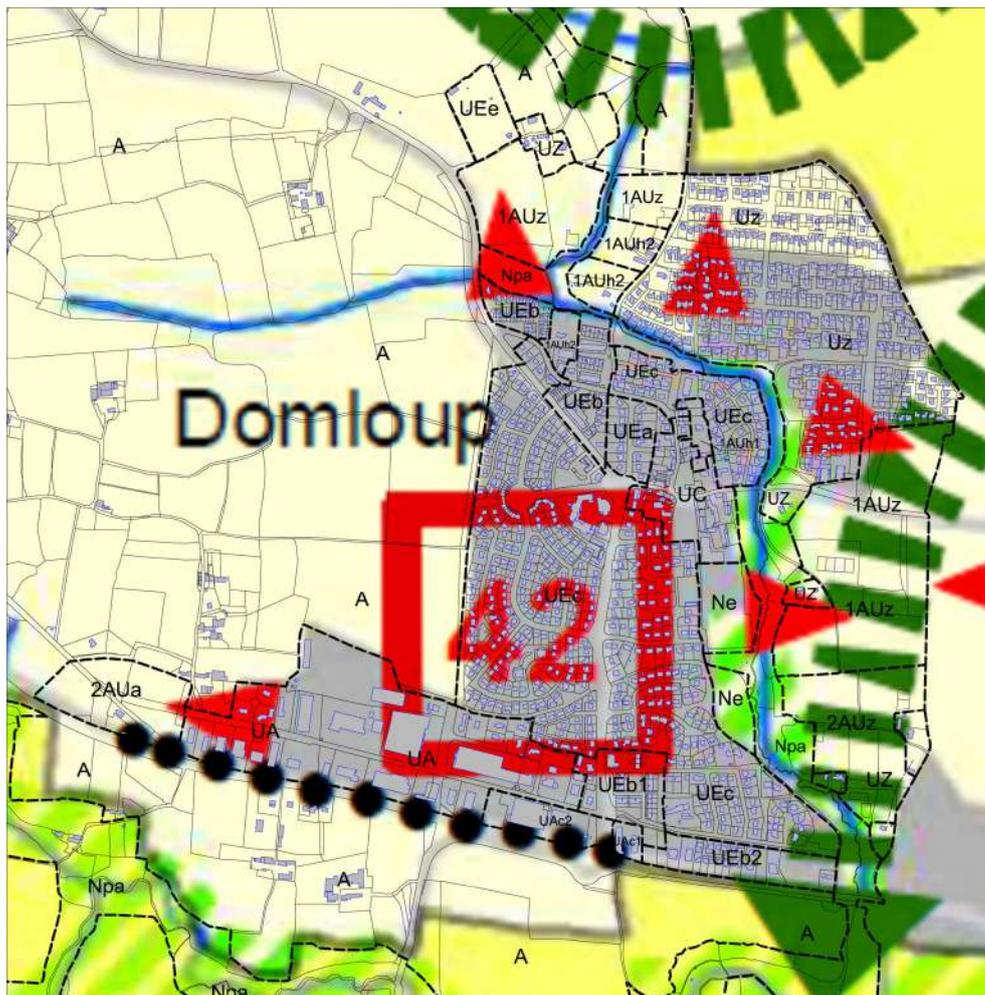
Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectare
Cœur de métropole	45 logts/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 logts/ha
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logts/ha
Pôles de proximité dont Pôles d'appui de secteur	20 logts/ha 25 logts/ha

Ces objectifs peuvent être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils sont intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble.

Les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

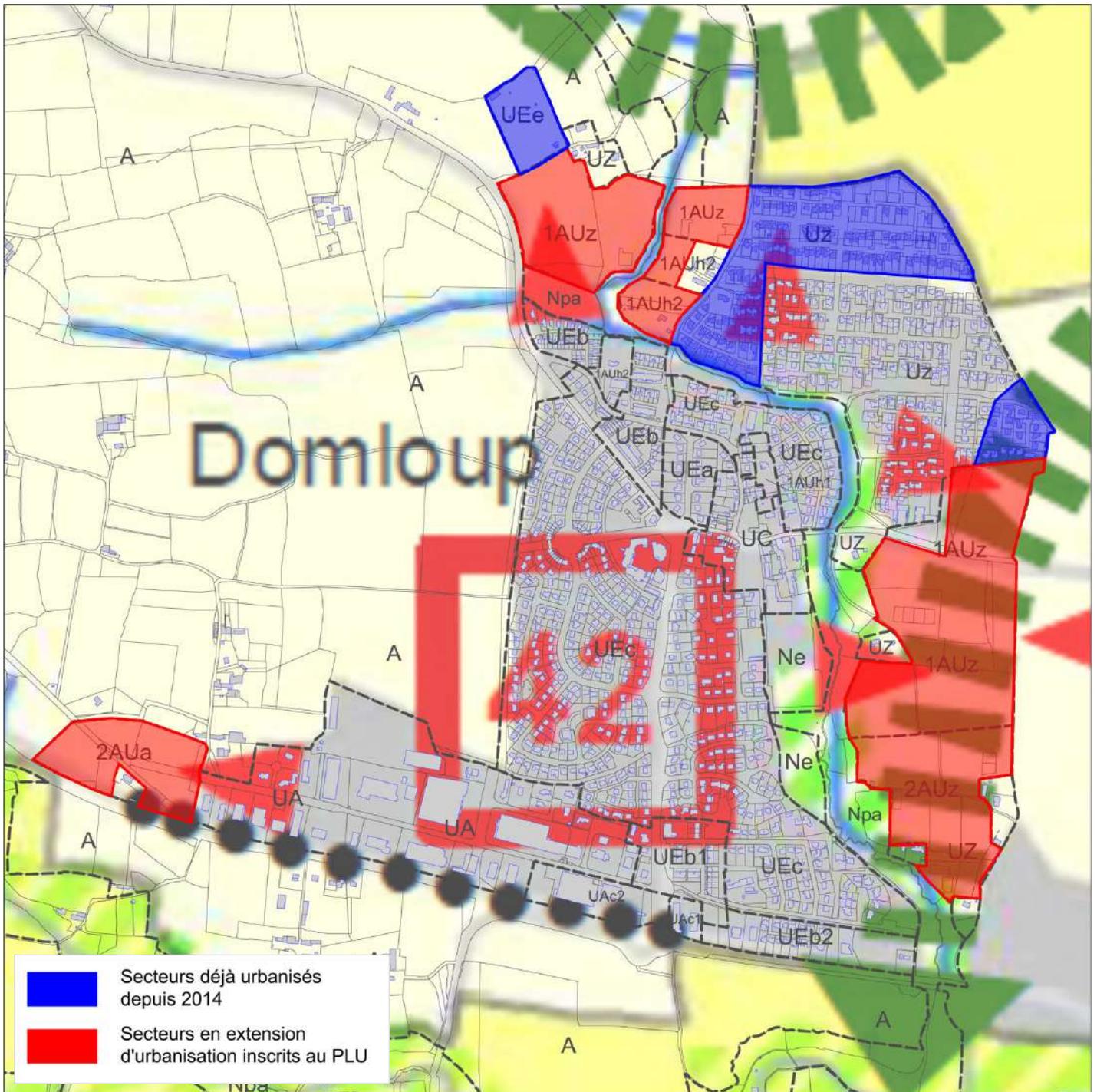
- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Pour la commune de Domloup, la superposition sur le plan du DOO du cadastre actuel indique que les premières tranches de la ZAC figuraient déjà dans les espaces urbanisés en 2014, ils ne sont donc pas comptabilisés dans le potentiel des 42 ha.



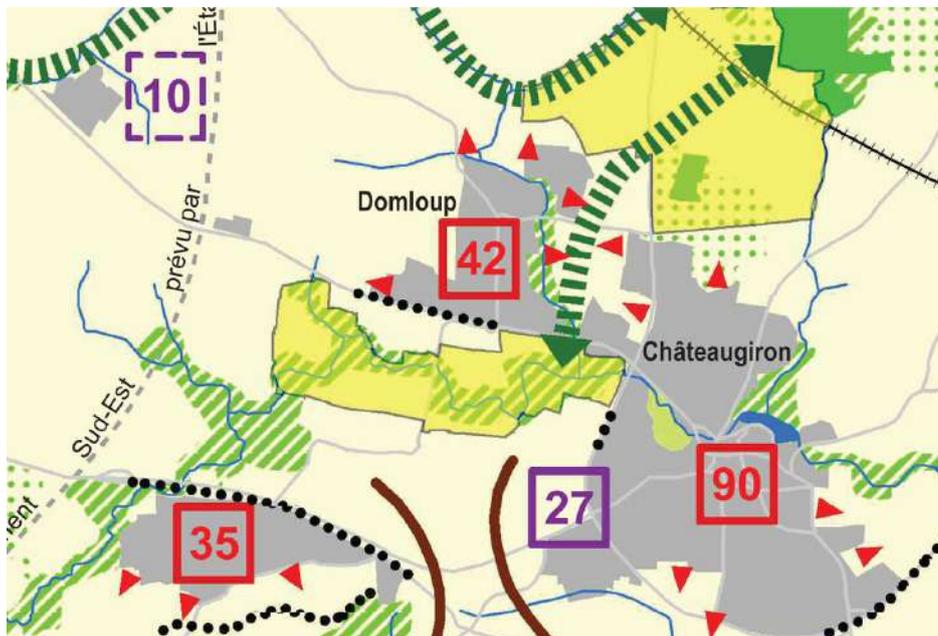
La superposition du cadastre et du plan de zonage du PLU permet d'identifier

- les espaces qui ont déjà été consommés depuis 2015 (les tranches les plus récentes de la ZAC et le cimetière paysagé au nord). Ces espaces représentent une superficie de 12,4 ha.
- les espaces inscrits en zone d'urbanisation future dans le nouveau PLU. Ils représentent une superficie de 29,5 ha. **La consommation foncière totale est donc de 41,9 ha.**

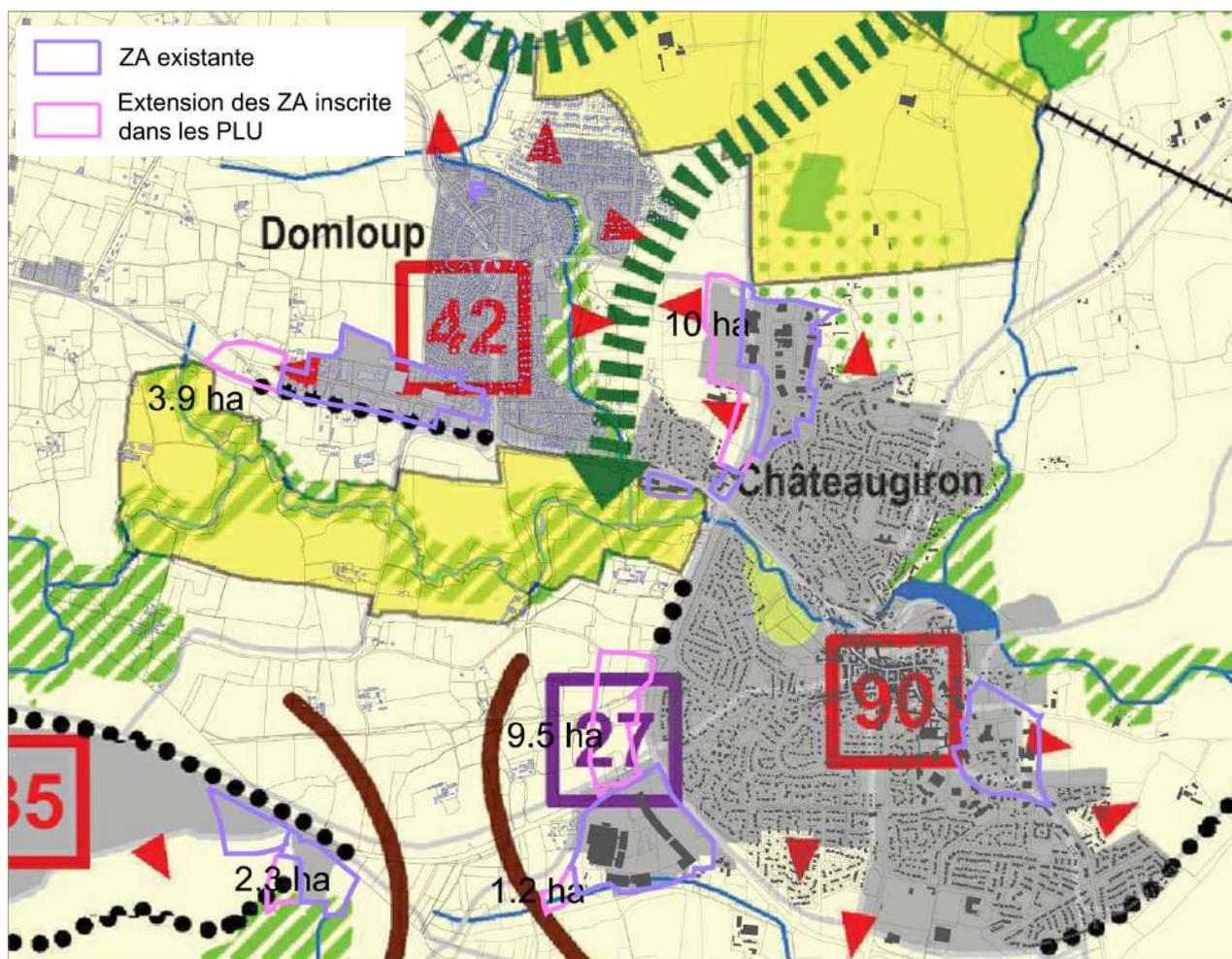


La méthode de calcul des espaces de consommation foncière a fait l'objet d'une concertation avec les services du Pays de Rennes lors de l'élaboration du nouveau PLU. Cette méthode exclut deux parcelles déjà urbanisées au sein de la zone 2AUa en extension de la ZA du Giffard et au sein de la zone 1AUh2 route de Noyal. On considère en effet que lorsque des secteurs déjà bâtis existent et qu'ils ont vocation à être maintenus tels quels, sans évoluer (et sans être intégrés à l'opération), ils peuvent ne pas être intégrés dans le calcul du potentiel de consommation foncière.

Pour l'activité économique, le SCOT réserve un potentiel de 10 ha sur la ZA de Maubusson qui devient une zone conditionnelle, et 27 ha localisés au sud-ouest de Chateaugiron. Cette superficie de 27 ha autour de Chateaugiron n'est pas localisée précisément mais s'applique sur tout le pourtour de la ville.



Ici encore, la superposition des cadastres actuels sur le plan du DOO permet d'identifier les espaces déjà consommés depuis 2014 sur le territoire de Chateaugiron et sa périphérie.



Sur la commune de Chateaugiron, les zones d'activités existantes dont celle d'Univer figuraient déjà dans l'enveloppe urbaine de 2014, elles ne sont donc pas intégrées dans le potentiel de 27 ha. Le PLU de Chateaugiron récemment approuvé intègre un secteur d'extension de ses zones d'activités au nord de la commune, sur une superficie de 10 ha. Il prévoit aussi une extension de 1,2 ha à l'ouest de la zone commerciale Univer.

Sur Nouvoitou, le PLU prévoit une zone d'extension de sa ZA sur 2,3 ha, ce potentiel est intégré dans le calcul de la consommation foncière autorisée en périphérie de l'agglomération, comme celle du Giffard pour Domloup.

A l'échelle de l'espace économique de Chateaugiron et Domloup, les deux PLU respectent les orientations du SCOT puisqu'ils inscrivent des réserves pour l'extension des zones d'activité sur des surfaces de 20,7 ha, donc nettement inférieures au potentiel de 27 ha inscrit au SCOT.

→ En conclusion, les possibilités offertes à Domloup en matière d'extension de son urbanisation sont réduites par rapport au SCOT précédent.

- en matière d'habitat, ce potentiel passe de 60 à 42 ha, mais la limite de la tache urbaine existante intègre déjà la partie déjà urbanisée de la ZAC. Cette dernière offre un potentiel d'extension urbaine proche des 42 hectares. La commune n'a donc plus beaucoup de marges de manoeuvre en matière d'extension urbaine sur la durée du nouveau PLU, la ZAC est donc calibrée pour répondre à une grande part des besoins de développement de la commune sur la durée de ce futur PLU. En complément, le PLU prévoit des secteurs de renouvellement urbain, pour produire plus de logements sans étendre l'urbanisation.

- 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.

Compatibilité du PLU concernant le développement urbain économe en espace foncier :

Le PLU respecte les différentes préconisations du SCOT :

- les zones de développement respectent les directions inscrites sur le plan du DOO. Elle sont encadrées par des OAP imposant des densités minimales comprise entre 20 logts/ha (zones de renouvellement urbaine) et 22 logts/ha (secteur de la ZAC).
- autour de l'agglomération, le potentiel maximum de 42 ha est respecté, avec une consommation foncière maximale de 41,9 ha.
- autour de Chateaugiron, le potentiel maximum de 27 ha pour le développement de zones d'activités est respecté, avec la répartition suivante : 9,5 ha sur Domloup et 11,2 ha sur Chateaugiron.

Thème 8 : L'optimisation des déplacements :

Le DOO développe six orientations qui concernent plus ou moins directement Domloup et notamment sa ZAC :

1. Structurer le développement de la ville-archipel en articulant l'armature urbaine et les politiques de transports publics
2. Organiser l'urbanisation autour des réseaux de transports en commun
3. Donner la priorité à l'organisation de transports en commun performants
4. Optimiser la gestion des voiries existantes
5. Développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes en transports en commun et modes doux
6. Garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités

Dans les pôles de bassin de vie, les opérations futures doivent prendre en compte les capacités du transport public à les desservir avec efficacité.

→ Le diagnostic a démontré la proximité immédiate des zones de développement et notamment le projet de ZAC avec le réseau de bus existant, et les différentes connexions possibles entre le futur quartier et le centre-bourg. Ces connexions existantes doivent donc se prolonger au travers du futur quartier.

L'organisation de l'urbanisation autour des réseaux de transport en commun passe par la création de pôle multimodaux dans les communes désignées « pôle de bassin de vie », puis par la recherche d'une densité élevée autour de ces équipements multimodaux. Pour les autres points de réseaux spécifiques et aires de covoiturage, les arrêts de bus structurant doivent pouvoir offrir une offre de stationnement, même modeste, et des stationnements sécurisés pour les vélos.

→ Plusieurs arrêts de car se situent dans le bourg de Domloup, le site de la ZAC est doté de deux arrêts. Le Scot prévoit de créer un pôle multimodal sur Chateaugiron, le site d'implantation n'est pas déterminé à ce jour.

La priorité doit être donnée à l'organisation de transport en commun performant. Il est ainsi préconisé d'améliorer les conditions de circulation des transports en commun sur les axes stratégiques lorsqu'ils sont sur la voirie.

→ La situation de Domloup a été détaillée précédemment, la commune bénéficie seulement à ce jour d'une desserte par le réseau de cars du Conseil Départemental.

Enfin, des dispositions doivent être prises pour développer une politique de stationnement économe en espace et articulée aux dessertes de transport en commun et modes doux, et pour garantir la cohérence d'un maillage piétonnier et cycle articulé aux réseaux des proximités.

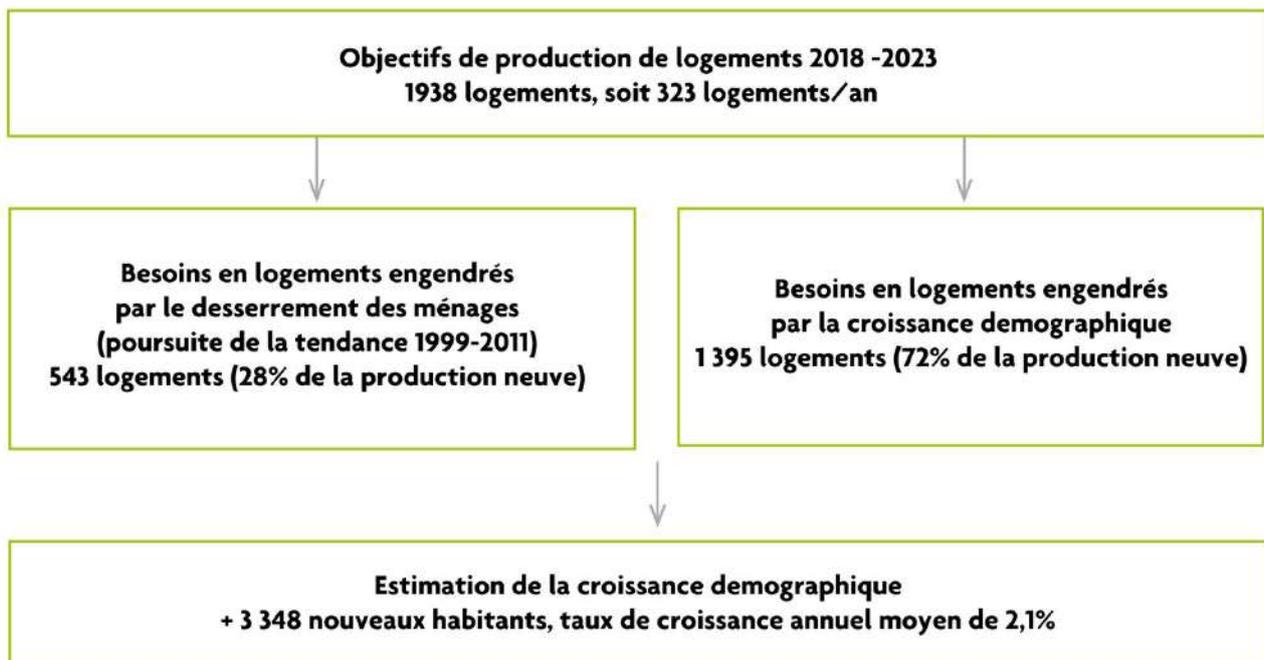
→ La ZAC se situe à proximité immédiate du réseau de transport en commun et bénéficie de plusieurs connexions douces vers le cœur de bourg, ce potentiel doit être valorisé dans le cadre du projet de ZAC.

3.4.2. Compatibilité du projet avec le PLH de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron :

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) approuvé en septembre 2018 par la Communauté de Communes s'applique aux 6 communes sur une période **de 6 ans (2018-2023)**.

Ce document rappelle que le territoire doit répondre au devoir d'accueil de la population en Bretagne, et plus particulièrement au sein du Pays de Rennes. La construction de nouveaux logements permet d'offrir aux ménages une capacité à se loger à un prix abordable et d'éviter une localisation contrainte en raison du coût du logement. A travers ce PLH, Le Pays de Chateaugiron Communauté rappelle ainsi son attachement à l'accueil de nouvelles populations, première des solidarités.

Le scénario démographique retenu est le suivant :



Le scénario retenu prévoit une diminution de la taille des ménages au rythme identique à celui observé entre 1999 et 2012, soit une estimation de 2,4 personnes par ménage en 2022. Près de 30% des logements construits permettront uniquement la stabilisation de la population, notamment en raison du desserrement des ménages.

Le scénario de développement prend en considération les capacités communales à réaliser cette programmation, notamment en matière d'équipements et de services aux habitants. Il tient aussi compte des opérations d'envergure en cours de commercialisation sur le territoire, sans remettre en cause la programmation prévue par les communes.

Dans le cadre de la **territorialisation du projet de développement**, le PLH tient compte de l'armature du SCOT qui désigne Chateaugiron comme pôle structurant de bassin de vie et Noyal-sur-Vilaine comme pôle d'appui de secteur. Les objectifs de production de logements sont ainsi respectivement de 100 et 70 logements par an.

Le développement démographique sera également encouragé sur les pôles de proximité de Domloup et Servon-sur-Vilaine, qui bénéficient d'équipements, services et moyens de transports performants. Ces deux communes possèdent respectivement un objectif de production de 42 et 50 logements par an, comparable à celui fixé dans le premier PLH.

Les objectifs de production de logements ont été établis sur la base des huit communes « historiques » de la Communauté de communes. Depuis le 1er janvier 2017, les communes de Chateaugiron, Ossé et Saint-Aubin du Pavail forment une commune nouvelle. Afin de faciliter la lecture et l'application du document, les trois communes apparaissent séparément.

COMMUNES	PRODUCTION ANNUELE DE LOGEMENTS	PRODUCTION GLOBALE SUR LA DURÉE DU PLH
CHANCÉ	1	6
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	130	780
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHATEAUGIRON	100	600
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	15	90
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN DU PAVAIL	15	90
DOMLOUP	42	252
NOYAL-SUR-VILAINE	70	420
PIRÉ-SUR-SEICHE	30	180
SERVON-SUR-VILAINE	50	300

En terme de **segmentation de la production de logements**, le PLH prévoit de répartir la production annuelle de logements neufs de la manière suivante :

- 55 logements aidés (locatif social et accession sociale à la propriété)
- 268 logements libres

Le parc de logements locatifs sociaux sur le Pays de Châteaugiron Communauté augmentera de 24% sur la période 2017-2022, passant de 738 logements à 916 à l'issue du PLH (passage de 6.9% à 7.3% du parc total).

Sur les communes de Châteaugiron, Domloup, Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine, la production de logements aidés sera répartie de la façon suivante :

- 50% d'accession sociale à la propriété (PSLA)
- 33% de PLUS,
- 17 % de PLAI.

Sur les communes de Chancé, Ossé, Piré-sur-Seiche, Saint-Aubin du Pavail, la production de logements aidés sera répartie de la façon suivante :

- 67 % de PLUS,
- 33 % de PLAI.

COMMUNES	PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022	PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS 2017-2022	DONT PSLA	DONT PLUS	DONT PLAI
CHANCÉ	6	1	0	1	0
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	780	162	75	58	29
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHATEAUGIRON	600	150	75	50	25
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	90	6	0	4	2
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN DU PAVAIL	90	6	0	4	2
DOMLOUP	252	42	21	14	7
NOYAL-SUR-VILAINE	420	60	30	20	10
PIRÉ-SUR-SEICHE	180	12	0	8	4
SERVON-SUR-VILAINE	300	54	27	18	9
TOTAL	1938	331	153	119	59

En terme de densité urbaine et de consommation foncière, le PLH reprend les densités minimales inscrites dans le SCOT, différenciées selon les communes :

- Châteaugiron : 30 logements / hectare
- Noyal-sur-Vilaine : 25 logements / hectare
- Chancé, Domloup, Ossé, Piré-sur-Seiche, Saint-Aubin du Pavail et Servon-sur-Vilaine : 20 logements / hectare.

Le PLH définit **cinq orientations principales**, dont certaines devront être prises en compte dans le PLU de Domloup puis dans les projets d'urbanisation de la commune :

ORIENTATION 1 : ENCOURAGER LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS ABORDABLE

ORIENTATION 2 : METTRE EN OEUVRE UNE POLITIQUE FONCIERE ET ENCOURAGER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

ORIENTATION 3 : REpondre AUX BESOINS SPECIFIQUES

ORIENTATION 4 : DES LOGEMENTS PERFORMANTS ET ECONOMES EN ENERGIE

ORIENTATION 5 : RENFORCER LE ROLE DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DANS L'ANIMATION ET LE SUIVI DU PLH

*** Orientation 1 :** La Communauté de communes prévoit une production de 333 logements aidés sur la période 2017-2022, soit 17% de la production globale, avec une production territorialisée selon l'armature urbaine du Pays de Châteaugiron.

En complément de cette offre, le PLH prévoit la mise en place d'un dispositif spécifique pour encourager l'accession à la propriété dans l'ancien. Ce dispositif prendra la forme d'une aide directe aux particuliers dans le cadre d'une première acquisition de logement.

Le PLH prévoit enfin une contractualisation avec chaque bailleur social pour mieux dessiner les contours de leurs interventions dans le cadre des futurs projets.

*** Orientation 2 :** Afin d'encourager le processus de renouvellement urbain, le PLH mène différentes actions complémentaires :

- signature d'une convention en 2016 avec l'Etablissement Public Foncier de Bretagne (EPFB), pour encadrer ses interventions sur le territoire, notamment pour les opérations en cours sur les communes de Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine, Piré-sur-Seiche et Servon-sur-Vilaine
- réalisation d'un référentiel foncier, en complément des données existantes dans les PLU.
- mise à disposition des communes d'une ingénierie technique afin de les accompagner dans l'application du SCoT et la conception de leurs opérations d'aménagement.

*** Orientation 3 :** Cette orientation se décline en 5 actions :

- poursuivre le développement d'une offre de logements à destination des jeunes actifs. Le PLH souhaite développer cette offre sur les communes de Noyal-sur-Vilaine et Servon-sur-Vilaine, en complément des actions déjà menées sur Châteaugiron et Domloup.
- optimiser la réponse aux besoins en logement d'urgence.
- favoriser le maintien à domicile des personnes âgées. La Communauté de communes souhaite initier un Programme d'Intérêt Général (PIG) « adaptation des logements au vieillissement et au handicap », avec pour objectif d'aider 10 ménages par an.
- répondre aux besoins en hébergement des gens du voyage. Une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage comportant 8 emplacements est programmée à Noyal-sur-Vilaine
- apporter des réponses innovantes en matière de logement pour les personnes handicapées

*** Orientation 4 :** Cette orientation est définie dans l'attente de la mise en application du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) communautaire en cours d'élaboration. De plus, un Programme d'Intérêt Général prendra le relais de l'OPAH (Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat) afin d'accompagner les ménages vers la réalisation de travaux d'économies d'énergie. L'objectif est de financer 15 logements par an à travers ce dispositif.

Concernant les logements vacants, le PIG pour la rénovation énergétique des logements permettra d'agir sur la remise en état de logements vacants sur les communes.

Compatibilité du PLU :

- objectif de production de logements : en programmant la construction de 504 nouveaux logements sur les 12 prochaines années (rythme de 42 logements par an), le PLU répond à l'objectif du PLH fixé pour la commune. Le potentiel estimé dans les zones 1AU et 2AU s'élève à 475 logements minimum au regard des densités minimales imposées (cf. orientation d'aménagement et de programmation), la commune peut donc répondre à l'ensemble des besoins définis par le PLH en s'appuyant sur ces zones d'urbanisation future.
- objectif de diversité sociale : 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).

3.4.3. Compatibilité du projet avec le SDAGE et le SAGE :

L'objectif de la loi du 3 janvier 1992 est de préserver la qualité et les ressources en eau. Son article premier annonce que *"L'eau fait partie du patrimoine commun de la Nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général"*.

En outre la récente transposition en droit français, par la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, de la directive européenne 2000/60/CE du Parlement européen et du Conseil du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, a modifié le code de l'urbanisme, en ajoutant (article L.123-1 in fine) que le PLU *"doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code."*

Cela signifie, en d'autres termes, que le projet ne doit pas permettre une opération ou une construction incompatible avec les orientations et objectifs fondamentaux énoncés ci-dessus, pouvant compromettre la ressource en eau.

En l'espèce, la préservation de la ressource en eau n'est pas remise en cause. Les futures opérations d'urbanisme s'inscrivent dans des sites urbanisés, équipés par les voies et réseaux de capacité suffisante. Les opérations seront raccordées à l'assainissement collectif.

Concernant la préservation des zones humides, un cadre légal est inscrit dans le SDAGE et dans le SAGE local, c'est à dire le SDAGE Loire Bretagne et le SAGE Vilaine approuvé le 02/07/2015.

Extraits du SDAGE Loire Bretagne :

8- Préserver les zones humides et la biodiversité

[...]

8A Préserver les zones humides

La préservation des zones humides nécessite d'agir à deux niveaux. Tout d'abord en maîtrisant les causes de leur disparition au travers d'une protection réglementaire limitant au maximum leur drainage ou leur comblement ou leur assèchement.

En second lieu au travers des politiques de gestion de l'espace afin de favoriser et/ou de soutenir des types de valorisation compatibles avec les fonctionnalités des sites, que ce soit sur la ressource en eau ou sur la biodiversité. Ces deux types de mesures constituent un volet prioritaire des Sage, notamment sur les secteurs situés en tête de bassin versant. Les zones humides identifiées dans les Sage sont reprises dans les documents d'urbanisme en leur associant le niveau de protection adéquat.

Dispositions

8A-1 Les documents d'urbanisme

8A-2 Les plans d'actions de préservation et de gestion

8A-3 Les zones humides présentant un intérêt environnemental particulier (article L.211-3 du code de l'environnement) et les zones humides dites zones stratégiques pour la gestion de l'eau (article L.212-5-1 du code de l'environnement) sont préservées de toute destruction même partielle. Toutefois, un projet susceptible de faire disparaître tout ou partie d'une telle zone peut être réalisé dans les cas suivants:

- projet bénéficiant d'une déclaration d'utilité publique, sous réserve qu'il n'existe pas de solution alternative constituant une meilleure option environnementale ;
- projet portant atteinte aux objectifs de conservation d'un site Natura 2000 pour des raisons impératives d'intérêt public majeur, dans les conditions définies aux alinéas VII et VIII de l'article L.414-4 du code de l'environnement.

8B Recréer des zones humides disparues, restaurer les zones humides dégradées pour contribuer à l'atteinte du bon état des masses d'eau de cours d'eau associées [...]

Dispositions

[...]

8B-2 Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la recréation ou la restauration de zones humides équivalentes sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité. A défaut, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface supprimée. La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme.

Les documents constitutifs du SAGE :

1. le Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) de la ressource en eau et des milieux aquatiques, qui définit notamment les principaux enjeux de la gestion de l'eau dans le bassin de la Vilaine, les objectifs généraux du SAGE, l'identification des moyens prioritaires permettant de les atteindre ainsi que les moyens matériels et financiers nécessaires à la mise en œuvre du schéma et au suivi de celui-ci.

Les **210 dispositions** et **45 orientations de gestion (voir détail des orientations ci-après)** du SAGE Vilaine révisé sont regroupées au sein de **14 chapitres** se répartissant sur quatre grandes thématiques :

2. le règlement : il définit des règles précises édictées par la Commission Locale de l'Eau, permettant d'assurer l'atteinte des objectifs identifiés comme prioritaires dans le PAGD et nécessitant l'instauration de règles supplémentaires pour atteindre le bon état des masses d'eau. Il renforce certaines des dispositions.

Le règlement du SAGE Vilaine édicte ainsi 6 règles :

- **article 1** : Protéger les zones humides de la destruction,
- **article 2** : Interdire l'accès direct du bétail au cours d'eau,
- **article 3** : Interdire le carénage sur la grève et les cales de mise à l'eau non équipées,
- **article 4** : Interdire les rejets dans les milieux aquatiques des effluents souillés des chantiers navals et des ports,
- **article 5** : Interdire le remplissage des plans d'eau en période d'étiage,
- **article 6** : Mettre en conformité les prélèvements.

Résumé des objectifs et dispositions en lien avec les PLU :

La préservation des zones humides passe par leur non-destruction (**article 1**) et donc par leur **intégration dans les projets d'aménagement** le plus en amont possible. Pour cela, **l'inscription des zones humides dans les différents documents d'urbanisme, notamment PLU,** apparaît comme indispensable : dans cette optique, **la réalisation inventaires communaux des zones humides** et leur homogénéisation à l'échelle du bassin Vilaine doit être poursuivie. **Des mesures de gestion** de ces milieux particuliers, majoritairement situés en zone agricole, **sont à engager (pratiques extensives, gestion des niveaux d'eau dans les marais, etc)** pour maintenir leur état fonctionnel.

L'amélioration de la connaissance passe par la **réalisation des inventaires cours d'eau** qui devront par la suite être **intégrés dans les documents d'urbanisme**. Ces inventaires permettront dans l'avenir de mieux cerner les têtes de bassin et ainsi de proposer des politiques spécifiques. La volonté d'amélioration de la qualité hydromorphologique et biologique est respectivement affirmée par des **principes d'intervention sur le chevelu hydrographique (entretien raisonné**

et régulier, restauration du lit mineur, aménagement des points d'abreuvement voir également article 2, etc) et le rétablissement de la continuité écologique via l'objectif de réduction du taux d'étagement des masses d'eau à 40% et l'amélioration de la concertation autour de la gestion des grands ouvrages hydrauliques. Enfin, les impacts causés par les plans d'eau visent à être limités par la non autorisation de création de nouveaux plans d'eau de loisirs dans certains secteurs.

La compréhension de la problématique phosphore passe par **l'identification de ses voies de transfert et par conséquent d'un « chemin de l'eau »** (ruissellement, érosion) et de secteurs prioritaires pour lesquels l'origine des pollutions doit être affinée. Le maillage bocager constituant en partie un frein au transfert du phosphore, il devra être inventorié dans les documents d'urbanisme ; des groupes de travail communaux ou intercommunaux seront en charge de définir des programmes d'actions. La promotion de changements de pratiques aussi bien sur la fertilisation que sur la gestion des boues de stations d'épuration est également ciblée.

La mise en oeuvre des actions repose sur le **contrôle des points qui pourraient s'avérer « noirs » tant pour l'assainissement collectif que non collectif** (vérification de l'acceptabilité des milieux récepteurs à l'échelle des bassins versant, mise en conformité des branchements d'eaux usées/pluviales, réduction des déversements par temps de pluie, etc). Le **raccordement des effluents industriels n'est pas encouragé** ; lorsqu'il existe, une convention de déversement est proposée par la collectivité. La **gestion des eaux pluviales doit** quand à elle se faire en lien avec **la question des inondations par ruissellement.**

Pour les zones humides :

Disposition 3 du PAGD - Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme doivent être compatibles ou rendus compatibles avec l'orientation de protection des zones humides, à l'occasion de l'élaboration, de la révision ou de la modification de ces documents, et en tout état de cause dans les 3 ans suivant la publication du SAGE révisé. Cette protection doit être effective et traduite dans le règlement littéral et graphique des documents d'urbanisme, dans la limite de leurs habilitations.

Les SCOT* traduisent dans leurs orientations générales les objectifs du SAGE en matière de protection des zones humides.

Les inventaires des zones humides sont réalisés ou consolidés lors de l'élaboration, la révision ou la modification du PLU (dispositions 5 et 6). Les auteurs du PLU veillent ensuite à adopter des prescriptions permettant d'empêcher toute forme d'occupation des sols susceptible d'entraîner leur destruction ou de nature à compromettre leurs fonctionnalités :

- soit par un classement en zone agricole ou naturelle avec un indice de type Azh* ou Nzh* ;
- soit par une trame spécifique, superposée au zonage (U, A ou N).

Des règles de protection des zones humides sont associées au classement. Une proposition de contenu de règlement est annexée au présent PAGD (annexe 1), pour illustration. Le même type de règles peut être repris dans le chapitre « dispositions générales » du règlement du PLU pour protéger les zones humides identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7ème du Code de l'urbanisme.

Extrait du SAGE Vilaine :

Le bassin versant de la Seiche est concerné par l'application de la règle n°1 du règlement du SAGE concernant l'interdiction de destruction des zones humides.

Article 1 : l'autorisation de destruction des zones humides, dans le cadre de projets soumis à déclaration ou autorisation des articles L 214-1 à L 214-6 du code de l'environnement, (de surfaces supérieures à 1000 m²), ne peut être obtenue que dans les cas suivants, et toujours dans le respect de la disposition 2 du PAGD :

- existence d'**enjeux liés à la sécurité** des personnes, des habitations, des bâtiments d'activités et des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- réalisation de projets présentant un intérêt public avéré : projets ayant fait l'objet d'une DUP ou d'une déclaration de projet,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones humides, les **infrastructures publiques** de captage pour la production d'eau potable et de traitement des eaux usées ainsi que les réseaux qui les accompagnent, des infrastructures de transports, des réseaux de distribution d'énergie et de communication,
- impossibilité technico-économique d'**étendre les bâtiments d'activités existants** en dehors de ces zones humides,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors des zones humides, les **installations de biogaz** considérées comme agricoles au titre de l'article L311-1 du code rural,
- impossibilité technico-économique d'implanter, en dehors de ces zones, des **cheminements dédiés aux déplacements doux**, dès lors que la fréquentation de ces aménagements ne porte pas atteinte à la préservation des milieux aquatiques adjacents,
- réalisation d'un **programme de restauration des milieux aquatiques** visant une reconquête des fonctions écologiques d'un écosystème,
- travaux dans le cadre de restauration de **dessertes forestières** (reprise de chemins existants) ainsi que la création de dessertes forestières en l'absence de possibilité de solution alternative,
- création de **retenues pour l'irrigation** de cultures légumières, sur des parcelles drainées et déjà cultivées sur sol hydromorphe, sous réserve de déconnexion des drains avec le cours d'eau récepteur et leur raccordement dans la retenue.

Pour les cours d'eau :**Disposition 16 du PAGD - Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme**

En ce qui concerne les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), la protection des cours d'eau inventoriés en application de la disposition 14 du présent PAGD, ou en l'attente de ces inventaires, ceux inscrits sur les cartes IGN (cartes au 25 millième), et d'un corridor riverain, est assurée au minimum :

- soit en les matérialisant par une trame spécifique sur les plans ou documents graphiques du PLU, associée à la protection au titre de l'article L 123-1-5-7ème du code de l'urbanisme en tant qu'éléments ou secteurs à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs écologiques ;
- soit en adoptant un classement et des prescriptions permettant de répondre à l'orientation de protection des cours d'eau et du chevelu fixé dans le présent SAGE (par exemple, classer les cours d'eau inventoriés en zones naturelles).

En outre, l'exigence de protection du corridor riverain du cours d'eau peut se traduire, en dehors des zones déjà urbanisées (zones U des PLU), par l'obligation de prévoir une marge de recul inconstructible en bordure de cours d'eau sur une largeur minimale de 5 mètres. De façon générale, la CLE recommande aux communes d'interdire l'urbanisation et l'imperméabilisation de la marge de recul ainsi définie.

Compatibilité du PLU :

Un inventaire des zones humides a été réalisé sur l'ensemble de la commune.

L'intégralité des zones humides inventoriées ont été reportées sous la forme d'une trame spécifique sur le plan de zonage. La réglementation qui s'applique à toutes ces zones reprend celle prescrite dans le règlement du SAGE « Vilaine ». La réglementation du PLU intègre donc une règle générale d'interdiction d'atteinte aux zones humides, ainsi qu'une règle dérogatoire renvoyant au règlement du SAGE en vigueur.

Extrait du règlement du PLU :

Les zones humides sont représentées sur le règlement graphique (zonage) par une trame spécifique renvoyant aux dispositions réglementaires littérales afférentes, déclinées ci-après, en application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, de l'article L. 212-3 du code de l'environnement ainsi que du règlement du S.A.G.E. "Vilaine".

Sur les zones humides repérées par une trame spécifique, toutes constructions, installations ou travaux divers sont interdits à l'exception :

λ Des installations et ouvrages strictement nécessaires à la défense nationale ou à la sécurité civile et lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

λ Des aménagements légers suivants à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements mentionnés aux a et b ci-après soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel :

a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,

b) Les mesures de conservation ou de protection de ces espaces ou milieux humides sous réserve de nécessité technique et de mise en oeuvre adaptée à l'état des lieux.

Les autres éléments de compatibilité du PLU avec les volets « eaux pluviales » et « eaux usées » du SAGE sont décrits dans les annexes sanitaires du PLU.

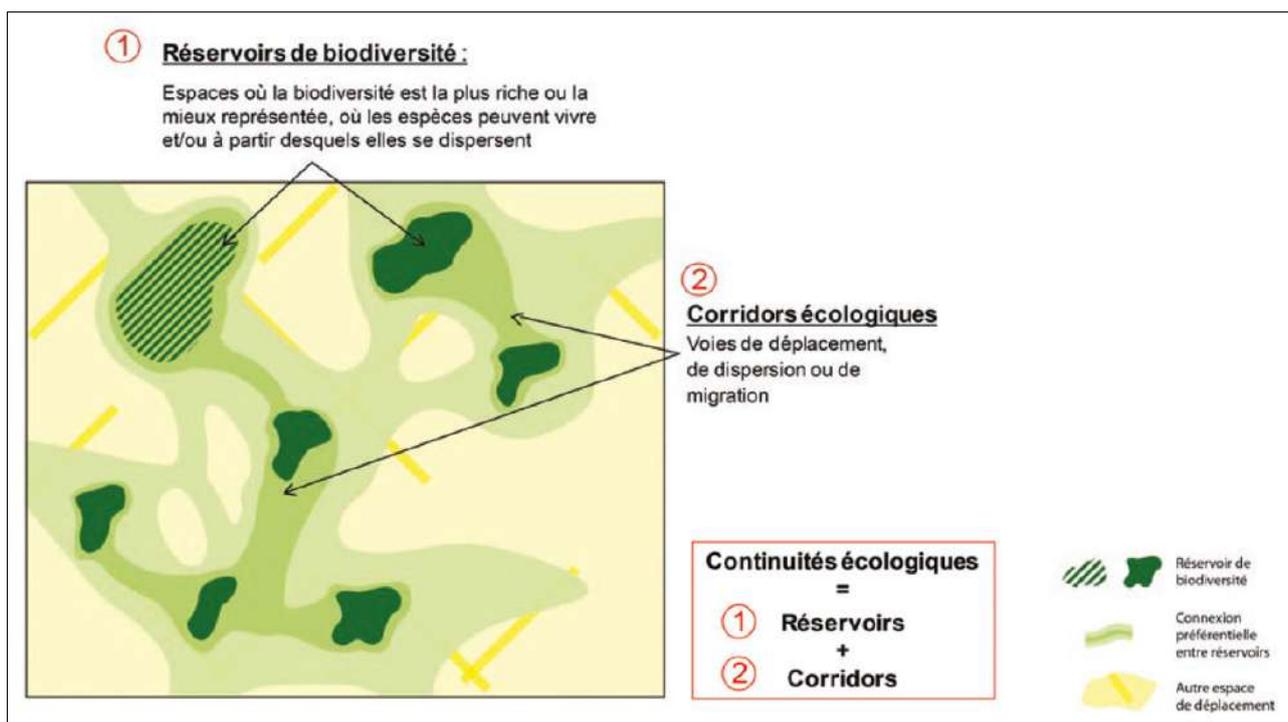
3.4.4. Compatibilité du projet avec le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) de Bretagne :

3.4.4.1. Contenu du SRCE en lien avec la commune de Domloup :

Le SRCE est composé des éléments suivants :

- le résumé non technique, incluant la carte de synthèse de la trame verte et bleue régionale
- le rapport 1 "Diagnostic et enjeux"
- le rapport 2 "La trame verte et bleue régionale"
- le rapport 3 "Le plan d'actions stratégique"
- la carte des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux, au 1:100 000, et sa légende
- la carte des grands ensembles de perméabilité, au 1:100 000, et sa légende
- la carte des objectifs de préservation ou de remise en bon état de la trame verte et bleue régionale
- la carte des actions prioritaires par grand ensemble de perméabilité.

Le rapport n°1 sur "le diagnostic et les enjeux" pose le cadre du document en introduisant notamment la notion de biodiversité mais aussi celle de continuités écologiques. L'extrait ci-dessous précise la méthodologie appliquée pour élaborer le schéma, en désignant des réservoirs de biodiversité mais aussi des corridors écologiques. Cette précision permet de mieux comprendre les données cartographiques présentées par la suite.



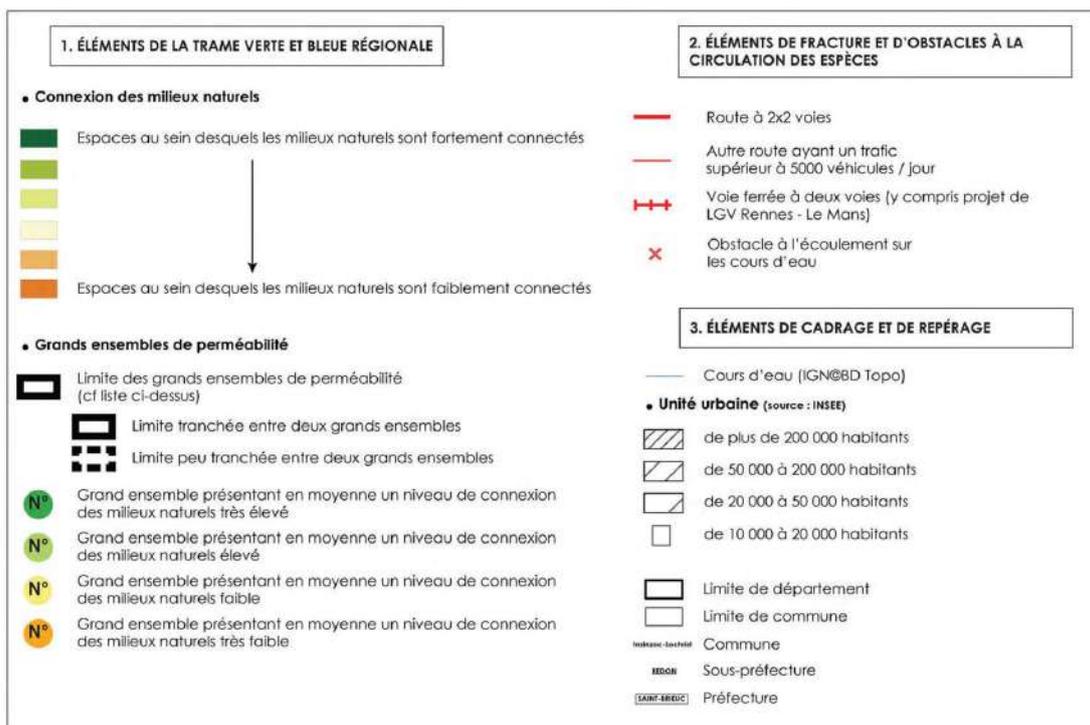
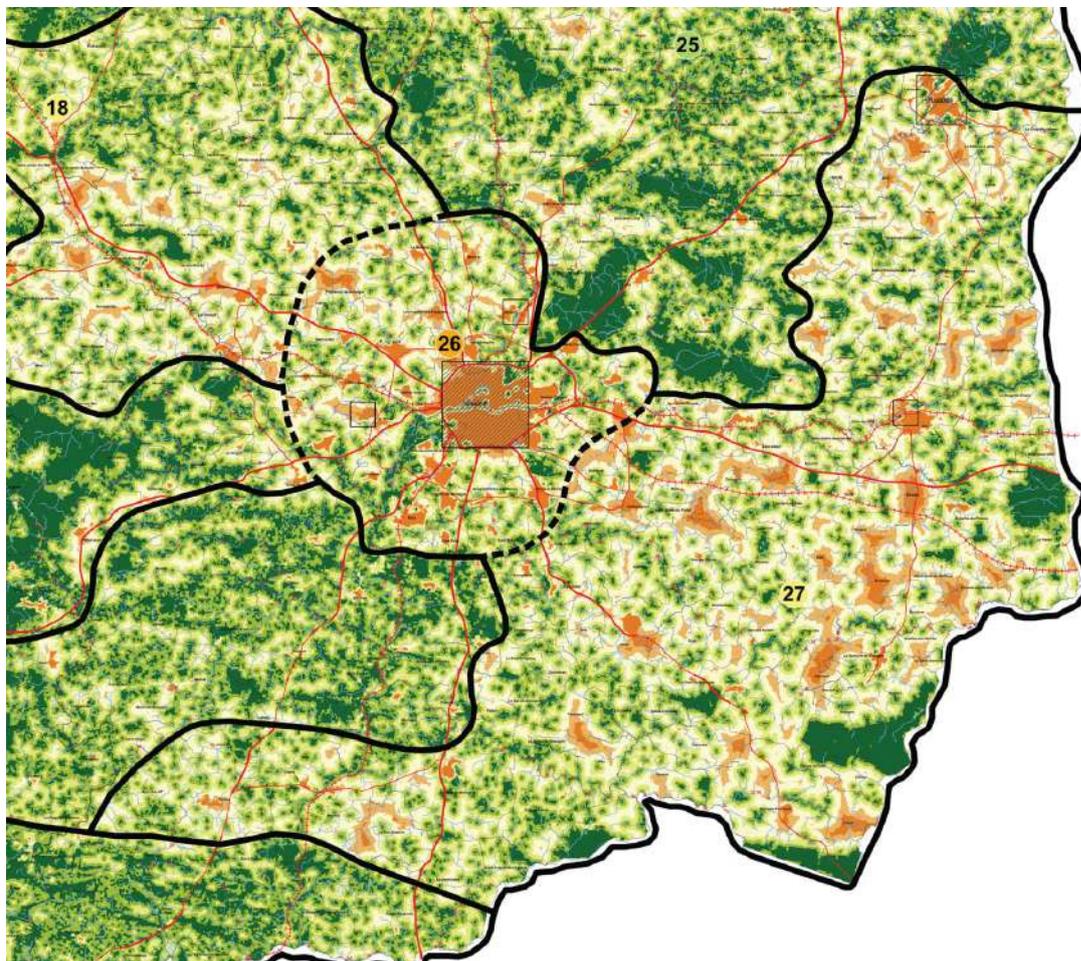
La trame verte et bleue est un nouvel outil d'aménagement durable du territoire, complémentaire des démarches existantes.

Elle a pour objectifs :

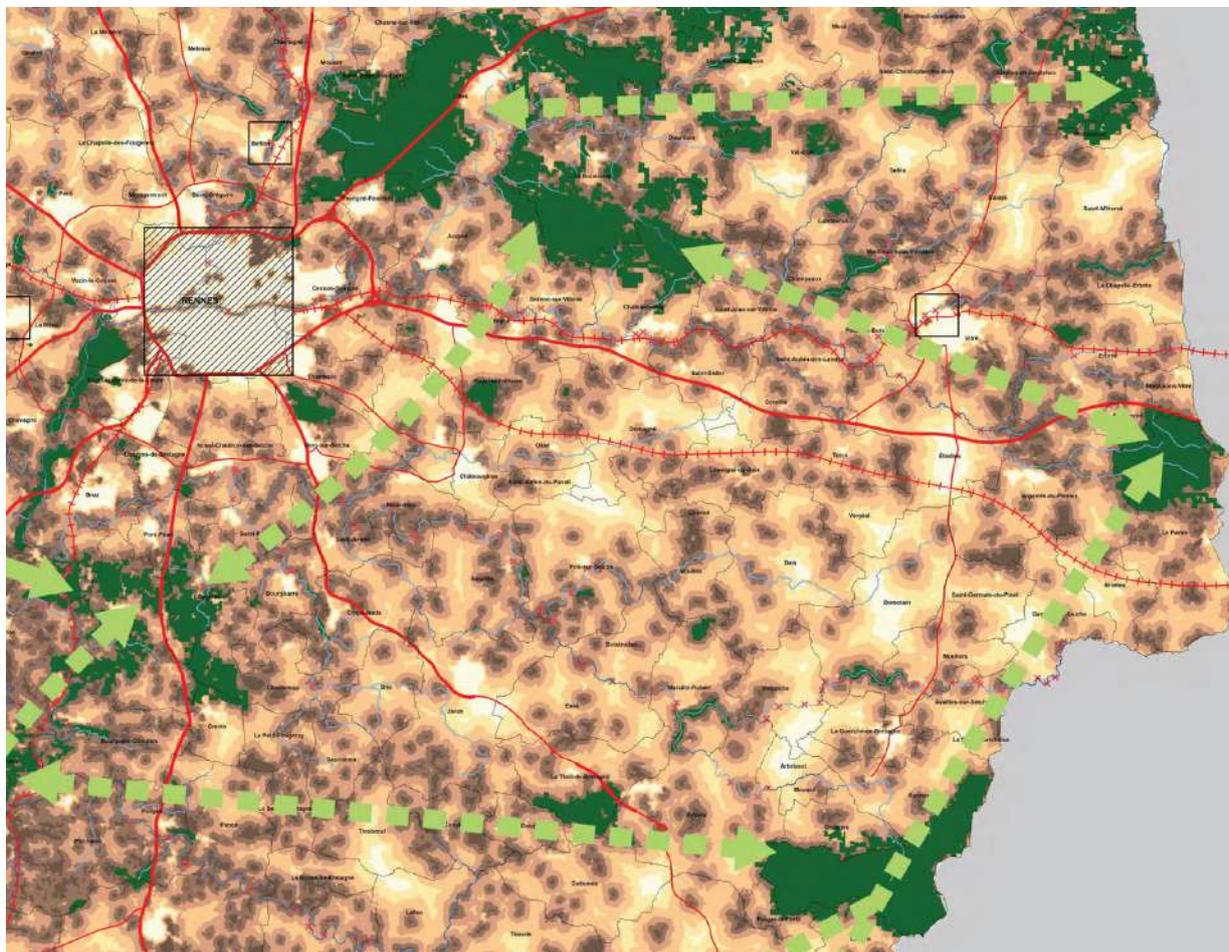
- *de freiner la disparition et la dégradation des milieux naturels, qui sont de plus en plus réduits et morcelés par l'urbanisation, les infrastructures et les activités humaines ;*
- *d'éviter l'isolement des milieux naturels et de maintenir la possibilité de connexions entre eux.*

La trame verte et bleue concerne à la fois les milieux terrestres (trame verte) et les milieux aquatiques (trame bleue). Elle est formée d'un réseau de continuités écologiques, qui comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques (cf. schéma ci-dessus).

La carte des Grands Ensembles de Perméabilité, réalisée à l'échelle régionale, n'a pas vocation à être exploitée à une échelle zoomée. Elle découpe toutefois le territoire breton en 28 sous-unités qui font chacune l'objet d'une présentation détaillée. La commune de Domloup appartient à l'ensemble de perméabilité n°27 dénommé « Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillac », et se trouve à proximité immédiate de l'ensemble n°26 (bassin de Rennes).



La carte des Réservoirs et des Corridors Régionaux distingue les corridors et les réservoirs à grande échelle. Sur le quadrant sud-est de Rennes, le SRCE identifie des corridors écologiques connectant les grands massifs boisés autour de Pont-Péan au sud de Rennes, à la forêt de Chevré au nord-est. Le bois de Gervis et le bois de Soeuvres apparaissent comme des réservoirs régionaux de biodiversité. Entre ces corridors, le territoire est composé d'îlots de fortes connexions écologiques séparés les uns des autres par des espaces de moindre connexion.



1. ÉLÉMENTS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE RÉGIONALE

- Réservoirs régionaux de biodiversité

Note : les réservoirs régionaux de biodiversité sont des territoires au sein desquels la biodiversité est la plus riche. Ce sont également des territoires présentant une grande perméabilité interne, au sein desquels les milieux naturels sont très connectés.
- Cours d'eau de la trame bleue régionale

Note : les cours d'eau de la trame bleue régionale constituent à la fois des réservoirs régionaux de biodiversité et des corridors écologiques régionaux. Leur cartographie n'est qu'indicative et il convient de se référer à la notice explicative de la carte.
Ne sont pas représentés les cours d'eau des têtes de bassin versant également intégrés à la trame bleue régionale mais dont il n'existe pas de cartographie régionale.

• Corridors écologiques régionaux

- Corridors - territoires

Note : ces corridors sont des territoires au sein desquels le niveau de connexion entre milieux naturels est très élevé. Dans ce contexte de milieux naturels souvent très imbriqués, il n'est pas possible d'identifier des axes de connexion préférentiels. L'ensemble du territoire fonctionne comme un corridor régional.
- Corridors linéaires
 - associés à une forte connexion des milieux naturels
 - associés à une faible connexion des milieux naturels

Note : ces corridors sont représentés sous forme de flèche qui visualise le principe des connexions d'intérêt régional. La localisation de ces connexions n'est donc pas à associer précisément à la position des flèches.

2. ÉLÉMENTS DE FRACTURE ET D'OBSTACLES À LA CIRCULATION DES ESPÈCES

- Route à 2x2 voies
- Autre route ayant un trafic supérieur à 5000 véhicules / jour
- Voie ferrée à deux voies (y compris projet de LGV Rennes - Le Mans)
- Obstacle à l'écoulement sur les cours d'eau

• Espaces contribuant au fonctionnement des continuités écologiques

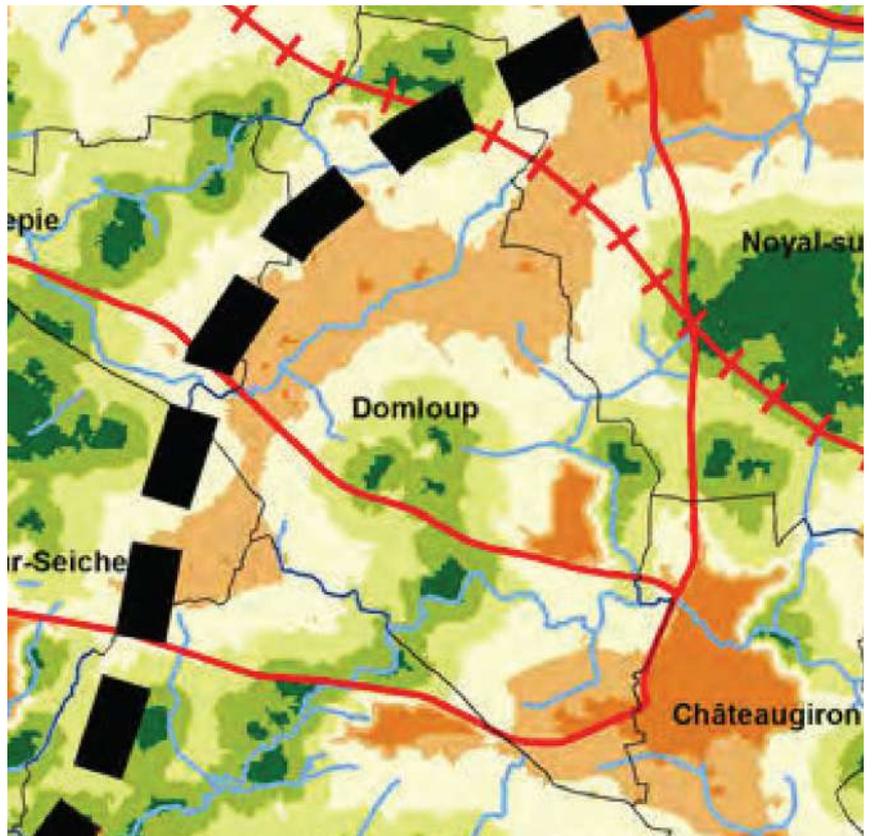
- Espaces au sein desquels les milieux naturels sont fortement connectés
-
-
-
- Espaces au sein desquels les milieux naturels sont faiblement connectés

Sur le territoire de Domloup, l'exploitation des deux cartographies apporte des informations plus précises.

Concernant les perméabilités écologiques, la carte distingue un gradient décroissant partant du cœur de la commune puis se réduisant en progressant vers le reste du territoire communal.

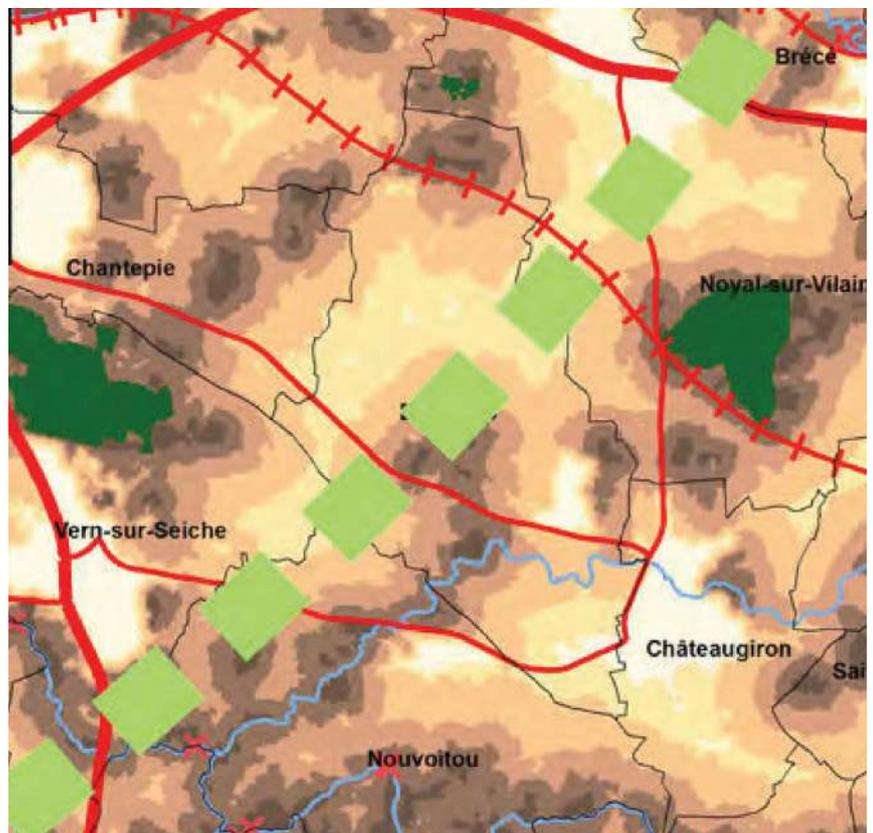
Le bourg de Domloup est identifié comme un espace de faible continuité écologique, avec une zone de perméabilité intermédiaire, tout comme le plateau agricole au sud de la RN 12.

Tout le secteur bocager au centre de la commune est identifié comme une zone de fortes continuités écologiques se prolongeant jusqu'à la vallée de l'Yaigne, alors que la vallée du Blosne est désigné comme un secteur de faible connectivité écologique.



Concernant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, le SRCE identifie des espaces de fortes connexions depuis le cœur de la commune jusqu'à la vallée de l'Yaigne. Le reste du territoire est désigné comme espace de faible connectivité.

Le corridor régional connectant les massifs forestiers du sud de Rennes à la forêt de Chevré traverse le territoire, sans pour autant suivre de réels espaces de continuités écologiques sur la commune.



Le rapport n°2 sur "La trame verte et bleue régionale" détaille les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sur l'ensemble n° 27 :

Grand ensemble n° 27 : Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay



Fondements des limites du GEP

- Au nord, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels, en excluant de ce GEP les forêts de Fougères, de Liffré, de Chevré et les bois présents en périphérie de ces massifs (bois de Rumignon, des Pruniers, de la Lisière, etc.).
- À l'ouest :
 - limite définie en s'appuyant sur la ceinture périurbaine de Rennes, objet d'une forte pression d'urbanisation ;
 - limite s'appuyant sur les reliefs des collines de Guichen et de Crevin, tout en les excluant.
- Au sud, limite définie au vu du niveau de connexion des milieux naturels.

Occupations du sol et activités humaines

- Paysage dominant de plateaux ouverts et bocage résiduel sur le tiers nord/Paysage de plaines avec bocage à ragosses déstructuré sur les deux tiers sud.
- Pression d'urbanisation et d'artificialisation faible sur la plus grande partie du GEP à forte sur la périphérie rennaise et autour de Fougères ou de Vitré.
- Orientation des exploitations agricoles : lait très dominant.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants

- **Perméabilité d'ensemble** : territoire présentant un niveau de connexion faible dans son ensemble, lié à la large mise en culture des terres, à l'ouverture des paysages et à un certain nombre de pôles urbains (Fougères, Vitré, Châteaugiron, Janzé, la Guerche-de-Bretagne, Bain-de-Bretagne, etc.).
Quelques secteurs à fort niveau de connexion associés pour l'essentiel aux forêts situées en limite de région (forêts du Pertre, de la Guerche, de Teillay, du Theil, d'Araize).
Grand ensemble de perméabilité traversé par plusieurs axes de communication fracturants :
 - des axes intégralement ou partiellement aménagés en 2 x 2 voies : la RN 157 axe Rennes-Laval, la RD 163 axe Rennes-Angers, la RN 137 axe Rennes-Nantes, la RD 177 Rennes-Redon ;
 - des voies ferrées : les voies Rennes-Paris et Rennes-Redon, la future LGV Rennes-Le Mans ;
 - diverses routes départementales telles que la RD 178 axe La Guerche-Vitré-Fougères, la RD 34 axe Vern-sur-Seiche-Châteaugiron, la RD 92 axe Châteaugiron-Noyal-sur-Vilaine, etc.
- **Cours d'eau** : partie amont des réseaux hydrographiques du Couesnon, de la Vilaine, de la Seiche, du Semnon + moyenne Vilaine (pour partie).
Sur ces cours d'eau, existent des éléments fracturants, définis dans le référentiel des obstacles à l'écoulement.

Constituants de la trame verte et bleue régionale et principaux éléments fracturants (suite)

- **Réservoirs régionaux de biodiversité** peu nombreux et circonscrits, associés pour l'essentiel :
 - à des boisements (forêts du Pertre, de la Guerche-de-Bretagne, du Theil, d'Araize, de Teillay - sous-trame « forêts ») ;
 - à une zone de bocage dense sur le secteur de Châtillon-en-Vendelais (sous-trame « bocages ») ;
 - et à une moindre mesure, à quelques zones humides associées au réseau hydrographique (sous-trame « cours d'eau » et « zones humides »).
- **Corridors écologiques régionaux** :
 - connexion entre le bocage de Châtillon-en-Vendelais et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 22) ;
 - connexion entre la forêt du Pertre et les massifs forestiers des marches de Bretagne (CER n° 23) ;
 - connexion entre les massifs forestiers des marches de Bretagne et la moyenne vallée de la Vilaine (CER n° 21) ;
 - connexion entre les forêts de la Guerche-de-Bretagne et de Teillay, d'une part, et la moyenne vallée de la Vilaine, d'autre part (CER n° 24) ;
 - connexion nord-sud entre la moyenne vallée de la Vilaine et les marais de Vilaine (CER n° 26).

Liaisons avec les GEP limitrophes

- Au sud, GEP n° 22 : limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- Au sud-ouest, GEP n° 21 : limite très nette au vu de la différence entre les niveaux de connexion des milieux naturels constatés sur chacun des GEP.
- À l'ouest, GEP n° 26 : limite nette au vu de la différence de pression d'urbanisation entre les deux territoires.
- Au nord-ouest et au nord, GEP n° 25 : limite tranchée à très tranchée au vu de la différence de niveau de connexion des milieux naturels noté sur chaque territoire.

Le rapport n°3 "Plan d'actions stratégique" s'organise autour de 16 orientations regroupées en 4 thèmes complémentaires :

Thème A : UNE MOBILISATION COHÉRENTE DU TERRITOIRE RÉGIONAL EN FAVEUR DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Thème B : L'APPROFONDISSEMENT ET LE PARTAGE DES CONNAISSANCES LIÉES A LA TRAME VERTE ET BLEUE

Thème C : LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET DE LA GESTION DES MILIEUX

Thème D : LA PRISE EN COMPTE DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DANS LE CADRE DE L'URBANISATION ET DES INFRASTRUCTURES LINÉAIRES.

Le thème qui concerne plus directement le PLU de Domloup est le thème D. Il se décompose en 4 orientations :

- Orientation 13 : Préserver et restaurer les continuités écologiques à travers les documents et opérations d'urbanisme, à toutes les échelles de territoire.
- Orientation 14 : Conforter et développer la place de la nature en ville et dans les bourgs.
- Orientation 15 : Réduire la fragmentation des continuités écologiques liée aux infrastructures linéaires existantes.
- Orientation 16 : Prendre en compte les continuités écologiques dans les projets d'infrastructures depuis la conception jusqu'aux travaux, en privilégiant l'évitement des impacts.

Le plan d'actions prescrit aussi des orientations territorialisées, sur la base du découpage régional présenté précédemment. Pour le secteur n°27 auquel Domloup appartient, les orientations sont les suivantes :

■ Grand ensemble n° 27 : Les Marches de Bretagne, de Fougères à Teillay suite



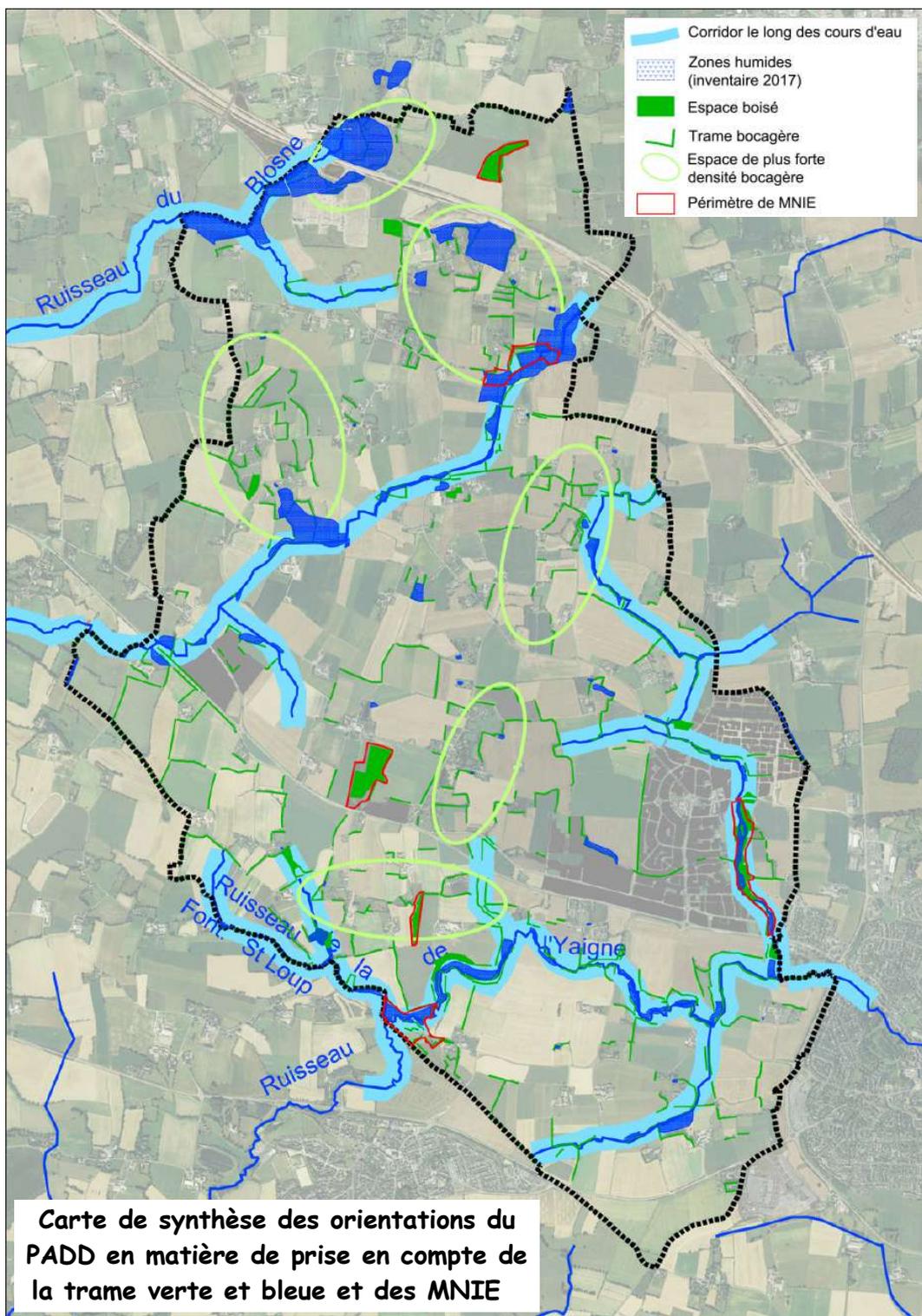
Actions du PAS prioritaires	
<p>Trame bleue C 9.1 Systématiser la prise en compte de la trame verte et bleue dans la mise en œuvre des projets territoriaux de bassins versants.</p>	<p>Action Urbanisation D 13.1 Élaborer des documents d'urbanisme, conjuguant sobriété foncière et prise en compte de la trame verte et bleue.</p>
<p>Trame bleue C 9.2 Préserver et restaurer : <ul style="list-style-type: none"> • les zones humides ; • les connexions entre cours d'eau et zones humides ; • les connexions entre cours d'eau et leurs annexes hydrauliques ; et leurs fonctionnalités écologiques.</p>	<p>Action Urbanisation D 13.2 Développer et généraliser, à l'échelle des projets urbains, publics ou privés (ZAC, lotissements, etc.), une prise en compte globale de la biodiversité et de sa fonctionnalité.</p>
<p>Trame bleue C 9.3 Préserver et restaurer les fonctionnalités hydrauliques et écologiques des têtes de bassin versant.</p>	<p>Action Urbanisation D 14.2 Mettre en œuvre des aménagements et des pratiques de gestion des espaces publics et privés favorables à la biodiversité et à la trame verte et bleue.</p>
<p>Action Agriculture C 10.1 Promouvoir une gestion des éléments naturels contributifs des paysages bocagers, à savoir : <ul style="list-style-type: none"> • les haies et les talus ; • les autres éléments naturels tels que bois, bosquets, lisières, arbres isolés, mares, etc. ; qui assure le maintien, la restauration ou la création de réseaux cohérents et fonctionnels.</p>	<p>Action Infrastructures D 15.1 Mettre en œuvre des programmes d'aménagement, de création et de gestion d'ouvrages terrestres ou hydrauliques permettant de rétablir ou favoriser la circulation de la faune terrestre et aquatique.</p>
<p>Action Agriculture C 10.3 Promouvoir des pratiques culturales favorables à la trame verte et bleue.</p>	<p>Action Infrastructures D 15.2 Engager un programme de généralisation d'une gestion écologique différenciée des dépendances des routes, des voies ferrées, des aérodromes et aéroports, ainsi que des tranchées des lignes électriques aériennes à haute et très haute tension.</p>
<p>Action Sylviculture C 11.1 Promouvoir des gestions forestières qui intègrent la dynamique des peuplements et assurent le maintien de stades pionniers et de trames de vieux bois.</p>	<p>Action Infrastructures D 16.2 Dans le cas de requalification d'infrastructures avec tracés neufs, intégrer au projet la réduction de la fragmentation due au tracé existant.</p>

■ Action de priorité de niveau 1 ■ Action de priorité de niveau 2

3.4.4.2. Compatibilité du PLU avec le SRCE : formalisation des trames vertes et bleues :

Définie lors du Grenelle de l'environnement comme un enjeu majeur du développement durable sur le territoire national, la mise en évidence et la préservation des trames vertes et bleues sur le territoire de Domloup peut s'appuyer sur le diagnostic du milieu naturel élaboré dans le cadre du diagnostic du PLU.

La carte ci-dessous reprend **les principaux éléments structurants de la trame verte (haies et boisements) et de la trame bleue (cours d'eau, zones humides) qui font l'objet d'une protection spécifique dans le PLU.**



Le réseau hydrographique est composé de 5 ruisseaux dont 4 prennent leur source sur Domloup : le Ruisseau du Blosne et ses affluents au nord et de l'Yaigne avec le Rimon au sud. Une actualisation de l'inventaire des cours d'eau du bassin versant de la Seiche a été réalisé fin 2017, il a permis d'identifier plusieurs cours d'eau supplémentaires en tête de bassin versant en complément des principaux ruisseaux.

Un inventaire des zones humides a été réalisé par le cabinet EF-études entre septembre 2016 et décembre 2017 sur l'ensemble de la commune, en cohérence avec le SAGE "Vilaine". Les zones humides identifiées se situent principalement le long du ruisseau du Blosne en limite nord de la commune, mais aussi le long de l'affluent à ce cours d'eau qui traverse le centre de la commune. Au sud, le ruisseau de l'Yaigne qui est pourtant un cours d'eau majeur de la commune est bordé par des ZH peu étendues mais relativement continues. Enfin, on observe la présence limitée de zones humides au sein de l'agglomération, restreintes aux abords immédiats du ruisseau du Rimon.

La prise en compte de ces deux inventaires constitue une évolution majeure en terme de protection de l'environnement par rapport au PLU actuel (cf analyse détaillée dans le diagnostic). Le PLU garantit la préservation de cette trame bleue par un repérage réglementaire spécifique, reprenant la réglementation du SAGE en vigueur, mais aussi par la définition de zones naturelles composant des corridors écologiques suivant cette trame bleue.

Trame verte : structure végétale de la commune

Le diagnostic qui a permis de localiser les principaux boisements de la commune ainsi que la trame bocagère, a révélé une trame boisée inégalement répartie sur le territoire.

Dans le cadre de la conception du nouveau PLU, le nombre d'espace boisés protégés a très sensiblement augmenté. Une présentation détaillée de l'évolution de ces protections figure dans le chapitre traitant de l'évolution du zonage, les points suivants peuvent toutefois en être extraits.

Concernant les haies, le nouveau PLU applique une règle générale de protection au titre de la loi paysage, ce qui permet quand même aux agriculteurs de réaliser des coupes pour éventuellement créer des accès nouveaux aux parcelles exploitées, après demande d'une autorisation à la mairie. Le PLU actuel de Domloup identifie déjà quelques haies avec ce type de protection. Le nombre de haies protégées évolue très fortement (passage de **138 à 479 haies protégées** dans le nouveau PLU, soit un linéaire passant de 26,56 km à 78,5 km), du fait d'un inventaire exhaustif réalisé sur l'ensemble de la commune et de la volonté de préserver l'ensemble de la trame bocagère. La méthode d'élaboration de cet inventaire figure dans la première partie du présent document.

Concernant les boisements, le nouveau PLU maintient la logique d'inscription en EBC des surfaces boisées, dont la surface augmente de **6,1 ha**, principalement par ajout de bois oubliés. Un EBC est légèrement réduit à l'est de la centrale électrique pour tenir compte de la suppression des boisements du fait du passage d'une ligne à haute-tension.

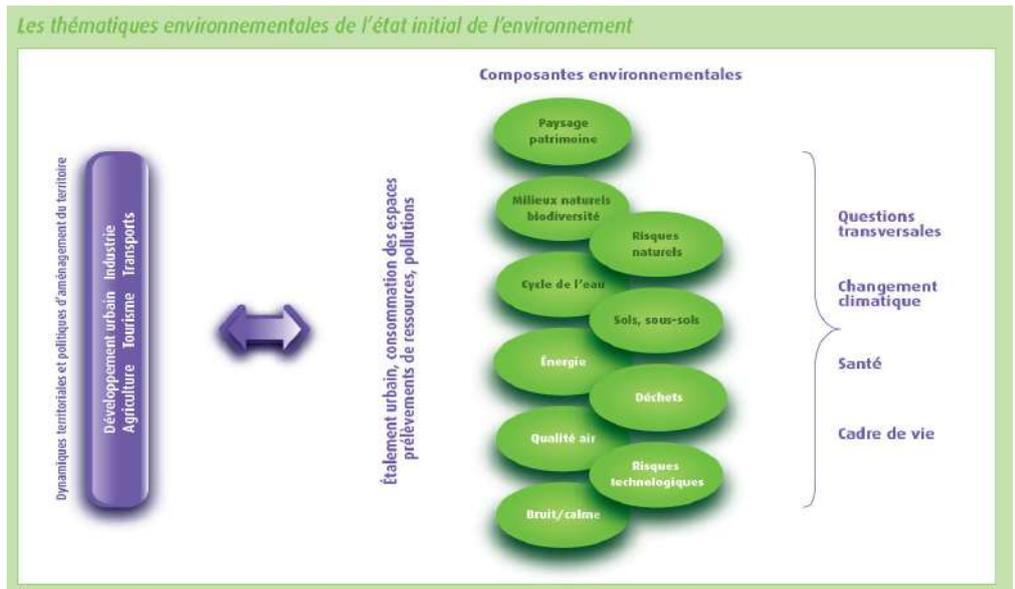
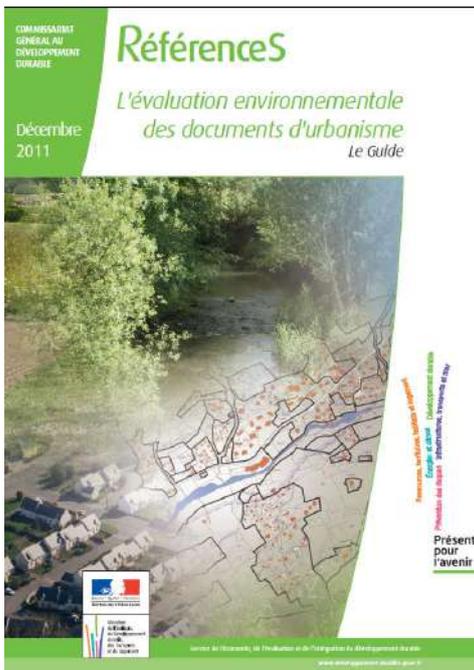
Le croisement entre la trame boisée et le réseau hydrographique (cf cartographie de synthèse précédente) montre une **imbrication forte entre ces continuités écologiques**, qui permet de dessiner des grandes entités naturelles en limite de commune mais aussi au travers de la zone agricole, et même au sein de l'agglomération de Domloup en protégeant la vallée qui la traverse.

Ces principes répondent aux orientations thématiques ou territorialisées déterminées dans le SRCE, qui identifie l'espace bocager central et la vallée de l'Yaigne au sud comme les principaux réservoirs de biodiversité.

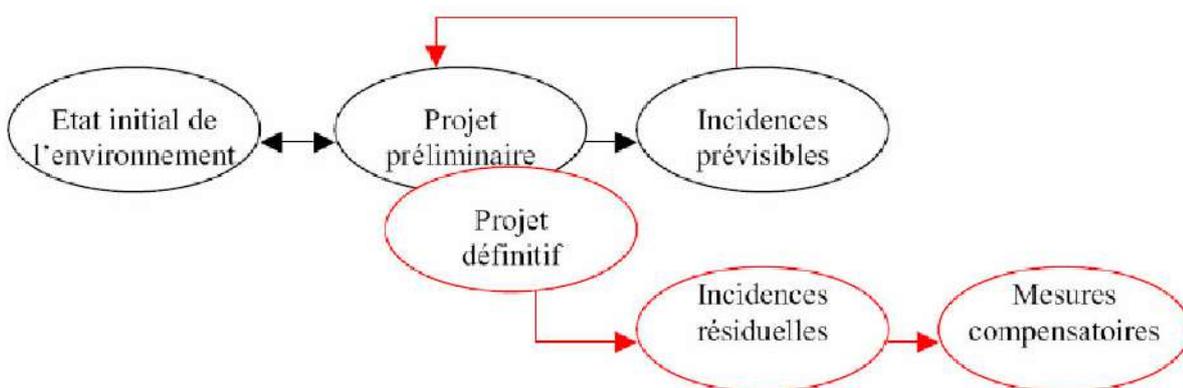
4. Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées :

4.1. Méthodologie d'élaboration de l'évaluation environnementale du PLU de Domloup:

L'évaluation environnementale du PLU s'appuie sur le **guide publié en 2011, et notamment sur les composantes environnementales identifiées dans ce document.**



La conception de l'évaluation environnementale du PLU se déroule en plusieurs étapes (cf schéma ci-dessous) :



SCOTERS - Evaluation environnementale
28 septembre 2005 - DGUHC

ADEUS

Dans un premier temps, il s'agit de mettre en évidence les incidences prévisibles du projet préliminaire, c'est à dire l'impact du prolongement du développement urbain inscrit dans le PLU actuellement en vigueur. Ce projet est donc **un scénario "au fil de l'eau"**.

Dans un second temps de présenter le projet définitif proposé par le PLU. Ce projet s'est construit notamment en réponse aux incidences négatives mises en évidence dans la première partie concernant l'application du PLU actuel. A ce titre il convient de préciser que le nouveau projet peut être proposé pour des raisons autres qu'environnementales. Des motifs tels que la recherche d'une meilleure adéquation du projet avec les objectifs et enjeux à caractères urbains, démographiques, économiques, infrastructurels peuvent conduire en effet à l'évolution notable ou bien marginale du projet préliminaire. Ces évolutions feront l'objet du même processus d'évaluation.

Dans un troisième temps, au terme de la définition progressive du projet,

- Seront cernées les incidences résiduelles du projet sur l'environnement,
- Seront élaborées les mesures compensatoires à ces incidences. Ces mesures compensatoires peuvent être diverses :
 - Mesures réglementaires : limitation des droits à construire, des motifs de construction ou d'usage des sols, protection d'éléments singuliers du paysage au titre des EBC ou de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, délimitation du zonage....
 - Mise en place de projets : restauration d'espaces sensibles altérés, transfert en zone naturelle de zones initialement classées en zones urbaines ou à urbaniser, plantation....

Le présent chapitre consiste donc à analyser les incidences du projet sur l'environnement, en les comparant par thème aux incidences qui seraient induites par un scénario servant de référence, à savoir l'application du PLU actuel. Ce scénario au fil de l'eau prolonge les modalités actuelles du développement urbain sur les bases du PLU actuel.

Sur chaque thème étudié, l'évaluation environnementale détermine un Impact potentiel initial, des mesures d'évitements, des mesures de réduction et des mesures de compensation

Un tableau de synthèse en fin de chapitre définit des indicateurs de suivi selon les thèmes abordés, permettant à la collectivité de mesurer l'efficacité des dispositions prises en matière de préservation de l'environnement.

4.2. Cadrage de l'évaluation environnementale par l'avis de la MRAE :

La MRAE (Mission Régionale de l'Autorité Environnementale) Bretagne a soumis la **procédure de révision du PLU de Domloup à la réalisation d'une évaluation environnementale**, en justifiant cette décision par les considérants suivants :

- l'importance de la consommation foncière qui correspond par ailleurs à la totalité du potentiel urbanisable communal défini par le SCoT du Pays de Rennes (42 ha) dont l'un des enjeux affichés est de tendre vers une gestion économe de l'espace qui doit être l'un des objectifs présidant au développement des collectivités ;
- que le développement de l'urbanisation de Domloup borde, voire intègre, le vallon du Rimon et son réaménagement et que, plus largement, associé à celui de Châteaugiron, il enserré le corridor écologique entre le bois de Gervis et l'Yaigne ce qui impose de s'assurer de la fonctionnalité de ces milieux naturels ;
- qu'il convient d'apprécier l'évolution de la programmation urbaine du projet de ZAC et, plus globalement, l'élaboration du projet de développement urbain, y compris aux abords de la RD 463, au regard des enjeux d'insertion paysagère ;
- que la pertinence du maintien de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUar mérite d'être analysée par rapport à sa cohérence (projet de logement en vis-à-vis sur Châteaugiron, impact sur l'activité agricole qui l'entoure ...) ;
- la nécessité de prise en compte des capacités de traitement de la station d'épuration au regard de l'acceptabilité du milieu récepteur et en intégrant les projets de développement urbain des autres communes dont Châteaugiron (en cours de révision de son PLU) et Nouvoitou (en cours d'élaboration du PLU de Rennes métropole) ;
- les enjeux de déplacements à l'échelle communale mais également intercommunale et métropolitaine ;

Ces différents enjeux sont pris en compte dans l'évaluation qui suit.

4.3. Synthèse de l'étude d'impact de la ZAC du Tertre :

Thème		Impacts directs et indirects	Mesures de limitation et mesures compensatoires
Milieu physique	Milieu physique	Cf étude impact	
	Ressource en eau	Imperméabilisation des sols, précision dans dossier loi sur l'eau Risque accru de pollution. Bon entretien des futures installations à la charge de l'aménageur, interdiction des produits phytosanitaires, confinement en cas de pollution accidentelle	Gestion des pics de précipitation par des zones de rétention entre le projet et le Rimon d'un côté, et les espaces agricoles de l'autre côté. Gestion alternative des eaux pluviales dans les espaces urbanisés. Stockage des matière en suspension dans les espaces de régulation.
	Milieu naturel, faune et flore	Impact sur 100 m linéaire de haies pour passage des voies, suppression d'une mare (faible intérêt écologique) Préservation du Rimon, optimisation de l'entretien pour améliorer biodiversité	Préservation de la vallée du Rimon par des aménagements spécifique : bande enherbée sur les berges (10 m de large) Aménagement de doigt verts au sein du projet, créant des connexions entre la vallée du Rimon et les espaces agricoles périphériques, aménagés selon les principes suivants : développement du réseau bocager, plantation d'essences locales et de bosques, entretien différencié Opération de renaturation du réseau hydrographique du vallon du Rimon
Milieu humain	Activités économiques	Impact sur activité agricole : perte de 31 ha pour 5 exploitations, déplacement de stbulation sur lieu-dit La Cour du Millet vers le Bas Fail	Indemnisation à hauteur du préjudice technico-économique des différentes exploitations, en fonction de l'avancement d el'acquisition des terrains. Recherche de terres de compensation en association avec la chambre d'agriculture et la SAFER.
	Urbanisme		Habitations existantes sont intégrées dans plan de composition et préservées

	Pollution de l'air	Pas d'activité génératrice de gaz (seulement habitation et équipements)	
	Nuisances sonores	Pas d'impact sonore particulier	
	Pollution de l'eau		Gestion pluviale adaptée pour limiter les risques de pollution, raccordement des futures habitations au réseau d'eau potable
	Voie et circulation	Flux supplémentaire principalement hors du bourg (route entre Chateaugiron et Noyal)	déplacements doux favorisés pour se rendre au cœur du bourg
Patrimoine culturel	Archéologie	Absence d'impact, diagnostic archéologique	
	Paysage		La préservation du vallon du Rimon limite covisibilité avec urbanisation existante, aménagement du plan d'eau et de ses abords, maintien de corridors verts au sein du projet. Gestion différenciée des espaces verts.

Consulté lors de la procédure d'élaboration du dossier de DUP, l'autorité environnementale a produit un avis le 21 juin 2011, qui a été annexé au dossier d'enquête publique. Cet avis porte donc sur le dossier de création et de réalisation de la ZAC. La conclusion de cet avis est la suivante :

Sur la forme, le dossier doit être simplifié et actualisé pour satisfaire à l'exigence de bonne information du public.

Sur le fond, l'étude d'impact devrait être complétée sur plusieurs points, afin de permettre une meilleure vision de l'impact environnemental prévisible du projet, en apportant des précisions sur :

- l'inventaire faunistique et la protection ou la création de corridors écologiques adéquats ;
- l'inventaire des zones humides et leur préservation dans le cadre de la gestion des eaux pluviales ;
- l'impact des réaménagements hydrauliques ;
- l'augmentation de la capacité de traitement de la station d'épuration ;
- la compensation de la perte de terrains agricoles ;
- l'insertion paysagère du bâti futur ;
- les effets induits du projet notamment sur les déplacements ;
- les aspects énergétiques.

4.4. Analyse multithématique des incidences du projet de PLU sur l'environnement, et définition des mesures de réduction et de compensation

4.4.1. La consommation de l'espace

4.4.1.1 Enjeux communaux et objectifs du PLU

La commune de Domloup a connu une croissance urbaine très importante au cours de la moitié du 20^{ème} siècle, induisant une extension de son aire agglomérée très importante en proportion pour une croissance démographique elle aussi conséquente.

Cette croissance urbaine s'est exclusivement concentrée autour de l'agglomération de Domloup, sous la forme de lotissement pavillonnaires très structurés ou bien d'opération de logements collectifs plus denses.

L'analyse de la consommation foncière sur les 20 dernières années montre la consommation de **58 ha** entre 1999 et 2019 dont **38 ha** pour l'habitat, pour une production de **650 logements**, et **19,9 ha** pour les activités économiques.

Concernant l'habitat, cette consommation s'est accélérée sur la deuxième moitié de cette période, avec une consommation de 23,9 ha entre 2009 et 2019 (2,4 ha/an), en lien avec l'urbanisation de la ZAC du Tertre.

Rappel des orientations du nouveau PLU

Le PLU inscrit un développement affirmant une **politique active en matière de gestion économe de l'espace** avec :

1. Le maintien des équilibres actuels entre territoire rural et espaces agglomérés. **L'agglomération de Domloup reste donc le seul support du projet de croissance démographique et du développement des activités, des services et des équipements publics.** L'offre d'habitat sera concentrée dans ces espaces agglomérés et limitée sur le reste du territoire afin de maintenir les équilibres actuels et ne pas contraindre l'activité agricole.

2. **Un développement équilibré de l'agglomération** en optant pour une utilisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé en complément du projet de ZAC, et en favorisant la proximité avec les commerces, les services, les équipements.

La quasi intégralité des nouveaux logements devraient se réaliser à l'intérieur d'opérations d'ensemble régies par des **orientations d'aménagement et de programmation.**

3. Pour le développement de l'habitat, un objectif de densité minimale à l'intérieur des opérations d'ensemble de l'ordre de 20 ou 22 logements par hectare , soit une densité moyenne de 21,9 logts/ha alors que la densité moyenne observée a été de 17,1 logements par hectare ces 20 dernières années.

Pour le développement **de l'urbanisation liée aux activités économiques**, le PLU propose une évolution des zones existantes en lien avec les besoins exprimés à différentes échelles :

- l'ajout d'un secteur défini pour l'accueil de nouvelles activités artisanales, artisanales ou tertiaires dans le **prolongement de la zone d'activités du Gifard.**
- Le maintien d'une réserve foncière sur le site de Roche-Chaude sur la façade ouest de Chateaugiron, pour répondre aux besoins de développement économique à l'échelle intercommunale.

PLU -- zone **1AUh1** = 0,5 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **1AUh2** = 3,0 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **1AUz** = 19,2 ha // zones à dominante habitat

PLU -- zone **2AUz** = 6,0 ha // réserve foncière destinée à l'habitat

PLU -- zone **2AUa** = 13,4 ha // réserve foncière aux activités économiques

4.4.1.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>Les incidences négatives potentielles dans le domaine de la consommation foncière sont directement induites par le classement de terrains non urbanisés en secteur de projets, principalement en zone d'urbanisation future AU.</p> <p>Dans le cadre du nouveau PLU, la consommation d'espaces non urbanisés peut être évaluée en distinguant les zones d'habitat et les zones d'activités :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour l'habitat et les équipements, la consommation foncière maximale s'élève donc à 25,2 ha pour 12 ans (2,1 ha par an), alors qu'elle avait été de 23,9 ha entre 2009 et 2019, soit 2,4 ha par an. - Pour l'activité économique, la consommation foncière potentiel s'élève à 3,9 ha sur la zone du Gifard, et 9,5 ha sur le site de Roche-Chaude, soit un rythme maximum de 1,1 ha par an sur la durée du PLU. Ce rythme est similaire à celui observé sur la période 1999-2019 (1 ha par an). <p>Au delà des secteurs de projets classés en zone AU, la pression induite sur les espaces agricoles est <u>quasi nulle</u> : le règlement autorise en effet des évolutions des constructions existantes (rénovation, changement de destination), mais n'autorise pas de constructions nouvelles dans les dents creuses des hameaux.</p>
Mesures d'évitements
<ul style="list-style-type: none"> - Réflexion et planification urbaine à long terme en prenant en compte les équilibres territoriaux actuels, la protection des sites naturels et des paysages (préservation de la trame verte et bleue) et l'espace accueillant les activités agricoles. Cette disposition s'accompagne réglementairement par la définition de <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones Npa et A) <u>représentant 90 % de la surface totale du territoire.</u> - Encadrement du développement urbain. Le développement urbain est concentré sur et autour de l'agglomération, au travers du projet de ZAC et de zones de renouvellement urbain. Il est assuré par des projets d'ensemble encadrés par des OAP, et vise notamment à une optimisation des espaces creux et enclaves présents dans le tissu urbanisé, par l'intégration de 4 sites de renouvellement urbain dans le centre-bourg définis sur des zones de moindre densité. - Adaptation du projet de développement aux besoins démographiques et aux capacités de développement de la commune. La programmation de la ZAC a été précisément défini en adéquation avec les capacités d'accueil de la commune, notamment de ses équipements scolaire. Le volume global de logement - Recherche d'une plus grande densité urbaine dans les secteurs de projets : <p>Pour les zones d'habitat, la densité appliquée sur la deuxième partie de la ZAC est fixée à 22 logts/ha minimum, contre une densité moyenne observée sur la première partie de 16,4 logts/ha. Le nouveau PLU fixe aussi des objectifs de diversité morphologique au travers de ses OAP, pour permettre l'émergence d'un habitat intermédiaire qui n'était pas présent dans les premières tranches de la ZAC</p> <p>Pour les zones d'activités, le PLU définit des OAP sur les secteurs d'extension pour imposer une réflexion sur l'économie des espaces dédiées au stationnement et à la circulation des engins. Sur la ZA de Roche-Chaude, l'OAP détermine un principe d'urbanisation par îlots successifs structurés autour d'espaces publics communs.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les évolutions réglementaires apportées à l'ancien PLU visent à permettre une densification maîtrisée des espaces urbains, notamment selon la nature du tissu urbain actuel et leur proximité avec le cœur de bourg. Cette densification est favorisée en terme d'emprise au sol et limitée en terme de hauteur, pour ne pas modifier trop fortement le paysage urbain actuel. <p>Ces différentes mesures permettent ainsi de limiter l'impact négatif induit par la consommation d'espaces agricoles et naturel. Le PLU permet ainsi un développement de l'agglomération avec une consommation annuelle moyenne de 3,22 ha si l'on tient compte de la durée d'application estimée à 12 ans pour le PLU, contre 2,89 ha/an réalisés sur la commune entre 1999 et 2019. Ce rythme de consommation supérieur permet toutefois l'implantation d'un plus grand nombre de logements et d'entreprise, grâce aux orientations définies pour optimiser l'urbanisation future.</p>

Mesures de réduction

La prise en compte du développement durable dans le PLU de Domloup a exigé une analyse la plus complète possible des sites concernés et des projets qui y sont envisagés, pour révéler à la fois les contraintes et richesses de chacun, et encadrer ces projets pour être le moins impactant possible sur les espaces agro-naturels de la commune. Ce travail a déjà été réalisé au stade de la constitution de la ZAC, il est toutefois requestionné et intégré dans le PLU au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le PLU insiste sur la nécessité d'un renouvellement urbain de qualité, qui permette, tout en densifiant, une amélioration de la qualité de vie urbaine. Il conviendra de rester très vigilant dans son application pour garantir la qualité de ces opérations. Ce renouvellement urbain a été optimisé au regard des caractéristiques urbaines de la trame bâtie de Domloup.

Les incidences négatives induites par les extensions urbaines seront en partie limitées par le mode de développement urbain inscrit dans le PADD et traduit dans les documents réglementaires. **Les orientations d'aménagement et de programmation** sont une première réponse qui doit voir ensuite une traduction opérationnelle de leurs objectifs lorsque les projets d'urbanisation naîtront : densités, diversité des formes urbaines, renforcement de la trame verte, déplacements doux,...

Mesures de compensation

Le PLU ne définit pas de mesures spécifiques permettant de compenser les incidences de la consommation foncière, il cherche à réduire au maximum ses impacts comme démontré précédemment.

Synthèse

La mise en œuvre du PLU vise à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune.

L'optimisation des capacités de densification dans l'aire agglomérée et notamment dans le centre bourg permettent tout d'abord de ne pas ajouter de nouvelles zones en extension urbaine complémentaire de la ZAC, mais d'optimiser les capacités de renouvellement urbain qui restent relativement limitée au sein de la trame urbaine de Domloup.

A l'intérieur et en continuité de l'aire agglomérée, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, encadrées par des seuils de densité minimale, permettra de maîtriser la consommation d'espace en renforçant la logique d'économie du foncier déjà mise en application sur la commune ces dernières années pour l'habitat.

4.4.2. Les risques

4.4.2.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Domloup est seulement soumis au risque naturel inondation, qui concerne un secteur restreint en bordure de l'Yaigne, n'impactant aucune construction existante mais seulement le fond de vallon de l'Yaigne.

Rappel des orientations du nouveau PLU

Le nouveau PLU conserve les dispositions réglementaires concernant les zones inondables bordant l'Yaigne, et interdisant toute construction mais aussi tout travaux de déblais-remblais.

Le nouveau PLU préserve aussi au travers des outils qu'il a à sa disposition la trame bleue (protection de la ressource en eau) : les fonds de vallons, les cours d'eau et les zones humides, ce qui limite les risques d'inondations dans l'espace rural.

Pour l'agglomération, le PLU cherche aussi au travers d'un modèle de développement exclusivement tourné vers les opérations d'ensemble, à avoir une approche raisonnée et intégrée de la gestion des eaux pluviales. Ainsi le projet de ZAC a fait l'objet d'une étude spécifique sur la gestion des eaux pluviales (dossier loi sur l'eau), avec de ouvrages de régulation des eaux pluviales positionnés en périphérie du projet, et participant à la formalisation ou au renforcement de corridors écologiques. A l'est, les différents bassins s'intègrent dans une vaste coulée séparant les bourgs de Domloup et Chateaugiron. A l'ouest, les ouvrages réalisés permettent de réaménager les espaces de zones humides pour une meilleur fonctionnement écologique du corridor accompagnant le Rimon.

4.4.1.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>Le projet de développement porté par le PLU peut avoir deux incidences sur l'impact des risques naturels sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'augmentation du degré d'exposition des personnes et des biens à ce risque, en autorisant le développement de projet dans des espaces soumis à ce risque ou susceptibles de l'être dans les années futurs. - l'aggravation de la situation actuelle en augmentant l'intensité des événements naturels générant ces risques. L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales, liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir, peut induire une augmentation des vitesses d'écoulement, diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.
Mesures d'évitements
<p>Concernant la prise en compte du risque d'inondation, le PLU établit une inconstructibilité stricte (zone Npa) à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues le long de l'Yaigne mais aussi au delà : limites étendues aux zones de protection de la biodiversité, zones Npa pour les secteurs de zones humides situées au sein du plateau agricole,...</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le PLU agit tout d'abord par la limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour de l'agglomération (notamment pour l'habitat) assuré en grande partie dans des opérations d'urbanisme d'ensemble qui seront soumises aux dispositions de la loi sur l'eau,. Des ouvrages seront réalisés pour infiltrer l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation.</p> <p>Le règlement définit aussi des recommandations de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.4 – Desserte par les réseaux). Dans les secteurs de projet, le PLU impose que les espaces libres soit aménagés en espaces perméables pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales. De plus, le PLU intègre aussi des principes de gestion alternative des eaux pluviales inscrits dans les orientations d'aménagement et de programmation et dans les annexes sanitaires.</p>

Mesures de réduction

<p>Concernant les eaux pluviales, la mise en place de bassins de rétention ou de tout autre dispositif de nature à retarder les effets du ruissellement et réduire les pollutions éventuelles dans les zones sera éventuellement obligatoire selon les critères d'application de la Loi sur l'Eau. Ces bassins auront pour avantage d'écrêter les crues et de permettre la décantation des eaux de ruissellement. D'autres mesures minimales seront prises en l'absence de ce type d'ouvrage, notamment en favorisant l'infiltration et en limitant l'imperméabilisation des sols.</p>
--

<p>Ceci devrait compenser les effets du ruissellement vers les zones avales des projets au sein de l'agglomération</p>

Mesures de compensation

-

Synthèse

<p>Le risque d'inondation est limité à un secteur restreint en bordure de l'Yaigne. Le nouveau PLU reconduit la réglementation protectrice sur ces espaces, y interdisant toute construction mais aussi toute modification du dénivelé du terrain.</p>
--

<p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le développement de Domloup, recentré sur l'agglomération sur le secteur de la ZAC, nécessite de prendre des mesures efficaces concernant la gestion des eaux pluviales, qui permettent de les réguler et donc de fortement atténuer l'impact du développement urbain sur ce thème.</p>
--

4.4.3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

4.4.3.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Sur l'aire urbaine rennaise, les sites naturels, au même titre que les espaces agricoles, sont concernés par une pression urbaine de plus en plus importante.

L'urbanisation résidentielle et économique peuvent avoir des conséquences sur le maintien de la biodiversité propre aux espaces naturels ainsi que sur la structure constitutive des paysages locaux.

Face aux pressions et aux conflits d'usages (urbanisation croissante, aménagement d'infrastructures routières, fréquentation touristique,...), les milieux dits « ordinaires » (bocage, berges, ripisylves, mares,...) doivent être préservés tant comme **composantes essentielles du paysage du territoire, que support de biodiversité, et que zones de connexion avec les sites naturels protégés.**

L'enjeu du PLU, sur ce thème de la biodiversité et des paysages, consiste à **préserver la richesse et la diversité biologique des milieux** – ordinaires ou pas - et à conserver les habitats des espèces, en pérennisant les sites faisant déjà l'objet de protection mais également en protégeant les **corridors** liaisonnant ces sites entre-eux.

Aussi, les **paysages** sont le reflet d'une pratique de la gestion des sols par leur « propriétaire » : agriculture, foresterie, espaces réservés (protection du milieu terrestre, du sous-sol, contre les risques, etc.), espaces urbanisés ou à urbaniser,... dont une partie touche au champ de réglementation du PLU. Les études de diagnostic du PLU ont été l'occasion de s'interroger sur le maintien et/ou l'évolution des espaces. **L'agriculture et les milieux naturels contribuent pour une part très importante à la qualité du paysage du territoire, ponctués par une architecture identitaire.**

Dans son pilier environnemental, le PADD affirme à la volonté de préserver les milieux naturels et la qualité des paysages qui font l'identité communale qu'ils soient :

- **Liés à la présence de l'eau (trame bleue) : le réseau hydrographique composé des ruisseaux du Blosne et de ses Afluent, de L'Yaigne et du Rimon**, les vallons secondaires, les espaces attenants aux cours d'eau et les zones humides ;
- Liés à la **trame végétale (trame verte)** : haies bocagères sur talus en bord de chemins, petits boisements de feuillus, , ripisylve (végétation de bords de cours d'eau composée de saules, d'aulnes, de frênes, de chênes, de petits bois, de peupleraies, ou de haies bocagères), vergers ;
- Liés aux **enjeux de vue et de perception** : silhouette de l'agglomération perçue en entrant dans le territoire du pôle urbain de Chateaugiron en empruntant la RD 736, perception du premier font bâti de l'agglomération depuis l'espace rural, traitement des franges urbaines et des nouvelles limites d'urbanisation ; maintien d'une coulée verte majeure au sein de l'agglomération le long de la rivière du Rimon ;
- Liés à la simple **présence de l'agriculture** qui assure par les pratiques culturales le maintien de la qualité du paysage;
- Liés à la **qualité des architectures** présentes sur le territoire rural et dans le cœur de bourg;
- Liés à la **présence de chemins permettant la découverte des sites et paysages** de la commune.

Pour cela, le PLU met en œuvre de manière optimisée différents outils de protection dont certains existaient au PLU actuel, mais sans tenir compte de l'exhaustivité des richesses paysagères et écologiques du territoire. C'est notamment le cas des outils de protection de la trame boisée qui ne protégeait qu'une partie des espaces boisés et de la trame bocagère existants. L'amélioration est similaire pour la trame bleue, la prise en compte des zones humides représente une évolution

majeure par rapport aux mesures de protection de la trame bleue existante au PLU actuel, se cantonnant à quelques étendues d'eau.

Sans cela, le prolongement de l'application du PLU actuel dessinerait un territoire potentiellement impacté par la faiblesse des mesures de protection de la trame verte et bleue limitant la mise en œuvre de la politique communale dans ce domaine.

Le thème de la protection des sites et des paysages est transversal dans la mesure où il résulte bien souvent d'autres thématiques traitées dans le PLU (architecture, maîtrise de l'étalement urbain, gestion des risques,...).

4.4.3.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial
<p>Le projet de développement porté par le PLU peut avoir plusieurs types d'incidences négative sur l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les projets permettant l'accueil de nouvelles populations et le développement des équipements publics ou des activités économiques impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement, vont transformer le paysage existant et le feront évoluer. Il s'agit notamment des secteurs de développement en périphérie de l'agglomération de Domloup (site de la ZAC, extension du Gifard), mais aussi du secteur de Roche-Chaude en limite de l'agglomération de Chateaugiron qui ont un contact avec l'espace rural et configureront de nouvelles limites à la ville. - L'évolution de l'activité agricole peut aussi parfois aboutir à la création de bâtiments ou d'équipements ayant un impact visuel potentiel, même si le règlement y apporte de nombreuses réponses (voir incidences positives de la zone agricole).
Mesures d'évitements
<p>Comme pour les thèmes présentés précédemment, la réflexion et la planification urbaine à long terme inscrite dans le PLU vise à éviter ces impacts négatifs, en préservant les sites naturels et les paysages (préservation de la trame verte et bleue, protection des espaces naturels côtiers) et l'espace accueillant les activités agricoles. Pour rappel, le PLU inscrit des <u>zones inconstructibles ou quasi-inconstructibles</u> (zones Npa et A) <u>sur 91 % de la surface totale du territoire</u>. Le projet vise aussi à limiter l'étalement urbain, très souvent impactant pour les zones naturelles et la biodiversité.</p> <p>Au delà des dispositions d'ordre générale, le PLU intègre plusieurs mesures visant à éviter les impacts du projet sur les milieux naturels et les paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de manière large des cours d'eau à l'intérieur de la zone naturelle (zone Npa), et extension de ces zones de protection sur les espaces périphériques possédant des zones humides et classés en zone agricole au PLU actuel. Les zones naturelles ainsi définies composent des corridors écologiques continus qui traversent le territoire communal en se connectant aux zones naturelles identifiées dans les PLU des communes voisines. Ces corridors peuvent être ponctuellement contrariés par des points de ruptures liés au franchissement des différentes infrastructures de transport qui traversent le territoire. - Protection et aménagement de continuités écologiques au sein de l'agglomération. Comme précisé dans le volet sur les eaux pluviales, le PLU préserve deux corridors écologiques au contact de l'agglomération, le long de la vallée du Rimon d'une part, mais aussi en lisière Est de la ZAC pour maintenir une continuité naturelle entre les bourgs de Domloup et Chateaugiron (cf détail pages 21 à 24). - Protection des haies et arbres isolés identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. En comparaison avec le PLU actuel, le nombre de haies protégées passe de 60 à 479. - Protection des boisements par la mise en place d'EBC. Le PLU conserve les EBC existant et en ajoutent sur la vallée du Rimon. En comparaison avec le PLU actuel, la surface d'espace boisé classé passe de 10,12 à 16,18 ha (+60 %). - Mise en valeur des espaces naturels pour des usages récréatifs. Le PLU identifie dans les OAP les nombreux chemins existants ou à créer vers les espaces naturels de la vallée du Rimon traversant l'espace aggloméré. De plus, le projet prévoit d'étendre le corridor naturel bordant le Rimon au nord de l'agglomération.

- Maîtrise dans le règlement des **conditions de réhabilitation et de changement de destination**, notamment sur le territoire rural (zones A, N) : identification des constructions patrimoniaels puis définition de règles concernant emprise au sol, hauteur, aspects extérieurs,...
- Ajout de dispositions réglementaires permettant de **lutter contre la prolifération de plantes invasives**, conformément à des préconisations du Conservatoire botanique de Brest.

Mesures de réduction

Le PLU de Domloup est relativement protecteur sur ce thème, en s'adaptant à la richesse écologique de la commune qui est relativement faible et restreinte à quelques espaces ponctuels. De façon générale, le PLU propose un projet paysager global avec de nombreuses mesures réglementaires à même de protéger les structures existantes, tant anthropiques que naturelles, des unités paysagères, les trames bleues et vertes, la constitution de nouvelles limites urbaines cohérentes et intégrées (notamment par les orientations d'aménagement et de programmation), le traitement qualitatif des limites parcellaires et espaces publics.... Concernant l'intégration paysagère des zones de développement, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement littéral sur ces secteurs visent à apporter une réponse urbaine et architecturale (répartition des densités bâties, des alignements, des formes, des couleurs et des volumes) ainsi que paysagère (trame bocagère existante à préserver et à reconstituer dans une logique de corridors biologiques, trame d'espaces verts continue à créer, limites avec la campagne à intégrer au paysage par la création d'écrans boisés composés de haies ou de plantes arbustives de caractère bocager, ...).

Sur les secteurs destinés à accueillir des projets d'aménagement ou de constructions nouvelles, le PLU prend ainsi différentes dispositions qui peuvent se combiner pour accompagner ces projets et atténuer leurs impacts potentiels :

- Des **orientations d'aménagement et de programmation** appliquées sur chaque zone d'urbanisation future définissent des mesures visant à préserver et reconstituer la trame bocagère et gérer de manière alternative et intégrée les eaux pluviales. Ces OAP reprennent notamment les grandes lignes directrices du projet de la ZAC.
- L'**article 13** régit le traitement des espaces libres et des plantations en précisant le principe de préservation des haies, boisements et arbres isolés, ainsi que les exigences en matière de traitement des espaces libres (aménagés en espaces verts de qualité). Ce règlement concerne principalement les zones urbaines et les zones d'urbanisation futures.

Dans l'espace rural (zone agricole A), le règlement intègre de nouvelles règles pour permettre une meilleure intégration du bâti (aspects extérieurs des constructions et de leur environnement)

Mesures de compensation

Le PLU intègre une mesure de compensation spécifique pour la préservation de la trame boisée. Pour les éventuelles suppressions des haies protégées au règlement, le PLU permettra en effet de demander que les linéaires ou surfaces arasées fassent l'objet d'une action de replantation dans le contexte géographique proche, d'une haie ou d'un boisement de même nature, et d'une longueur ou surface au moins équivalente.

Synthèse

Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Domloup comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose pas d'outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.

Sur les sites de projets et notamment sur le projet de ZAC, le PLU est le garant de la mise en œuvre des principales mesures de réduction des impacts définies dans l'étude d'impact des dossiers de création et de réalisation.

4.4.4. Transports, déplacements et nuisances sonores

4.4.4.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

A la fois pôle urbain de proximité proposant emplois, commerces et services et commune péri-urbaine, mais aussi en interaction avec le reste de l'agglomération de Chateaugiron et avec l'aire urbaine rennaise pour les navettes domicile-travail, Domloup présente un profil de territoire particulier au regard des enjeux de déplacements :

- Besoins de migrations quotidiennes vers l'extérieur pour les populations résidentes
- Besoins de migrations vers l'intérieur liés à l'offre d'emplois, au sein des zones d'activités bordant la RD 463.
- Besoins de déplacements de proximité pour la population implantée sur l'aire agglomérée de Domloup, dotée de nombreuses connexions entre quartiers,...
- Besoins de déplacements pour les foyers situés en périphérie de l'agglomération, dans l'espace rural.

Rappel des orientations du nouveau PLU

Le PLU permet de **planifier les déplacements sur le long terme** au travers de la localisation et de l'importance des zones de développement, du positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), du tracé indicatif de voiries nouvelles, ou de la mise en place d'un maillage de circulations douces,...

Ce « plan de déplacements » du PLU doit répondre aux objectifs suivants :

- **Favoriser les modes de déplacements doux, propres et peu nuisants** : maillage lisible et efficace des liaisons, continuités, confort des itinéraires, partage de la voirie. Dans ce cadre, il faut intégrer **la place du vélo, moyen de déplacement tout à fait adapté à la taille de l'agglomération de Domloup et au projet de développement inscrit dans le PLU**. Ce dernier permet de créer des liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de randonnées et de promenade. Pour cela, il convient de prévoir **des liaisons fonctionnelles et directes entre les différents quartiers du bourg**. Le PLU intègre aussi des **itinéraires de promenade** en assurant un bouclage au sein de l'agglomération avec les itinéraires de randonnées existants.
- Optimiser les réseaux existants et **dimensionner la voirie en fonction des usages**. L'analyse des opérations d'urbanisme réalisées depuis 15 ans indique que ce critère est parfois sur-consommateur d'espace. La trame viaire de la ZAC a été spécifiquement organisée
- Limiter les impasses, **ne pas enclaver les futurs quartiers et anticiper la desserte routière à plus long terme**.
- Maîtriser les consommations spatiales et travailler **la compacité urbaine, pour construire une ville à l'échelle du piéton ou du cycliste**.

Sur Domloup, **les nuisances sonores** sont avant tout liées aux transports terrestres (classement de la Rd 463 en voie bruyante de catégorie 4, et la ligne ferroviaire LGV Rennes-Paris). Le projet de développement ne vise pas à renforcer l'urbanisation le long de ces axes qui parcourent le territoire de Domloup, il n'augmente donc pas le nombre de logements exposés à cette nuisance, et inscrit seulement un site de développement dédié à des activités économiques.

4.4.4.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial

L'augmentation de la population et des activités, et la création de zones d'urbanisation nouvelles sont une source potentielle d'augmentation des contraintes et des nuisances en terme de déplacement (qualité de l'air, bruit, congestion routière, sécurité pour le piéton). Le projet vise à limiter ces incidences, en centrant ces zones de projet sur l'agglomération et en continuité de Chateaugiron, et en les imitant fortement sur le territoire rural.

Mesures d'évitements

L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à **maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine**. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le raccourcissement des distances vers le cœur de bourg et ses équipements, services et commerces, mais aussi vers les pôles d'emplois attractifs pour le territoire. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de cars qui dessert l'agglomération, en permettant aux nouveaux habitants de bénéficier d'une bonne accessibilité au réseau de transport collectif. L'attractivité de ce réseau dépend des mesures qui seront prises sur Rennes métropole pour prioriser ce mode de déplacement par rapport à la voiture individuelle pour rentrer dans le cœur de métropole.

Mesures de réduction

Les outils du PLU que sont les **orientations d'aménagement et de programmation** constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piétons-cycles) :

- . **préservation et programmation de nombreuses liaisons piétons-cycles** qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux usages de promenade. Dans le centre-bourg, des liens fonctionnels sont créés ou prolongés entre les équipements publics et les commerces d'une part, et les zones d'urbanisation futures d'autre part.
- . **optimisation des voiries existantes et redimensionnement en fonction des usages**. Le projet de ZAC a été structuré selon une hiérarchie viaire très organisée qui privilégie des emprises réduites pour la desserte des logements. Le projet prévoit aussi un axe structurant irriguant l'ensemble du projet et permettant de ne pas ajouter de circulation de transit dans le cœur de bourg, ni dans les quartiers de Chateaugiron environnant le projet.
- . limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour **ne pas accroître les distances parcourues** (cf orientations d'aménagement)
- . normes de stationnement dans le règlement pour la création de parking pour les vélos dans les logements collectifs et les immeubles tertiaires.

L'application du PLU n'amènera pas à exposer les personnes à de forts niveaux de bruit. L'ensemble des zones de développement de l'habitat ne sont en effet pas positionnés dans les marges de recul phonique le long des axes routiers et de la voie ferrée.

Une marge recul est déterminée de part et d'autre des routes départementales en dehors des espaces déjà urbanisés mais aussi dans leur traversée des agglomérations, pour conserver un gabarit suffisant permettant des aménagements ultérieurs (piste cyclable par exemple).

Mesures de compensation

-

Synthèse

Le projet de développement de Domloup, notamment la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés :

- Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural
 - Accroissement limitée des besoins de déplacements à l'échelle de l'agglomération pour lesquels le PLU propose des solutions de favorisant les modes doux ou alternatifs. La création de liaisons douces structurantes au sein du projet de ZAC est ainsi une réponse favorable aux besoins de mobilité douce.
 - Accroissement des besoins de déplacement entre la commune et les territoires voisins, notamment la métropole rennaise.
 - Accroissement plus important des mobilités vers le territoire Rennais, s'ajoutant à une situation saturée.
- Le PLU organise le développement de Domloup pour permettre à ses habitants actuels et futurs d'emprunter les transports collectifs, leur offrant ainsi une alternative pertinente lorsque les aménagements favorisant ce mode de transport seront réalisées aux entrées de l'agglomération rennaise. Les actions du PLU sont donc combinées aux politiques appliquées sur le territoire rennais en matière de déplacements.

4.4.5. Climat, énergie et qualité de l'air

4.4.5.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Le PLU de Domloup doit répondre aux enjeux énergétiques actuels et futurs. Les objectifs attachés au PLU sont :

- la réduction de la consommation énergétique des constructions existantes et nouvelles : sobriété énergétique et efficacité des systèmes afin de prévenir des émissions de gaz à effet de serre et d'économiser les ressources fossiles,
- la production énergétique à partir de sources renouvelables,
- la diminution des obligations de déplacements automobiles pour un report vers des modes doux et collectifs.

Dans le nouveau document de planification de Domloup, ces points touchent essentiellement l'accueil d'habitants (nécessitant la création de nouveaux logements par réhabilitation, changement de destination mais surtout par construction neuve, en formes individuelles ou collectives), d'activités économiques, d'équipements / services pour répondre à ces besoins actuels ou futurs, et les déplacements motorisés qui y sont liés.

Concernant la qualité de l'air, les réponses apportés par le PLU tiennent davantage aux objectifs affichés en matière de **maîtrise des déplacements sur le long terme** : localisation et importance des zones de développement, positionnement des polarités génératrices de flux (équipements, commerces, activités économiques employant de nombreux salariés,...), tracé des voiries nouvelles, mise en place d'un maillage de circulations douces,...

4.4.5.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial
<p>L'augmentation du trafic routier liée à l'aménagement des différentes zones d'urbanisation futures sera à l'origine d'une augmentation des émissions polluantes dues aux gaz d'échappement, ce qui aura un impact sur la qualité de l'air principalement lors des trajets domicile/travail. Ces émissions constituent la première source de pollution de l'atmosphère, principalement pour les zones urbaines.</p> <p>L'aménagement de nouveaux logements qui seront chauffés, va aussi entraîner une émission de gaz à effet de serre. La consommation énergétique est la seconde source de pollution pour l'atmosphère.</p> <p>Néanmoins, les orientations traduites dans le PLU permettront de réduire ces émissions au travers d'actions concrètes en matière de déplacements, visant à réduire l'utilisation de la voiture et, en matière de performances énergétiques des bâtiments neufs (équipements, logements) soumis à l'application de la réglementation thermique (RT 2020 - bâtiment passif + recours aux énergies renouvelables).</p>
Mesures d'évitements
<p>L'organisation spatiale du territoire issue de l'application du PLU vise à maîtriser les consommations spatiales et travailler la compacité urbaine. Cette disposition est de nature à ne pas accroître de manière trop forte les besoins de déplacements par le maintien de distances courtes vers les équipements, services, commerces présents dans l'agglomération. Le projet de développement a aussi été déterminé en fonction de l'accessibilité au réseau de bus qui dessert l'agglomération.</p> <p>Les outils du PLU que sont les orientations d'aménagement et de programmation constituent un plan de déplacement cohérent répartissant de manière homogène les flux et encourageant un report vers des modes doux (liaisons piétons-cycles) et les transports en commun :</p> <ul style="list-style-type: none"> . préservation et programmation de liaisons douces qui serviront à la fois aux usages de déplacements quotidiens ainsi qu'aux activités de promenade. . structuration des opérations futures pour bénéficier au maximum de l'offre en transport en commun existante à proximité (accès privilégiés, densité urbaine supérieure...) . Limitation des impasses, désenclavement des quartiers et anticipation des dessertes routières à plus long terme pour ne pas accroître les distances parcourues.

Mesures de réduction

Le règlement du PLU favorise ou ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables : énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, implantation dans le relief, souplesse d'implantation sur les parcelles dans les secteurs urbanisés mais aussi dans ceux d'urbanisation future (permettre un recul optimiser par rapport à la course du soleil), possibilité de déroger aux règles d'implantation pour réaliser une isolation par l'extérieur.

Les **orientations d'aménagement et de programmation** exigent que la ou les opérations d'aménagement intègrent le facteur climatique dans le plan masse, en prenant soin de bien orienter les bâtiments (majorité des bâtiments orientés sud pour l'ensoleillement, prise en compte des vents dominants, ..) et en étant vigilant aux ombres portées. Ce principe d'implantation bioclimatique des constructions a prévalu pour la structuration de l'ensemble du projet de ZAC, dans les zones déjà urbanisées comme dans celles qui sont programmées dans l'avenir.

Mesures de compensation

Il ne s'agit pas de mesures réglementaires du PLU mais de l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

Le principal objectif de la Réglementation thermique 2020 (RT 2020) est de ramener la performance énergétique de tous les bâtiments construits après 2020 à un niveau passif. Concrètement, ils devront produire autant d'énergie qu'ils en consomment. Ces bâtiments sont dits « à énergie passive ou positive » (BePOS).

Les **normes de la RT 2020** sont très précises :

- Consommation de chauffage n'excédant pas 12 kWh/m² et par an, grâce à une isolation performante, une ventilation efficace et une conception bioclimatique satisfaisante ;
- Consommation totale d'énergie primaire (c'est-à-dire le chauffage, l'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les appareils électriques) inférieure à 100 kWh/m² et par an ;
- Production d'énergie renouvelable couvrant les besoins énergétiques de la maison (bilan passif) ou les surpassant (bilan positif).

La Réglementation thermique 2012 se concentrait essentiellement sur les aspects thermiques et sur l'isolation du logement. La RT 2020 va plus loin puisqu'elle ajoute la production d'énergie et l'empreinte environnementale du foyer à ses exigences. Le cycle de vie des matériaux, les conditions de fabrication des équipements sont également pris en compte dans un souci de protection de l'environnement.

La RT 2020 impose donc l'utilisation des énergies renouvelables pour les maisons individuelles ou accolées qui seront le mode de développement urbain encore majoritaire à Domloup, le règlement du nouveau PLU est adapté à cette nouvelle réglementation.

Synthèse

La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités et d'équipements nouveaux va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. L'application à venir des nouvelles législations plus strictes en matière de consommation énergétique dans les logements et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettra de fortement limiter ces nouveaux rejets, les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs. Les contraintes particulières de Domloup, dotée d'une trame urbaine très dense, expliquent le choix imposé de positionner la majorité des zones d'urbanisation future en périphérie Est de la ville, avec toutefois une connexion optimisée avec le réseau de cheminement doux.

Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera fortement limitée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'imposera la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

4.4.6. Gestion des déchets

4.4.6.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

La gestion des déchets ménagers constitue une question environnementale importante quelque soit le territoire.

La gestion des déchets est gérée par le SMICTOM du Sud-Est de l'Ille et Vilaine qui dispose de toutes les compétences « déchets » sur son territoire de 68 communes : collecte, déchetterie, traitement.

4.4.6.2. Incidences de la mise en œuvre du PLU

Impact potentiel initial
L'augmentation de la population et l'accueil de nouvelles entreprises conduira à une augmentation du volume de déchets produits sur le territoire communal.
Mesures d'évitements
La collecte et le traitement des déchets seront facilités par la densification urbaine prévue par le PLU propice à une amélioration du service rendu aux usagers.
Mesures de réduction
Au sein des opérations d'aménagement d'ensemble souhaitées dans les zones AU, tant à caractère résidentiel qu'économique, les conditions de la collecte, de la gestion des déchets pourront être abordées de manière à limiter la production de déchets et à optimiser le déplacement des véhicules de ramassage, le tri sélectif, l'intégration des conteneurs dans l'espace urbain.
Mesures de compensation
L'augmentation de la production de déchets ménagers pourra être compensée par la poursuite et le renforcement des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), d'encouragement au tri et au compostage individuel et de promotion des politiques de valorisation.

Synthèse

Le projet de développement porté par le PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du développement urbain envisagé, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelle de gestion de déchets sur la commune.

4.4.7. Ressource en eau

4.4.7.1. Enjeux communaux et objectifs du PLU

Domloup est concernée **par le SAGE Vilaine**.

Les principales sources de pollution qui dégradent la ressource en eau ont pour origine les rejets domestiques, les eaux pluviales, l'activité industrielle et agricole. Ces pollutions engendrent une dégradation de la qualité des eaux qui peut avoir un impact négatif non seulement sur la santé publique, mais aussi sur les écosystèmes aquatiques. Le développement de l'habitat et des activités est susceptible d'accroître la pression sur la ressource en eau.

Considérant ces enjeux, les objectifs du PLU sont les suivants en matière de gestion de l'eau :

- La préservation du réseau hydrographique, via la trame bleue définie au sein de la trame verte et bleue ;
- La protection des ressources en eau potable de manière générale à travers l'économie en eau potable au quotidien, l'assurance de la suffisance, de la qualité et de la pérennité de la ressource et la maîtrise de l'alimentation.

Cela passe notamment par :

- La limitation des prélèvements pour préserver les milieux de surface et la capacité des prélèvements ;
- L'amélioration et l'entretien du réseau de traitement des eaux usées et la prise en compte dans les documents d'urbanisme du raccordement au réseau existant lors de projets ;
- La sensibilisation menée à plus grande échelle auprès des populations sur les moyens pratiques à mettre en œuvre pour économiser l'eau potable (récupération des eaux pluviales) ;
- L'évaluation ou la réflexion de la part des services gestionnaires sur la disponibilité et la pérennité des ressources en eau potable avant toute extension d'urbanisation ;
- La protection des milieux humides des diverses pressions exercées (usages, développement urbain, etc.) au travers du règlement littéral et graphique du PLU.

En outre, le PLU a pris en considération la capacité d'accueil de la commune (capacité technique de traitement des eaux usées, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, maîtrise des impacts sur les milieux naturels notamment aquatiques au travers notamment du règlement d'assainissement) avant de programmer les différents espaces porteurs de développement urbain.

4.4.7.2. Impact du développement urbain permis par le PLU et mesures d'évitement, de réduction et de compensation

Impact potentiel initial
<p>Les incidences négatives dans le domaine de l'eau sont liées aux pressions nouvelles générées par le développement du territoire.</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accueil de nouveaux habitants suppose des besoins supplémentaires en eau (502 logements supplémentaires), sans oublier les besoins propres des nouvelles entreprises qui pourraient impacter les prélèvements. Ces besoins dépendront de la nature même de l'activité et du process choisis. - L'augmentation de population prévue, influencera la quantité des rejets à traiter et donc la pression sur le milieu récepteur. - L'imperméabilisation des sols et l'infiltration moins naturelle des eaux pluviales liées aux constructions nouvelles et aux infrastructures nécessaires pour les desservir peuvent entraîner une augmentation des vitesses d'écoulement, une diminution des temps de concentration, et une augmentation des débits ruisselés.
Mesures d'évitements

- Les capacités de traitement des eaux usées de la station d'épuration de Mongazon vont être très fortement augmentées (passage de 16 000 EH à une capacité comprise entre 25 000 EH à 35 000 EH suivant le scénario retenue), permettant ainsi de répondre aux développements urbains programmés dans le PLU de Domloup ainsi que sur les autres communes raccordées (Chateaugiron notamment).
- Des développements urbains diffus très limités à quelques changements de destination potentiels dans l'espace rural. Cette disposition amènera à fortement limiter le nombre de foyers nouveaux demandant des équipements supplémentaires d'assainissement autonome.
- La protection stricte des espaces naturels liés à la présence de l'eau, ou trame bleue à l'intérieur de la zone naturelle du PLU (zone Npa) : milieux humides, abords de tous les cours d'eau, zone d'expansion des crues, tête de bassin versant...
- Inventaire de l'ensemble des zones humides sur le territoire communal, ces zones humides font l'objet d'une protection réglementaire qui n'autorise que des atteintes limitées, argumentées et accompagnées de mesures compensatoires.

Mesures de réduction

- Limitation de l'étalement urbain : un développement urbain concentré autour de l'agglomération pour l'habitat, assuré en grande partie par le projet de ZAC qui est soumis aux dispositions de la loi sur l'eau. Des ouvrages seront réalisés pour favoriser l'infiltration de l'eau sur place et réguler/ralentir les ruissellements et restituer au milieu naturel un débit équivalent à la situation avant urbanisation.
- Le règlement définit des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et le recours à une gestion alternative des eaux pluviales (Art.3 – Desserte par les réseaux), en complément des dispositions inscrites dans le cahier des prescriptions de la ZAC. La mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales permet notamment de fixer les polluants issus de la circulation automobile (principale source) par la végétation au sein des noues.

Mesures de compensation

-

Synthèse

La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités ou d'équipements nouveaux va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer que les incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Domloup sont limitées et maîtrisées, considérant à la fois :

- le projet d'extension des capacités de traitement de la STEP, qui sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'assainissement des eaux usées sur le territoire;
- les dispositions prises dans le PLU et surtout dans le projet de ZAC concernant la maîtrise des eaux pluviales, avec un schéma global de gestion des eaux pluviales sur le périmètre de l'opération.
- les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ;
- les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides qui l'accompagnent ;

4.4.8. Tableau de synthèse des indicateurs de mesure et de suivi de l'impact du projet de PLU sur l'environnement

Thème	Effet attendu	Indicateurs de mesure de cet effet	Modalité de mesure	Fréquence de mesure	Opérateur
Consommation foncière	Respect de la densité minimale établie pour les zones d'urbanisation future, notamment dans le secteur de la ZAC.	- Densité réelle mesurée au fur et à mesure de l'urbanisation des opérations. - Ratio entre surfaces d'espaces publics et surfaces d'espaces privés	Calcul de la densité de chaque projet, et actualisation du bilan sur l'ensemble du projet de ZAC.	Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune
Trame bocagère	Préservation de la trame bocagère et replantation dans les haies dégradées	Linéaire de haies conservées Linéaire de haies replantées ou étoffées Linéaire de haies supprimées	Relevé de terrain ou analyse des photos aériennes et comparaison avec la situation initiale (carte de diagnostic du PLU et carte de zonage)	Tous les 5 ans	Commune
Réseau hydrographique et zones humides	Renforcement et pérennisation des fonctionnalités écologiques des zones humides et des ruisseaux	Diversité des espèces animales et végétales sur les zones humides situées à proximité des zones urbanisées ou des projets (vallée du Rimon). Evolution de la surface des zones humides.	Inventaires écologiques des secteurs sensibles concernés par des aménagements ou des projets d'urbanisation à proximité des zones humides/	.Au fur et à mesure de la réalisation des projets	Commune (Bureau d'études ou association)
Réseau eaux usées et eau potable	Bon raccordement de l'ensemble des constructions (absence d'eaux pluviales parasites) Bonne qualité des eaux rejetées en aval du réseau épuratoire.	Nature et qualité des rejets Analyse de la qualité des eaux de mer	Mesure des consommations et des rejets Exploitation des mesures de surveillance effectuée par IFREMER	Tous les ans Selon les périodes de publication des résultats.	Commune avec informations transmises par gestionnaire.
Eaux pluviales	Maîtrise des volumes ruisselés en aval des nouvelles opérations d'urbanisme	Efficacité des ouvrages et volumes arrivant aux points de rejets	Analyse des incidences du projet en aval immédiat du site	Tous les 3 ans	Commune
Transports en commun	Réduction des déplacements automobiles par l'usage de mode alternatifs (transports en commun, déplacements doux)	Fréquentation des transports en commun (réseau de cars) Augmentation des aménagements de déplacements doux	Mesure de la fréquentation dans les cars. Linéaire de cheminements doux aménagés, prise en compte des déplacements doux dans les nouveaux	Tous les 3 ans	Commune avec informations transmises par opérateur de transport en commun (Conseil Départemental pour le car)

			projets.		
Déchets	Réduction des volumes de déchets produits, amélioration du tri.	Volume de déchets produits par habitants Efficacité du tri	Volume de déchets produits par habitants. Mesure du taux de déchets recyclés.	Tous les ans	Commune avec informations transmises par le MICTOM
Energie	Maîtrise des consommations énergétique	Energie consommée sur les bâtiments publics. Efficacité énergétique des logements	Relevés de consommations sur les bâtiments publics. Analyse des évolutions annuelles des KWh acheminés par ERDF et GRDF au niveau de la maille communale.	Tous les 3 ans	Commune

5. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du PLU de Domloup

Conformément à l'article R151-3 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comporte un résumé non technique des différents éléments le constituant.

Le résumé ci-dessous du rapport de présentation du PLU de Domloup reprend donc la trame de ce document.

TOME 1 : DIAGNOSTIC ET ENJEUX

1. Pourquoi une révision du PLU :

La commune de Domloup a décidé de procéder à une révision de son PLU pour adapter ce document aux nouveaux enjeux urbains qui se posent pour le territoire : protection de la trame verte et bleue sur l'ensemble de la commune, maîtrise du développement urbain en grande majorité porté par la ZAC du Tertre, préservation et renforcement de l'activité commerciale, préservation de l'activité agricole.

Cette révision du PLU a été l'occasion de se conformer aux dernières lois publiées après 2008, à savoir principalement :

- le Grenelle de l'Environnement qui vise à mieux intégrer les potentialités écologiques du territoire au travers de la préservation de la trame verte et bleue,
- la loi ALUR qui renforce les obligations en matière de maîtrise de la consommation foncière et de renouvellement urbain.

Le nouveau PLU intégrera aussi les prescriptions du nouveau SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) qui détermine les grandes lignes du développement urbain à l'échelle du Pays de Rennes. Il garantira aussi l'application des objectifs de développement de l'habitat fixés dans le nouveau PLH (Programme Local de l'Habitat) élaboré à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron.

2. Les grands traits du visage de Domloup:

Le paysage est marqué par un plateau agricole au modelé topographique relativement doux qui descend progressivement vers le sud et la vallée de L'Yaigne.

Au nord, le relief assez doux offre peu de points de vue lointains, sauf par exemple au grès des franchissements de la Ligne LGV qui ouvrent des panoramas sur le grand paysage.

Au sud : les pentes plus marquées dégagent des vues lointaines au-delà de la vallée de l'Yaigne.

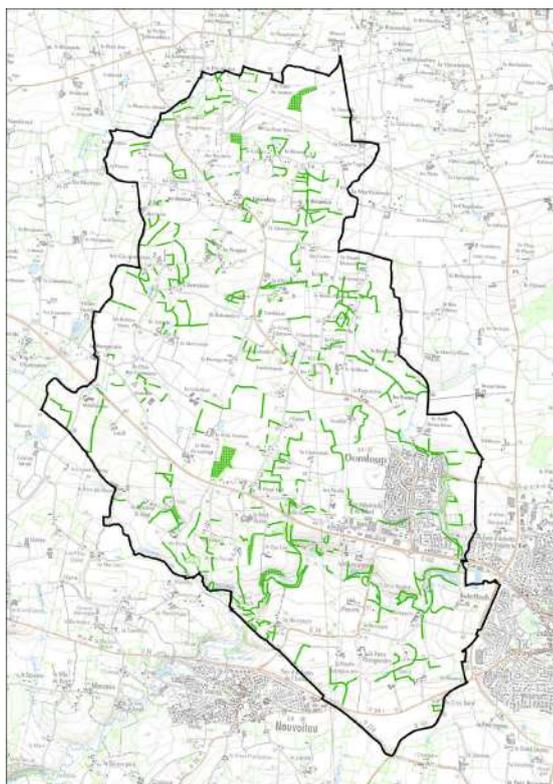
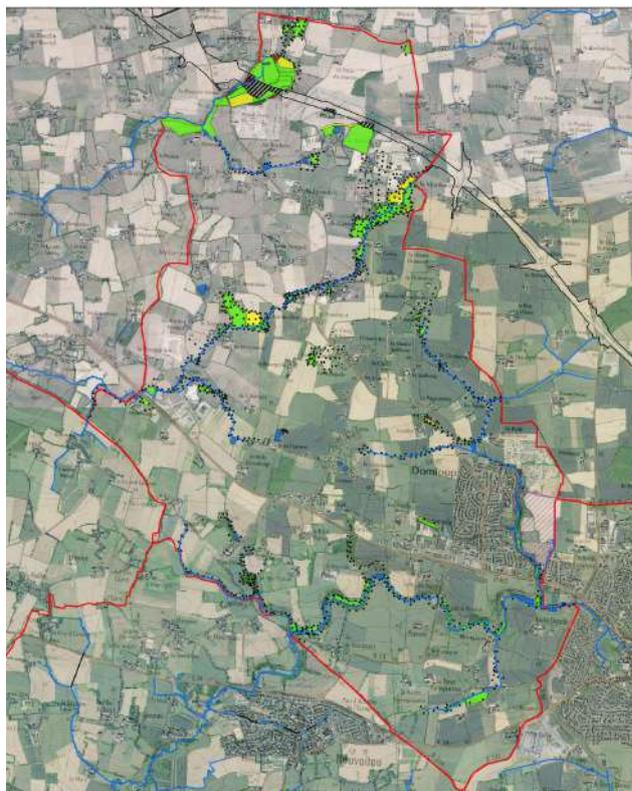
Le bourg s'est initialement développé sur le coteau ouest de la vallée du Rimon, avec peu de covisibilités sur le grand paysage. L'extension plus récente sur le versant Est par l'urbanisation de la ZAC du Tertre est elle aussi peu visible dans le grand paysage, avec des espaces de plus fortes densités sur les points bas pour une meilleure intégration dans le grand paysage.

Le plateau agricole est parcouru par 5 ruisseaux dont 4 prennent leur source sur Domloup : le Ruisseau du Blosne et ses affluents au nord et de l'Yaigne avec le Rimon au sud. Le ruisseau du Rimon traverse le bourg et a été en partie aménagé en espace de promenade et de détente valorisant le cours d'eau et les espaces humides qui le bordent, connectant les parties est et ouest du bourg.

La trame bleue et la trame verte doivent être identifiées et préservées dans le PLU, conformément aux préconisations du Grenelle de l'Environnement.

La trame bleue regroupe le réseau hydrographique et les zones humides qui l'accompagnent. Un inventaire réalisé en 2016-2017 a permis d'identifier plus de 130 zones humides s'étendant sur une superficie d'environ 67,1 ha (3,6 % du territoire communal). La majorité des surfaces en zones humides se situent le long du ruisseau du Blosne en limite nord de la commune, mais aussi le long de l'affluent à ce cours d'eau qui traverse le centre de la commune. Au sud, le ruisseau de l'Yaigne qui est pourtant un cours d'eau majeur de la commune est bordé par des ZH peu étendues mais relativement continues.

Le PLU actuel protège ne protège qu'une petite partie de ces zones humides puisque l'inventaire initial réalisé en 2006 n'avait identifié que 15,6 ha de zones humides, soit cinq fois moins que l'inventaire de 2018.



La trame verte regroupe les bois et le réseau bocager.

La trame végétale est un élément structurant du paysage de Domloup, avec des densités toutefois variables selon les sites.

Le réseau de haies, dominé par les haies bocagères, est par endroit très dense et ramifiée (partie nord de la commune, vallée de l'Yaigne), ou bien composée de quelques haies relativement longue mais discontinues (centre de la commune).

Les bois sont peu nombreux sur la commune, on en dénombre seulement une demi-douzaine qui sont souvent isolés, déconnectés de la trame bocagère.

Le PLU actuel ne protège que très partiellement la trame verte (6 bois protégés en EBC et une soixantaine de haies protégées au titre de la loi Paysage).

Un inventaire réalisé sur l'ensemble de la commune dans le cadre du nouveau PLU permet d'identifier 361 haies bocagères complémentaires et 4 bois supplémentaires, dont celui de la vallée du Rimon dans le bourg.

Concernant les espaces de grande valeur patrimoniale, Domloup ne possède aucun site Natura 2000 ni aucune ZNIEFF sur son territoire communal. Elle est toutefois concerné par la présence de 6 MNIE (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique) identifiés dans le SCOT du Pays de Rennes, qui correspondent majoritairement à des boisements.

Le diagnostic environnemental révèle plusieurs **continuités écologiques** sur le territoire communal, parfois en lien avec les territoires voisins. corridors sont principalement associés à la trame bleue, et parfois renforcé par la présence d'une trame verte plus dense. Ces continuités

écologiques sont parfois contrariées par le passage d'infrastructures viaries (routes départementales mais aussi passage de la voie ferrée à grande vitesse). Enfin, la vallée du Rimon qui est un corridor important du territoire traverse l'agglomération et se trouve dorénavant encadrée par des espaces urbanisés sur ses deux rives. Cet enjeu écologique a été pris en compte par le projet de ZAC qui a conservé une bande non constructible le long de la vallée.

La **station d'épuration des eaux usées** présente parfois des dysfonctionnements liés à des apports issus des entreprises industrielles du secteur. Afin de traiter ces dysfonctionnements mais aussi d'accompagner le développement urbain programmé sur Domloup et Chateaugiron, une étude de redimensionnement de la station d'épuration a été récemment initiée début 2020, prévoyant la réalisation d'une STEP d'une capacité comprise entre 25 000 EH à 35 000 EH, contre 16 000 EH aujourd'hui.

L'analyse **des modes de production énergétiques** du territoire indique une production d'énergie renouvelable limitée à quelques sites photovoltaïques individuels. L'un des enjeux majeurs consiste à favoriser un urbanisme respectant les principes du bioclimatisme, pour permettre aux nouvelles constructions de respecter les nouvelles réglementations thermiques. Ces principes sont déjà appliqués dans la ZAC.

Enfin, **les risques naturels** sur la commune sont limités à l'identification de quelques parcelles inondables en bordure de la rivière de l'Yaigne.

La trame urbaine a été analysée sur l'ensemble du territoire, pour comprendre comment s'est développée la commune depuis une cinquantaine d'années, mais aussi pour identifier ce qui constitue son patrimoine et son histoire.

La commune possède une trame urbaine ancienne assez importante, composée d'environ 220 constructions anciennes, très majoritairement disséminées sur l'ensemble du territoire rural sous la forme d'anciennes fermes. Le cœur de bourg ne possède que 14 constructions anciennes, et la commune ne possède aucun hameau véritablement formalisé et organisé autour d'une trame bâtie ancienne.

La population de Domloup a été multipliée par cinq en cinquante ans (+ 2 680 habitants). **L'aire agglomérée** a donc connu une forte croissance urbaine, étalée sur cette période avec des rythmes variés. Cette croissance s'est déroulée en différentes étapes qui ont produit des tissus urbains parfois spécifiques.

L'aire agglomérée de Domloup peut être décomposée en 2 secteurs présentant leurs propres caractéristiques urbaines.

Le cœur de bourg: la trame urbaine centrale très dense est composée de quelques maisons de villes mais aussi d'anciennes fermes qui ont été absorbées dans la trame urbaine. a été progressivement entouré par un tissu urbain dominé par les logements individuels, avec quelques opérations plus denses au contact du centre ancien. Cet espace central accueille aussi des secteurs d'équipements publics, notamment scolaires et sportifs.

Les quartiers à dominante d'habitat individuel récent (pavillons ou maisons groupées). Ces quartiers se sont développés par la réalisation de grandes opérations d'urbanisation (lotissements), majoritairement à caractère pavillonnaire avec parfois quelques maisons groupées. Cette trame urbaine est de plus en plus dense, elle a permis un urbanisme cohérent relativement économe en foncier. Au sein de cette trame, quelques opérations de logements semi-collectifs ou collectifs se sont implantées au nord-ouest du cœur de bourg, mais aussi en entrée sud du bourg.



Analyse de la consommation foncière :

Le **bilan de ce développement urbain communal** total indique que 58 ha de foncier ont été consommés sur les 20 dernières années. Une part majoritaire est liée à la construction de logements (38 ha), pour une densité moyenne de 17,1 logements/ha, la consommation restante étant liée aux activités économiques. Cette densité est inférieure aux prescriptions du nouveau SCOT qui impose aujourd'hui une densité moyenne de 20 logements/ha pour les futures opérations, il faudra donc concevoir de nouvelles formes urbaines moins consommatrices d'espace pour l'avenir.

Analyse des capacités de densification :

Cette analyse permet d'identifier ces 3 types de potentiels de densification sur le bourg.

- espaces libres dans le tissu urbain : ce potentiel est nul sur le bourg. Aucune parcelle disponible n'a été identifiée dans le bourg, à l'exception des parcelles en cours de construction sur le site de la ZAC.

- espaces bâtis pouvant muter : ce potentiel est très faible sur le bourg. La commune s'est en effet développée sous forme de lotissements pavillonnaires qui se sont implantés de manière concentrique autour d'un noyau de bâtis anciens très restreint. Ce tissu ancien est limité au cœur de bourg autour de l'église, il a déjà fait l'objet de quelques opérations de réhabilitations et n'est pas concerné par des problèmes de vétusté ou de vacance.

- espace bâti de faible densité : 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). Les seules opportunités peuvent être trouvées dans le tissu urbain construit entre les années 1960 et 1980, où les parcelles sont plus vastes et où la construction est parfois implantée à proximité de la voie. L'analyse urbaine permet ainsi d'identifier 3 sites en périphérie du cœur de bourg, ainsi que la rue du Logis dont la trame urbaine plus lâche peut permettre un processus de renouvellement urbain par association de plusieurs parcelles.

La faisabilité de futurs projets d'urbanisation est directement liée aux règles de constructions qui seront appliquées dans le futur PLU, mais aussi de la volonté des propriétaires de diviser leur terrain pour y construire.

3. Les grandes caractéristiques de la démographie communale et du parc de logements :

Analyse démographique :

L'analyse du contexte départemental puis intercommunal indique que Domloup se situe dans un territoire très attractif et dynamique en terme démographique, et que la commune s'est développée plus rapidement que la moyenne de la Communauté de Communes du Pays de Chateaugiron.

Domloup connaît une croissance démographique très importante depuis 1968 (gain de 2981 habitants en cinquante ans), marquée toutefois par un léger vieillissement de sa population qui tend à se stabiliser, mais aussi par une baisse continue du taux d'occupation des logements (2,68 en 2015 contre 3,59 en 1968).

Analyse du parc de logements :

Sur la période 1999-2016, 525 nouveaux logements ont été construits. Ce développement urbain a permis à la commune de gagner 929 habitants sur la période, soit une croissance annuelle moyenne de 2,25 %. Cette croissance s'est légèrement accélérée sur la période 2011-2016 (+2,6 % par an), sous l'effet du projet de la ZAC du Tertre.

Le parc de logements sociaux s'élève à **138** logements en 2015, le parc représente ainsi alors **10,4%** du nombre total de résidences principales.

Le vieillissement de la population couplé à la baisse du taux d'occupation ont conduit à un décalage entre l'offre et la demande. Le parc de logements est très majoritairement composé de grands logements, qui ne répond pas à l'ensemble de la demande des ménages, notamment les plus petits.

4. Analyse de l'activité économique :

- Analyse de la population active sur la commune de Domloup :

La comparaison entre l'activité des habitants de Domloup et la nature des emplois indique une plus forte représentation des professions intermédiaires et des employés dans la population, et une plus forte proportion d'ouvriers et de professions intermédiaires dans la nature des emplois.

Bien que Domloup possède 799 emplois sur son territoire, 84,5 % des actifs résidant sur la commune travaillent à l'extérieur de la commune, majoritairement sur le pôle d'emplois Rennais.

- Localisation des centres d'activité et d'emplois :

L'ensemble des pôles d'activités économiques sont répertoriés : commerces de proximité, zones artisanales et industrielles, activité agricole.

- Analyse de l'activité commerciale :

Les commerces de proximité de la commune répondant à des besoins courants se trouvent répartis sur deux pôles : le cœur de bourg historique (2 commerces) et surtout le site en entrée d'agglomération au sud composé du supermarché Intermarché à l'ouest et du centre commercial des Galaxies à l'est (9 commerces).

- Analyse des zones d'activité commerciale et artisanale:

Le territoire économique de Chateaugiron et sa périphérie possède 5 zones à vocations diversifiées (artisanat, industrie, commerce, tertiaire), dont 2 sur la commune de Domloup (le Gifard et la Rougeraie). Ces deux zones sont intégralement urbanisées, principalement à vocations artisanale et industrielle. Dans le cadre de la politique économique du Pays, le SCOT n'a pas retenu ces ZA comme des ZACOM, elles ont donc une vocation à dominante artisanale, industrielle et tertiaire, mais pas commerciale..

- Analyse de l'activité agricole :

Un diagnostic spécifique menée auprès de la trentaine d'exploitants agricoles de la commune a permis d'analyser les caractéristiques économiques des principales exploitations implantées sur Domloup. Cette étude conclue que cette activité sera confrontée à deux défis pour les années à venir : la non aggravation des contraintes liées au morcellement des exploitations, et l'affichage de la vocation des terres en limitant la pression foncière liée au développement de l'urbanisation.

5. Analyse des déplacements :

*** Analyse des circulations à l'échelle du bassin Rennais:**

L'accès à Rennes se réalise 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.

La RD 32 offre une alternative pour rejoindre la rocade de Rennes par un tracé plus direct mais empruntant des voies d'un gabarit inférieur aux deux axes précédent.

*** Les déplacements à l'échelle de la commune :**

* Les principales voies de circulation automobile : **Le réseau routier principal** converge vers Chateaugiron en se greffant sur la voie de contournement de l'agglomération.

Ce réseau routier principal passe en périphérie du bourg de Domloup, ce qui limite le trafic de transit au cœur de ce dernier. Les deux voies au sud et à l'Est créent deux points d'entrée et de sortie du bourg, la ZAC du Tertre venant formaliser une nouvelle entrée de ville à l'Est.

Le réseau de routes secondaires dessert l'espace rural de la commune en se greffant sur la RD 32 qui distribue cette desserte rurale.

La commune possède une aire de covoiturage aménagée dans la zone du Gifard, à proximité immédiate du giratoire d'accès à la RD 463. Cette aire offre actuellement une capacité d'une quinzaine de places de voitures, mais aussi des espaces de stationnement pour des cars.

* Desserte par les transports en commun : La commune est desservie par la ligne n°3b du réseau Départemental Illenoo, qui part de l'entrée sud de Rennes (station métro Poterie) pour rejoindre Boistrudan en desservant Domloup.

Cette ligne permet de rejoindre Rennes en 20 minutes, puis offre des correspondances avec plusieurs autres lignes

* Déplacements doux (piétons-cycles) : la trame douce piéton-cycle est très riche sur le bourg, on distingue :

- des liaisons douces en site propre qui créent une ceinture autour du bourg, empruntant la vallée du Rimon et la rive ouest du bourg.
- des coulées vertes secondaires qui traversent les zones d'habitat en formalisant des barreaux est-ouest.
- des connexions ponctuelles au travers des lotissements permettant de rejoindre le cœur de bourg.

TOME 2 : EXPLICATION ET JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET

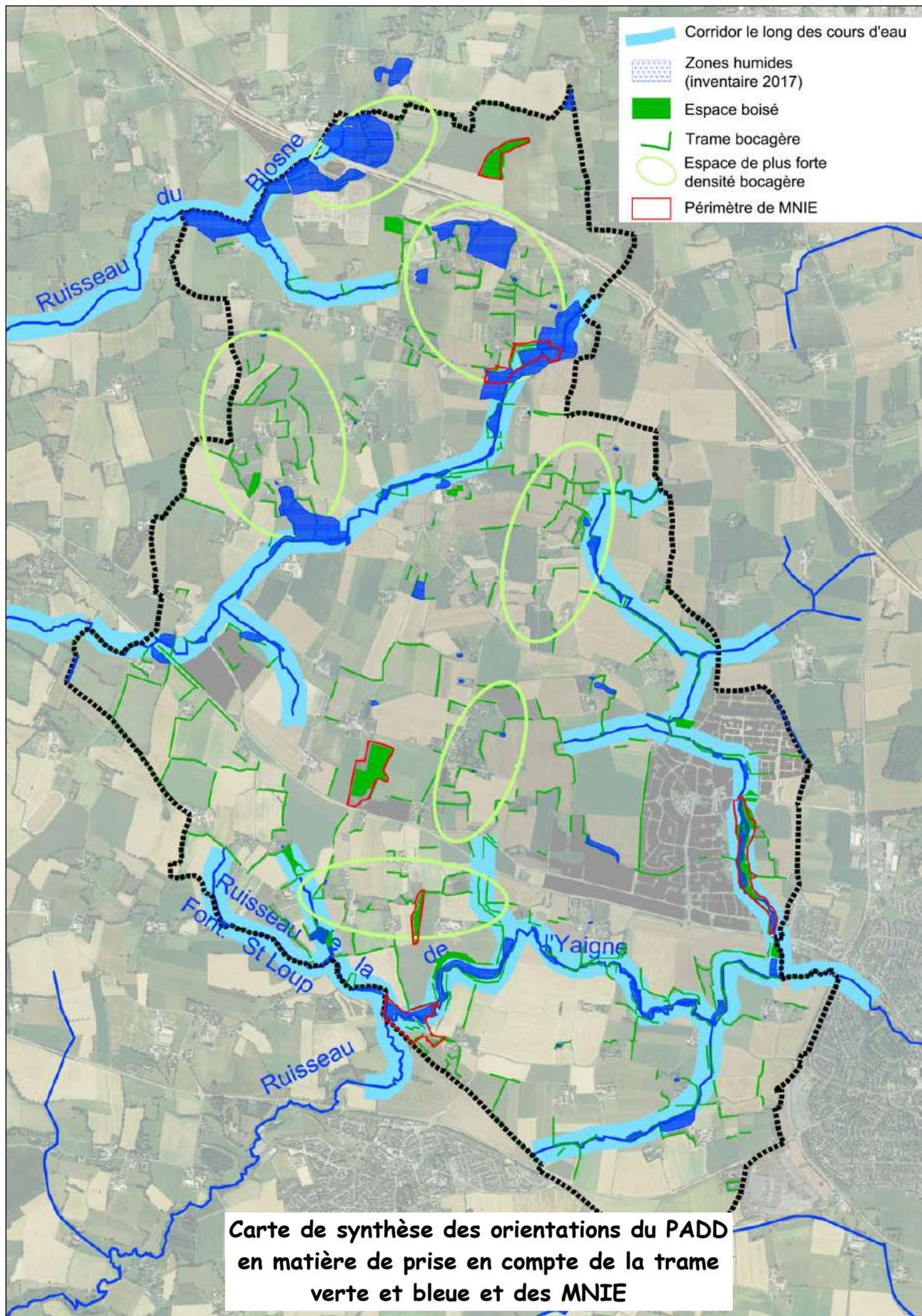
Explication des choix retenus pour l'élaboration du PADD notamment au regard des objectifs de protection de l'environnement

1. Le paysage et l'environnement :

Les différentes dispositions du PLU en la matière sont :

- la protection des espaces naturels qui présentent une valeur écologique spécifique, à savoir les 6 MNIE présents sur le territoire communal. Cette protection concerne la prise en compte spécifique de ces habitats naturels, à savoir principalement des boisements (protection au titre des EBC), mais aussi la protection des éléments naturels qui parfois entourent ces sites et permettent leur connexion à des espaces naturels plus larges.
- la préservation des fonds de vallons, des zones humides et des cours d'eau (trame bleue), par une trame réglementaire spécifique mais aussi par le classement en zone naturelle de ces espaces. Ces continuités naturelles sont définies en cohérence avec les zones naturelles inscrites dans les PLU des communes limitrophes.
- la préservation et la recréation de la structure végétale de la commune (trame verte). Le nouveau PLU protège environ 420 haies, contre seulement une soixantaine au PLU précédent. La surface des espaces boisés protégés par des EBC augmente aussi, passant de 10,12 à 16,18 ha en intégrant notamment les espaces boisés de la vallée du Rimon.
- la gestion économe des ressources naturelles et la mise en place d'actions visant à se prémunir des risques naturels. Ceci passe notamment par une meilleure gestion des eaux pluviales dans les opérations d'urbanisme (ce qui est le cas sur le site de la ZAC), et par la prise en compte du risque d'inondation qui ne concerne que des espaces non urbanisés.

En conclusion du volet environnemental, le croisement entre la prise en compte de la trame boisée d'une part, et la trame bleue d'autre part (réseau hydrographique + zones humides) montre une **imbrication forte de ces trames**, permettant parfois de dessiner **des continuités écologiques** au travers de l'espace rural et urbain. Ces continuités écologiques tiennent aussi compte des risques naturels dans les fonds de vallée (risque d'inondation dans la vallée de l'Yaigne), et se trouvent dans le prolongement des zones naturelles identifiées sur les communes voisines.



2. L'habitat :

La prospective démographique a permis d'investiguer plusieurs scénarios de développement démographiques et urbains, pour retenir au final un projet portant Domloup à environ **4520** habitants d'ici 12 ans. Cette croissance annuelle de 1,9 % nécessite la construction d'un minimum de **504** logements (42 logements en moyenne par an), dont une partie estimée à 199 logements sera captée par le phénomène de décohabitation.

Pour répondre à ces objectifs démographiques, le projet de développement de l'habitat se décline donc selon 3 thèmes qui se combinent :

1. La préservation du patrimoine bâti :

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

2. Le renouvellement urbain diffus:

Le diagnostic a permis d'identifier 4 sites de densification urbaine (3 au nord du bourg et un le long de la rue du Calvaire) ainsi qu'une rue pouvant être densifiée sur le plus long terme (rue du Logis). Ces différents espaces font l'objet d'une prise en compte réglementaire spécifique associée la définition d'OAP pour les 4 premiers sites, ces 5 espaces représentent au total un potentiel de constructions nouvelles au sein de l'agglomération estimé à **62 nouveaux logements**.

Sur les autres secteurs, le renouvellement urbain est assuré par une adaptation du règlement afin de favoriser la densification progressive des différents quartiers, en maîtrisant ce processus sur les quartiers périphériques.

3. Le développement des quartiers d'habitat :

En complément des potentialités identifiées en renouvellement urbain, le PLU intègre le projet de la ZAC du Tertre, qui présente un potentiel estimé à **422 logements complémentaires** sur les tranches restantes, auquel s'ajoute un projet de 80 logements en résidence seniors au sein de la ZAC.

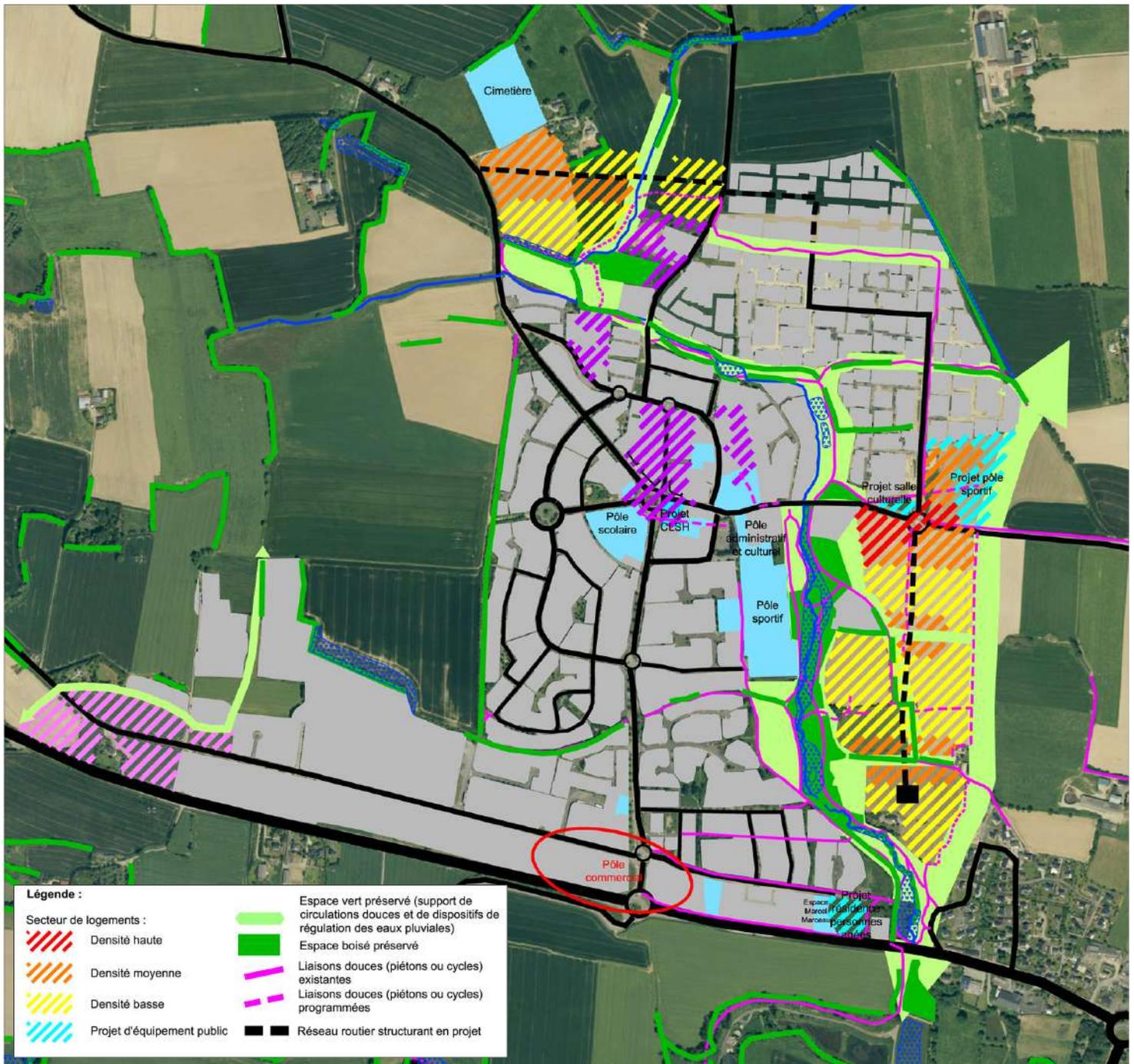
L'association de ce potentiel de **422 logements sur la ZAC** à celui de **62 logements en renouvellement urbain** aboutit à un **potentiel total de 484 logements**, ce qui permet de répondre pour établir le besoin en nouveaux logements pour les 12 prochaines années. Le nouveau PLU ne définit donc pas de nouvelles zones de développement d'habitat en extension urbaine, mais prend des mesures pour favoriser un urbanisme dense et cohérent au sein du projet de ZAC et dans les sites de densification urbaine, intégrant les entités naturelles de ces sites comme des éléments de composition du projet, et préservant l'activité agricole.

Le projet d'urbanisation de la ZAC **conserve ses grandes lignes directrices d'aménagement**, notamment le projet de créer une polarité plus dense au 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.

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



Carte de synthèse des orientations de développement du projet urbain.

3. L'activité économique :

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

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

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

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

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

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

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), ainsi que le maintien de la ZA inscrite au PLU actuel en limite de Chateaugiron (10 ha).

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

4. Les déplacements et les liaisons inter-quartiers :

Déplacements automobiles :

A l'échelle du bassin de vie Rennais, les projets de développement démographique portés par les communes de deuxième ou troisième couronne rennaise induisent des flux automobiles en direction de la ville-centre (migrations pendulaires). La commune de Domloup n'a pas de maîtrise sur la réalisation des aménagements nécessaires sur les communes bordant Rennes (Chantepie, Vern sur Seiche, Cesson-Sévigné), elle peut toutefois agir sur la nature des mobilités de ses habitants actuels et futurs. La commune organise donc son développement en s'appuyant sur le réseau actuel de transport en commun desservant son agglomération. De plus, la logique d'aménagement d'une ville dense et compacte permettra de mettre en place d'autres modes alternatifs à la voiture individuelle, tels que le covoiturage. La promotion du covoiturage et la valorisation de la desserte par la ligne de cars Breizhgo sont des orientations complémentaires et cohérentes avec les réflexions traduites dans le PLU de Rennes métropole, qui souhaite privilégier ces deux modes de déplacements pour permettre aux habitants des communes périphériques de rejoindre le cœur de la métropole.

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

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

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

- **intervenir sur les voies existantes pour faciliter les déplacements doux :** le projet urbain identifie notamment un besoin d'aménagement autour du giratoire central de Domloup pour faciliter les déplacements doux 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.

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

Ce chapitre présente tout d'abord l'ensemble des évolutions du zonage, en comparant les plans du PLU actuel avec ceux du nouveau PLU sur tous les secteurs de la commune.

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

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

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

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

Des tableaux de synthèse sont ensuite rédigés pour chaque type de zone du PLU. Chaque tableau permet de prendre connaissance de différentes règles qui s'appliquent pour chaque zone, mais

aussi les principales évolutions apportées par rapport au PLU actuel. Une cartographie pour chaque tableau permet de situer ces zones sur le territoire communal.

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

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

Justification du projet au regard de la législation et des documents supracommunaux :

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

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

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

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

Analyse des incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement, notamment sur les milieux naturels et agricoles, et mesures d'évitement, de réduction ou de compensation prévues ou proposées

La synthèse des incidences du projet par thème est la suivante :

1. La consommation de l'espace :

Synthèse
<p>La mise en œuvre du PLU vise à protéger les équilibres territoriaux actuels et à maîtriser la consommation d'espace agricole et naturel sur la commune.</p> <p>L'optimisation des capacités de densification dans l'aire agglomérée et notamment dans le centre bourg permettent tout d'abord de ne pas ajouter de nouvelles zones en extension urbaine complémentaire de la ZAC, mais d'optimiser les capacités de renouvellement urbain qui restent relativement limitée au sein de la trame urbaine de Domloup.</p> <p>A l'intérieur et en continuité de l'aire agglomérée, l'orientation d'un mode de développement tourné vers des opérations d'urbanisme globale, encadrées par des seuils de densité minimale, permettra de maîtriser la consommation d'espace en renforçant la logique d'économie du foncier déjà mise en application sur la commune ces dernières années pour l'habitat.</p>

2. Les risques :

Synthèse
<p>Le risque d'inondation est limité à un secteur restreint en bordure de l'Yaigne. Le nouveau PLU reconduit la réglementation protectrice sur ces espaces, y interdisant toute construction mais aussi toute modification du dénivelé du terrain.</p> <p>Concernant la gestion des eaux pluviales, le développement de Domloup, recentré sur l'agglomération sur le secteur de la ZAC, nécessite de prendre des mesures efficaces concernant la gestion des eaux pluviales, qui permettent de les réguler et donc de fortement atténuer l'impact du développement urbain sur ce thème.</p>

3. Milieux naturels, biodiversité et paysages

Synthèse
<p>Sur les thèmes des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages, on peut considérer la mise en œuvre du nouveau Plan Local d'Urbanisme de Domloup comme positive, améliorant la situation actuelle considérant que la commune ne dispose pas d'outils réglementaires adaptés à la réalité des sites pour la maîtrise de son urbanisation, la protection des milieux naturels et des paysages, et l'édiction de prescriptions architecturales et paysagères pouvant être imposées à tous projets d'urbanisme, de construction ou de réhabilitation.</p> <p>Sur les sites de projets et notamment sur le projet de ZAC, le PLU est le garant de la mise en œuvre des principales mesures de réduction des impacts définies dans l'étude d'impact des dossiers de création et de réalisation.</p>

4. Transports, déplacements et nuisances sonores

Synthèse
<p>Le projet de développement de Domloup, notamment la construction de nouveaux logements, a plusieurs effets cumulés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien, sans accroissement des besoins de déplacements sur le territoire rural

- Accroissement limitée des besoins de déplacements à l'échelle de l'agglomération pour lesquels le PLU propose des solutions de favorisant les modes doux ou alternatifs. La création de liaisons douces structurantes au sein du projet de ZAC est ainsi une réponse favorable aux besoins de mobilité douce.

- Accroissement des besoins de déplacement entre la commune et les territoires voisins, notamment la métropole rennaise.

- Accroissement plus important des mobilités vers le territoire Rennais, s'ajoutant à une situation saturée. Le PLU organise le développement de Domloup pour permettre à ses habitants actuels et futurs d'emprunter les transports collectifs, leur offrant ainsi une alternative pertinente lorsque les aménagements favorisant ce mode de transport seront réalisées aux entrées de l'agglomération rennaise. Les actions du PLU sont donc combinées aux politiques appliquées sur le territoire rennais en matière de déplacements.

5. Climat, énergie et qualité de l'air

Synthèse

La croissance moyenne de la population et l'accueil d'activités et d'équipements nouveaux va générer de nouveaux besoins en énergie contribuant aussi à l'émission de polluants dans l'air. L'application à venir des nouvelles législations plus strictes en matière de consommation énergétique dans les logements et le recours à des alternatives plus durables en matière de déplacements et de construction permettra de fortement limiter ces nouveaux rejets, les effets sur la qualité de l'air seront maîtrisés et donc qualifiés de légèrement négatifs. Les contraintes particulières de Domloup, dotée d'une trame urbaine très dense, expliquent le choix imposé de positionner la majorité des zones d'urbanisation future en périphérie Est de la ville, avec toutefois une connexion optimisée avec le réseau de cheminement doux.

Concernant les consommations énergétiques, l'augmentation des besoins sera fortement limitée par les objectifs de sobriété, d'efficacité et de recours aux énergies renouvelables qu'imposera la nouvelle réglementation thermique RT 2020 qui entrera en vigueur au 1^{er} janvier 2021.

6. Gestion des déchets

Synthèse

Le projet de développement porté par le PLU augmentera le volume de déchets à collecter et traiter. Toutefois, au regard du développement urbain envisagé, des politiques actives visant à limiter la production de déchets et à encourager au tri et au compostage individuel, et des capacités de traitement du service gestionnaire, le PLU ne portera pas atteinte aux conditions actuelle de gestion de déchets sur la commune.

7. Ressource en eau

Synthèse

La croissance programmée de la population et l'accueil d'activités ou d'équipements nouveaux va augmenter les besoins liés à l'eau : production et alimentation en eau potable, assainissement des eaux usées, traitement des eaux pluviales (rétention, infiltration, filtration/dépollution). Néanmoins, on peut considérer que les incidences de la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme de Domloup sont limitées et maîtrisées, considérant à la fois :

- le projet d'extension des capacités de traitement de la STEP, qui sera à même de répondre aux besoins futurs concernant l'assainissement des eaux usées sur le territoire;
- les dispositions prises dans le PLU et surtout dans le projet de ZAC concernant la maîtrise des eaux pluviales, avec un schéma global de gestion des eaux pluviales sur le périmètre de l'opération.
- les garanties qu'offrent le PLU en matière de maîtrise dans le temps de son urbanisation ;
- les prescriptions réglementaires du PLU et les différentes orientations prises pour la protection du réseau hydrographique et des zones humides qui l'accompagnent ;

ANNEXES CARTOGRAPHIQUES

**INVENTAIRE DE LA TRAME BOCAGERE ET
ACTUALISATION DE SA PROTECTION
REGLEMENTAIRE**

