

Département :

Ille et Vilaine

Commune :

Domalain

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation

Partie n°1 :

Diagnostic évolutif sur l'armature urbaine

Ce document n'est pas définitif, il évoluera tout au long de la procédure d'élaboration du PLU afin de rester en adéquation avec le cadre légal et de tenir compte de la mise à jour des données.

Département :

Ille et Vilaine

Commune :

Domalain

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Pièce administrative n°1 :

Rapport de présentation / Volet D : L'armature urbaine

Sommaire :

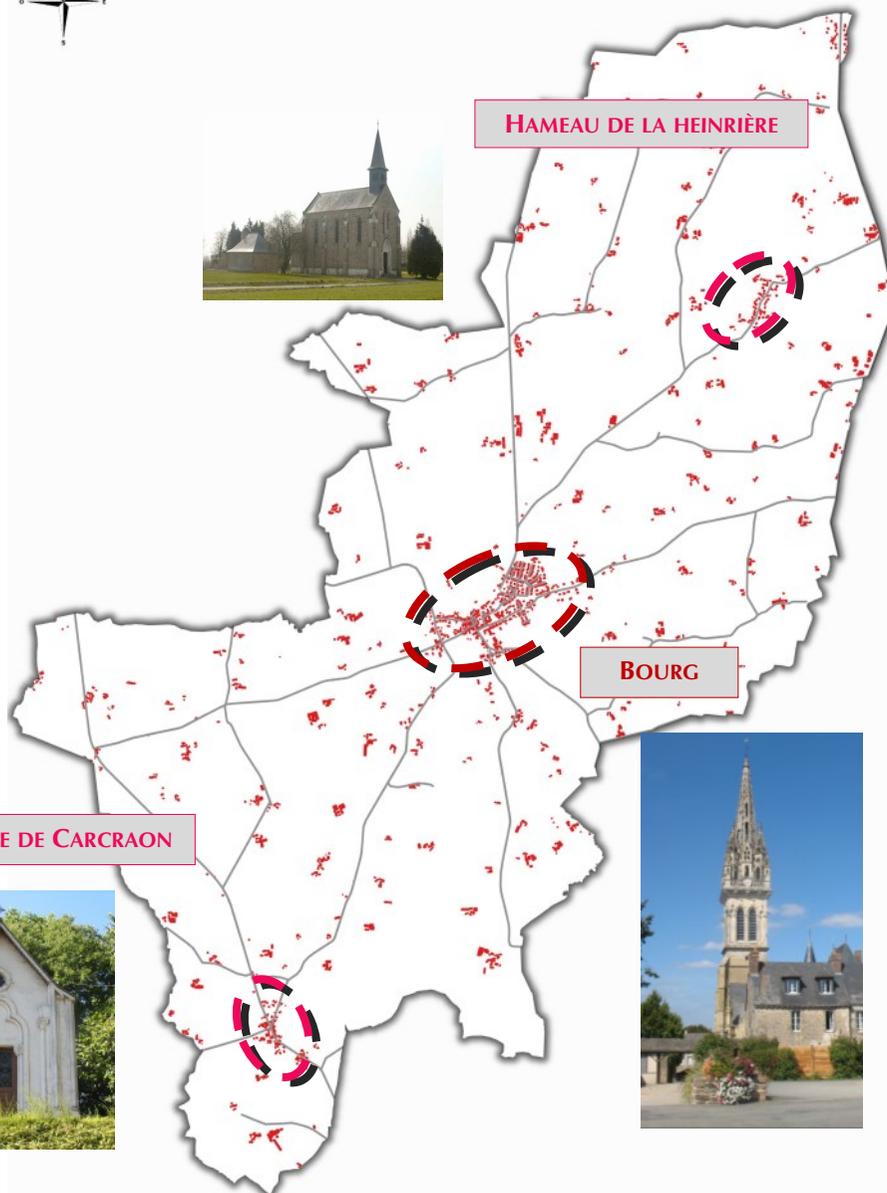
- ➔ **L'organisation spatiale**
- ➔ **La morphologie - contexte urbain - trame viaire**
- ➔ **La répartition spatiale des fonctions**
- ➔ **L'analyse du PLU actuel**
- ➔ **Le contexte démographique et économique**

L'organisation spatiale

↳ Les unités bâties sur le territoire



HAMEAU DE LA HEINRIÈRE



VILLAGE DE CARCRAON



BOURG



- Le centre bourg aggloméré est positionné au centre géographique du territoire communal. Une répartition plus importante de la population en dehors du bourg avec le bourg 800 habitants contre 1200 habitants répartis sur le reste du territoire.
- Deux **secteurs agglomérés** sont également présents sur le territoire communal, ils situés au Nord et au Sud de Domalain et possèdent leur chapelle. Ils sont tous les deux desservis par la RD 48:
 - Le village de Carcraon
 - Le hameau de la Heinrière
- La zone rurale est essentiellement composée d'habitat traditionnel ancien présent sous la forme de petites unités bâties, ou bien en constructions groupées plus importantes sous la forme de hameau.
- Il existe également un certain nombre de constructions identitaires de l'habitat rural (fermes, granges, remises, des étables, des soues, des fours et des puits ...)

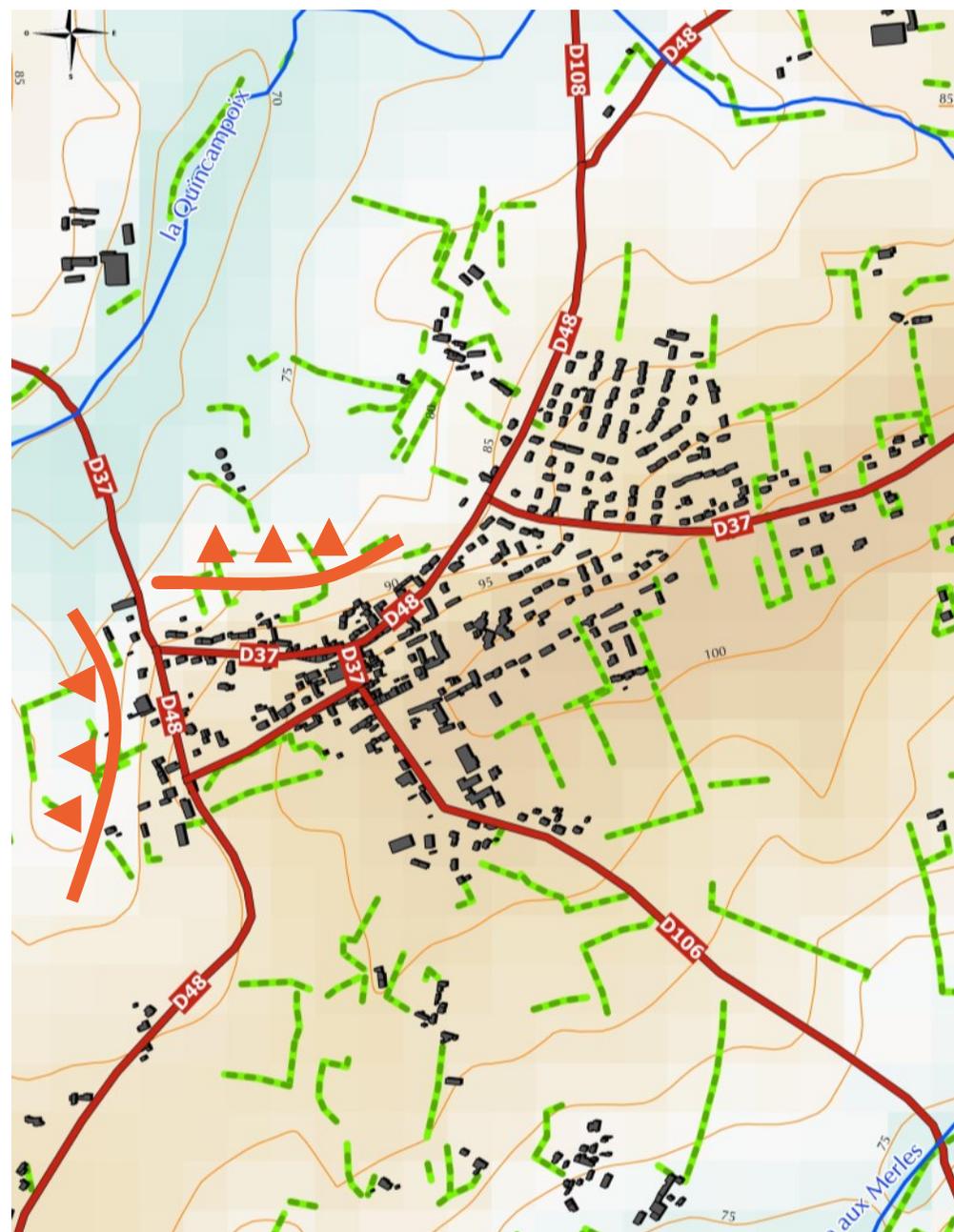
→ PISTES DE REFLEXIONS:

- Prendre en compte et reconnaître la spécificité communale: présence du bourg, du village de Carcraon et du hameau de la Heinrière
- Permettre l'évolution des constructions existantes situées en dehors des noyaux urbains, sous réserve d'en déterminer les critères et de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou à la réservation des sites et paysages remarquables.

La morphologie et le contexte urbain

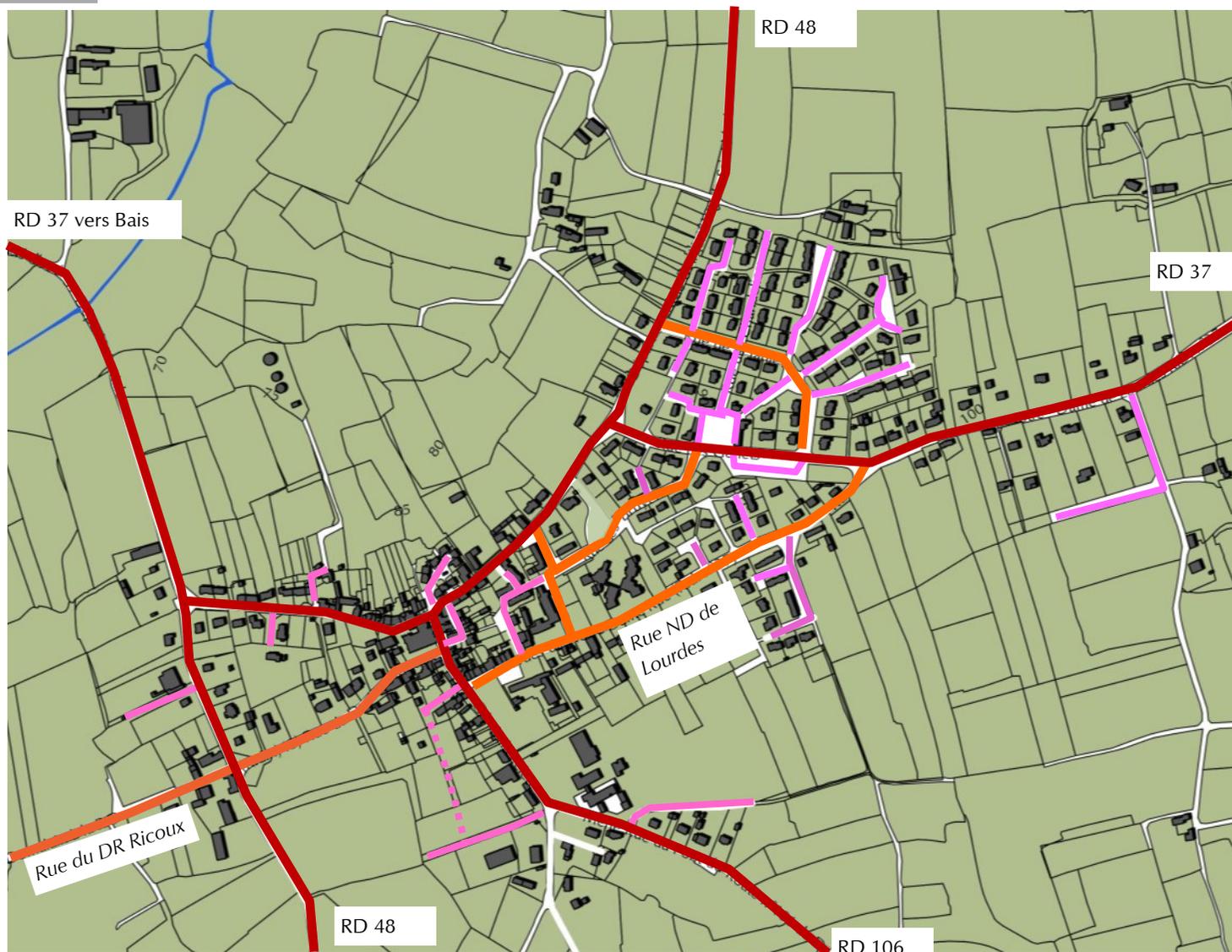
↳ La découverte du bourg

- Le bourg est situé au cœur du territoire communal et est alimenté par les départementales 48, 37 et 106.
- Une caractéristique importante du bourg de Domalain réside dans les voies à flanc de pentes du Sud vers le Nord. Cette spécificité tient à la forte déclivité du bourg.
- Historiquement, le bourg de Domalain s'est développé autour de son église positionnée sur la **ligne de crête est ouest du territoire communal** et dont le clocher, élément signal fort, symbolise l'emplacement stratégique.
- Le **centre bourg traditionnel constitue une structure serrée où les voies se rencontrent à angle droit**. Entre les limites du noyau initial, et la structure urbaine récente (lotissement de la frange Est), le tissu est plus distendu et quelques vides apparaissent.
- La topographie des lieux a conditionné la quasi absence de développement urbain sur les franges Ouest et Nord du centre bourg



↳ La trame viaire desservant le Bourg :

Les voies principales de desserte convergent vers le cœur historique et plus précisément au niveau de l'église et de sa place formant des perpendiculaires.



L'évolution du réseau viaire est interdépendante de l'évolution morphologique:

Les phases d'évolutions successives réalisées principalement sous la forme d'opération d'ensemble (lotissement, habitats groupés) ont permis de faire évoluer le réseau viaire.

Les voies de desserte structurantes des nouveaux quartiers ont permis de compléter le réseau principal en formant des voies de bouclage sur le réseau principal. Ces voies secondaires permettant ainsi d'établir une hiérarchie dans les dessertes.

Les voies de dessertes internes aux différents quartiers se sont réalisées en accroche sur les voies de dessertes principales, même si certaines se terminent en impasse, ces opérations successives ont permis de compléter le réseau viaire en offrant des voies de bouclage sur les axes principaux. Ces nouveaux tracés de voiries ont permis de desservir des opérations d'ensemble essentiellement localisées sur la frange Est du centre traditionnel

	Voies principales d'accès (départementales)
	Voies secondaires permettant d'établir le lien avec les voies principales (bouclage)
	Voie tertiaires desserte interne des quartiers (établi le bouclage entre les voies secondaires ou se termine en impasses)

➤ Les conflits d'usages identifiés dans la circulation en en centre bourg



- (1) Intersection entre la rue de la Pavière et la rue du Docteur Ricoux
- (2) Intersection de la rue du Général Leclerc avec la rue Notre Dame: cette intersection est marquée par un bâti ancien resserré en front de rue et la présence du mur du cimetière.

La visibilité de ce débouché de la rue Notre Dame sur la rue du Général Leclerc y est réduite. La sortie de la rue du Colombier sur la rue du Général Leclerc est, elle aussi peu évidente compte tenu de la portion de voie linéaire et de l'implantation du bâti en front de rue.



- (3) Intersection de la rue du Général Leclerc avec la RD 48: cette intersection est marquée par un bâti ancien resserré en front de rue. Problématique avec les PL.



➤ Le réseau de voies secondaires: une complémentarité à conforter afin de limiter les conflits d'usages

Ces voies lorsqu'elles sont suffisamment développées assurent un **deuxième maillage routier** complémentaire du réseau principal. Elles permettent de faciliter les échanges et **la connexion des différents quartiers vers les axes principaux. Sur ces voies, se greffent les voies à caractère tertiaires, qui permettent d'assurer la desserte des quartier résidentiels.**

Une quasi-absence de voie à la fonction et au statut complémentaire du primaire, peut avoir tendance à reporter directement le trafic sur le réseau des voies principales.

➔ PISTES DE REFLEXIONS:

- Compléter le réseau viaire en voies secondaires notamment sur la frange Sud du centre traditionnel, en vue de limiter les conflits d'usages en centre bourg et de faciliter les dessertes entre les différents quartiers ?
- Afin de répondre à cette problématique, et diminuer les échanges sur les carrefours conflictuels, envisager la création de voies nouvelles?
 - depuis entre la RD 48 et la RD 106 sur la frange Sud du centre traditionnel ?
 - entre la rue Notre Dame de Lourdes et la rue du Général Leclerc?
- Limiter les conflits d'usages par la mise en place d'emplacements réservés si nécessaires?

↳ La mutation du réseau viaire: le support de l'évolution des secteurs à urbaniser.



- Quelques opérations résidentielles **présentent en terminaison des espaces qui sont restés en attente**. Ces amorces en terminaison de voie peuvent constituer une opportunité foncière pour :
 - Assurer le prolongement de la trame viaire soit routière soit piétonnière.
 - Formaliser et compléter le réseau secondaire
- Certaines **parcelles limitrophes des secteurs urbanisés**, de par leur positionnement, représentent également un enjeu pour proposer de compléter le réseau viaire. Ces « espaces ouverts » situés à l'intérieur du tissu urbain ou en proximité immédiate représentent des opportunités pour compléter le réseau en facilitant la desserte des quartiers existants et en assurant le prolongement de la trame viaire.

Un projet est actuellement en cours, il permettra d'assurer le prolongement de la rue du Colombier



➔ PISTES DE REFLEXIONS:

- Dans les secteurs de renouvellement urbain ou pour les futurs secteurs à urbaniser : il s'agira de trouver un gradient dans la conception du réseau des voies de dessertes pour affirmer la hiérarchie des voies. Il s'agira d'adapter le profil à la fonction et au statut des voies de desserte (gabarit, inscription des cheminements piétons, mobilier urbain...) afin d'assurer la lisibilité du réseau, tout en assurant sa fonctionnalité.
- Réfléchir au développement de nouvelles voies de desserte pour irriguer le tissu urbain existant (mise en place d'emplacement réservé, utilisation des amorces...)
- Anticiper l'évolution de la trame viaire afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexion inter-quartiers évidentes
- Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage pour assurer la mise en œuvre d'un réseau secondaire adapté aux besoins et aux usages.
- Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération.

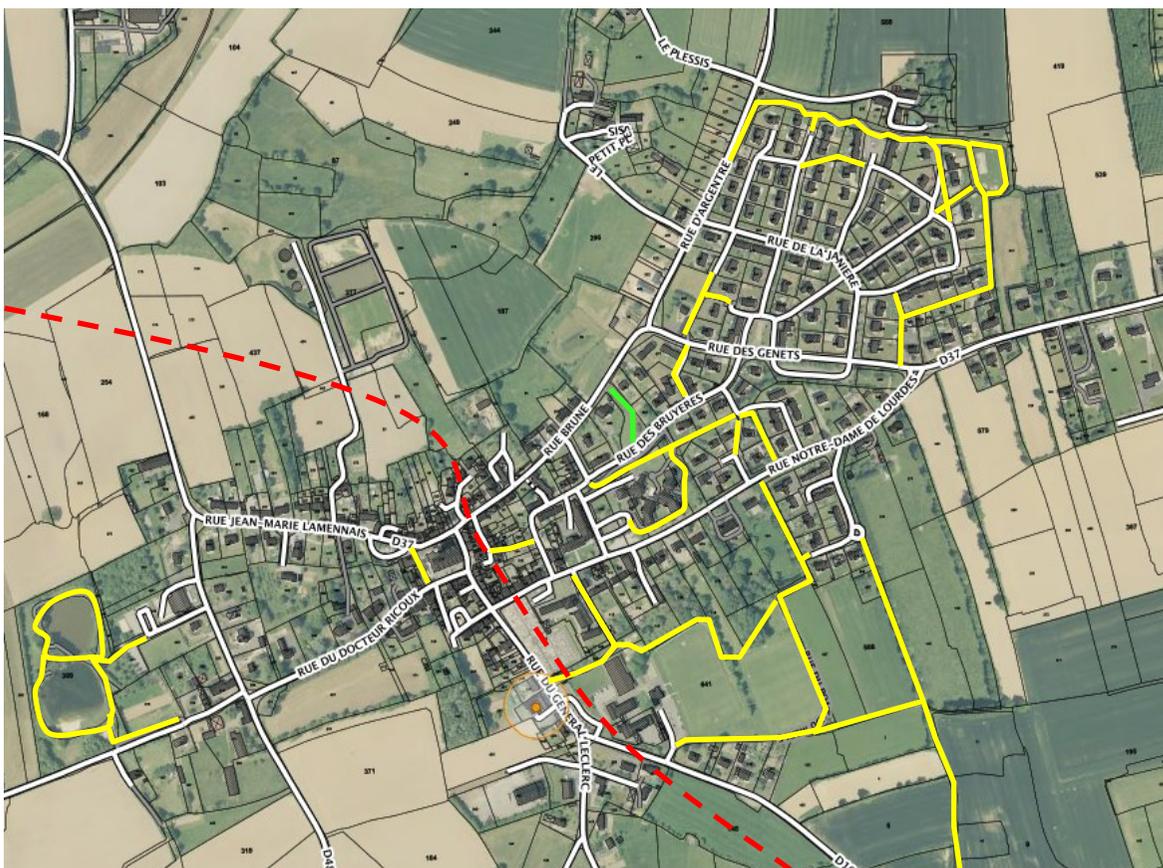
↘ Le réseau de chemins

Le réseau de cheminement doux s'est essentiellement développé en appui sur les tracés de chemins existants et au fur et à mesure des opérations d'aménagements d'ensemble. Ils sont présents essentiellement sur la frange Est de l'agglomération.

Le quartier de la Roulerie dispose de son propre réseau de liaisons douces en particulier tout autour de cette nouvelle opération.



Les chemins piétonniers permettent d'assurer essentiellement une fonction de liaisons inter-quartiers et favorisent les connexions vers les secteurs d'équipements principaux. Un principe à conforter dans les aménagements des futurs secteurs à urbaniser afin de continuer d'assurer la convergence vers le centre bourg et les secteurs d'habitats résidentiels.



→ Les voies primaires et certaines voies tertiaires possèdent le plus souvent des trottoirs ou des chemins piétons en site propre.



→ Les voies mixtes permettent aisément aux piétons de circuler (partage de la voie). Elles sont présentes dans le centre traditionnel et sur certain secteur d'habitat résidentiel.

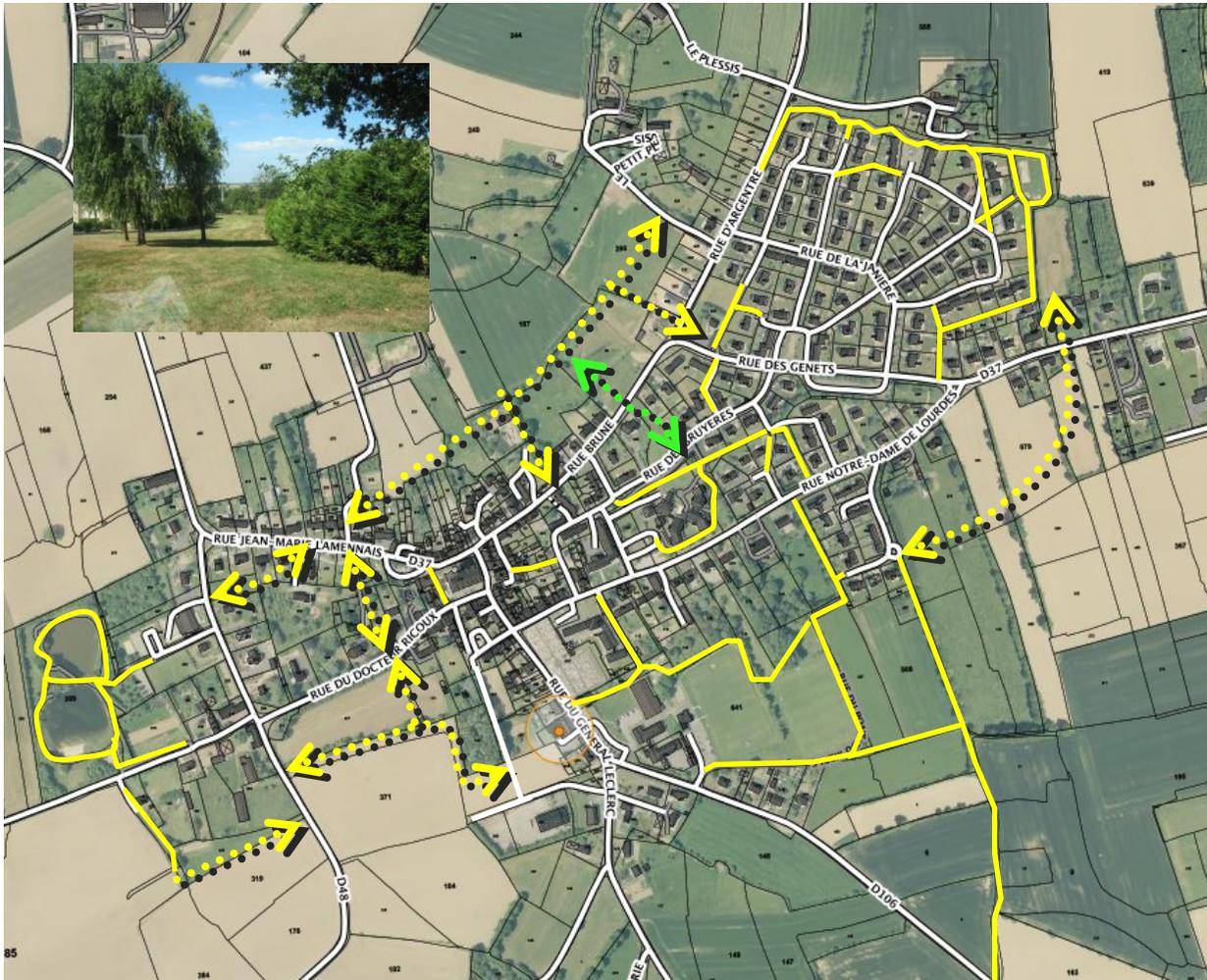
Le réseau de liaisons douces (chemins piétonniers en site propre) **sont très présents.** Certains sont aménagés d'autres correspondent à des chemins « verts » engazonnés. Ils sont localisés principalement sur la frange Nord, de l'agglomération.

Les opérations de lotissement successives (et notamment le secteur de la Roulerie) possèdent de multiples connexions piétonnes notamment sur la frange Nord Est. Les plans d'aménagements d'ensemble ont **ainsi intégrés des liaisons douces** qui permettent de regagner le centre bourg, les équipements et d'établir des relations inter-quartiers.

Les aménagements de chemins piétonniers du secteur Sports/loisirs/culture permettent également de créer un lien interquartier.



➤ **Le réseau de chemins** : anticiper le développement du maillage des continuités douces et irriguer la frange Ouest du centre traditionnel pour permettre d'assurer le lien entre les deux secteurs de loisirs



➔ PISTES DE REFLEXIONS:

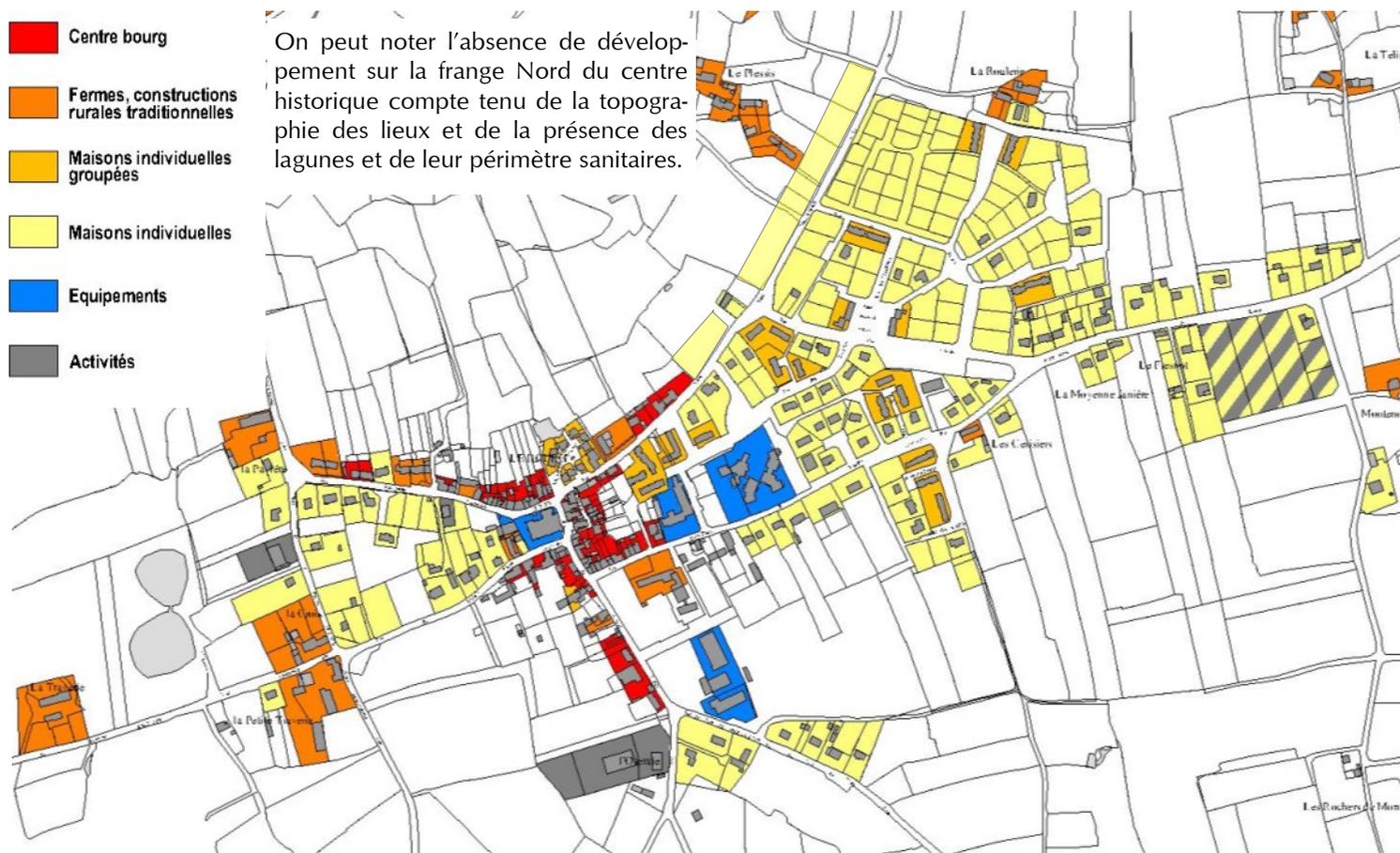
- En vu d'assurer un développement équilibré et harmonieux du bourg, il s'agira de compléter le maillage pour conforter les relations inter-quartier .
- **Proposer de nouvelles connexions piétonnes dans un objectif d'irrigation et de maillage avec le centre bourg**, les secteurs d'habitats résidentiels existants et projetés. Il s'agira notamment de poursuivre les liaisons douces déjà mises en œuvre
- Il s'agira également de proposer une **évolution urbaine tout en continuant d'assurer des convergences piétonnes** vers le centre traditionnel et les équipements majeurs, notamment vers les équipements à vocation de loisirs et sports.
- **Etablir un lien entre le secteur de loisirs de la Traverie et le pole loisirs / sports / culture .**
- **Conforter le lien interquartier que représente la coulée verte**
- Les futurs secteurs d'urbanisation devront continuer **de développer les liaisons douces** (piéton ou /et vélos) et des zones mixtes (piétons/voitures), afin de prolonger les cheminements existants tout en favorisant les déplacements non motorisés.

La morphologie et le contexte urbain

↳ Les phases d'évolution successives et la morphologie du tissu urbanisé

L'évolution morphologique de l'agglomération s'est réalisée essentiellement sous la forme de lotissement:

Les phases d'évolutions successives réalisées **principalement sous la forme d'opération d'ensemble** (lotissement , habitats groupés) ont permis de faire évoluer le tissu aggloméré.



- Le **noyau initial** du bourg s'est développé autour de l'église qui date du début du XVI^{ème} siècle pour sa partie la plus ancienne. Les premières évolutions du bourg se sont faites au-delà et en face du presbytère, le long de la RD 37.
- Les **extensions urbaines** se sont ensuite effectuées vers le sud et l'est dans un souci de recherche de terrains à bâtir présentant les meilleures garanties en confort climatique, pour l'assainissement et en respectant le paysage.
- **Dans les années 70**, les contraintes foncières ont généré des extensions urbaines éloignées du noyau historique vers l'est du bourg et provoqué un phénomène de mitage (constructions au coup par coup) .
- L'urbanisation plus récente s'illustre par la présence d'une opération maîtrisée sous la forme de lotissement situé sur la frange Nord Est (quartier de la Roulerie).
- **Le bourg est peu à peu excentré par rapport au noyau historique.**

➔ **PISTES DE REFLEXIONS:** Densifier les franges arrières du centre bourg historique et assurer un rééquilibrage dans la répartition spatiale des futurs secteurs de développement urbain

↳ Tissu caractéristique du centre bourg traditionnel



Fonction du secteur :

- Multifonctionnel = regroupement au sein du tissu urbain de fonctions diversifiées : habitats, équipements, commerce, services.... On peut noter également la présence de plusieurs édifices et constructions à valeur patrimoniale.
- Le bâti traditionnel est très dense et forme une lecture homogène le long des voies de desserte principale. On peut noter la présence de quelques constructions plus récentes (logements locatifs) qui côtoient les constructions les plus anciennes au niveau du noyau le plus ancien, en proximité directe de l'église (impasse des Hortensias).

Caractéristiques morphologiques :

Les formes bâties sont de type maison de ville, les constructions les plus élevées atteignent R+1+C. Le bâti présente principalement une façade en alignement sur rue, laissant place au jardin sur la frange arrière de la parcelle. Certains rez-de chaussée présentent des commerces.

Côté rue : une ambiance minérale/ Côté jardin: une ambiance végétale suggérée mais non perceptible depuis l'espace public.

- Les constructions présentent leur façade principale sur rue. Les plus anciennes s'implantent sur une ou plusieurs limites séparatives, parfois en continuité avec les constructions voisines. Les constructions même les plus récentes conservent le principe de l'alignement bâti.



↳ Tissu caractéristique du centre bourg traditionnel

- La **densité de tissu** est variable selon les époques de construction, le parcellaire est imbriqué, il n'y a pas d'homogénéité. Compte tenu de la petite taille des parcelles la densité bâtie approche les **100%** pour les constructions les plus anciennes, pour d'autre on avoisine le plus souvent les **30% à 50%** pour le parcellaire qui supporte des constructions plus récentes. Le découpage foncier démontre des différences d'occupation : les îlots Est et Nord, sont composés de petites parcelles imbriquées où le bâti occupe presque toute la surface. Au sud des parcelles, beaucoup plus larges et vastes, indiquent la présence de fermes et de maisons de maîtres.
- La **forme parcellaire** ne possède pas de caractéristiques spécifiques compte tenu de la **diversité des parcelles et des formes bâties qui les occupent**. On peut noter toutefois que le parcellaire en lanière est le plus présent sur la frange Nord du centre traditionnel, toutefois, il ne supporte aucune construction.
- Le **bâti traditionnel** est d'une grande richesse architecturale. Il s'implante le plus souvent en alignement des voies et formalise l'espace public. Certaines constructions, issues d'une architecture rurale traditionnelle de qualité, constituée de corps de fermes sont également présentes, les phases d'évolutions successives les ont progressivement intégrées au tissu du centre ancien.



Les parcelles de jardins, positionnées sur les franges arrières sont le plus souvent enserrées de murs de clôture et s'inscrivent en transition entre le tissu du centre ancien et le tissu résidentiel.

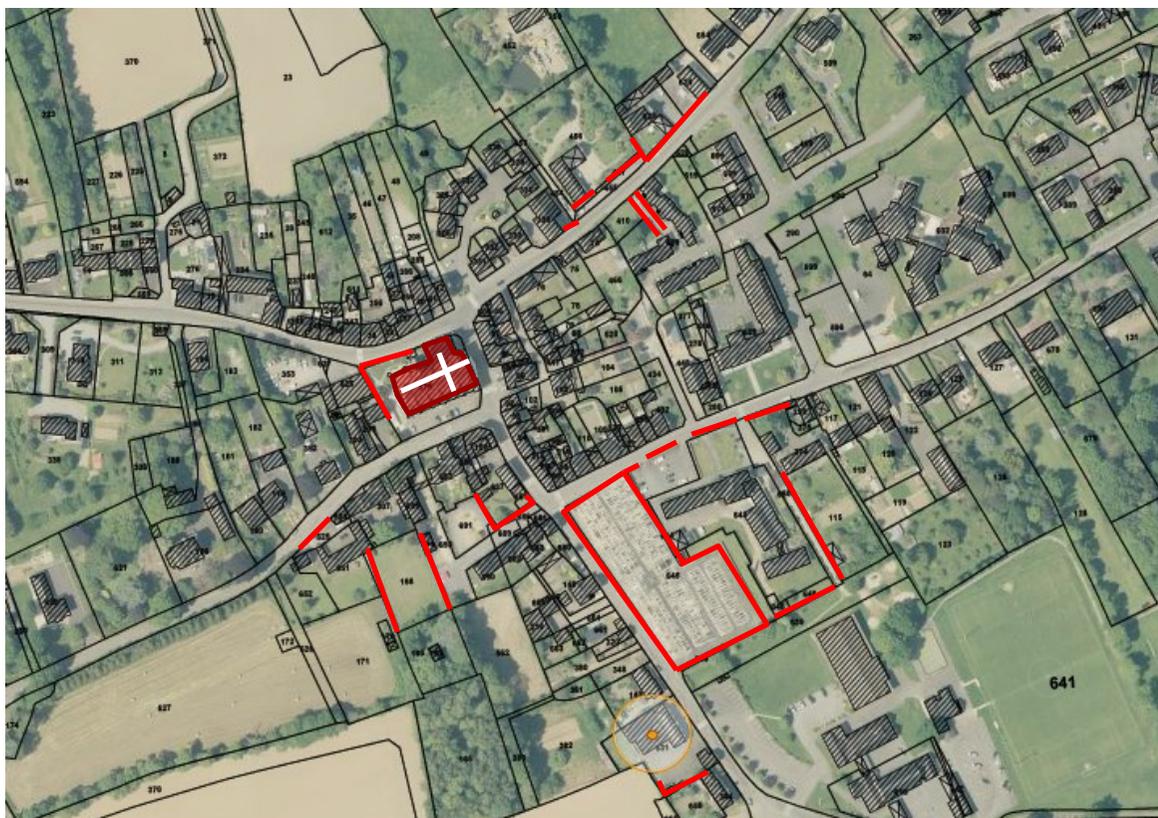
Sur ces franges arrières, en **cœur d'îlot de nombreux cônes visuels** sont présents sur l'église et son clocher, ces espaces participent à la valorisation de l'identité communale. Les cônes visuels sont à préserver et à mettre en valeur.

➔ **PISTES DE REFLEXIONS: Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel** : En reconnaissant la valeur de patrimoine communale pour les bâtiments identitaires les plus anciens ? en conservant des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église ?

➤ Tissu caractéristique du centre bourg traditionnel

Les murs :

- Les murs (d'enceinte ou de clôture) participent à la l'identité du centre bourg , ils représentent un patrimoine à préserver et participent à la composition de l'espace public et au même titre que les alignements bâti sur rue.



➔ PISTES DE REFLEXIONS:

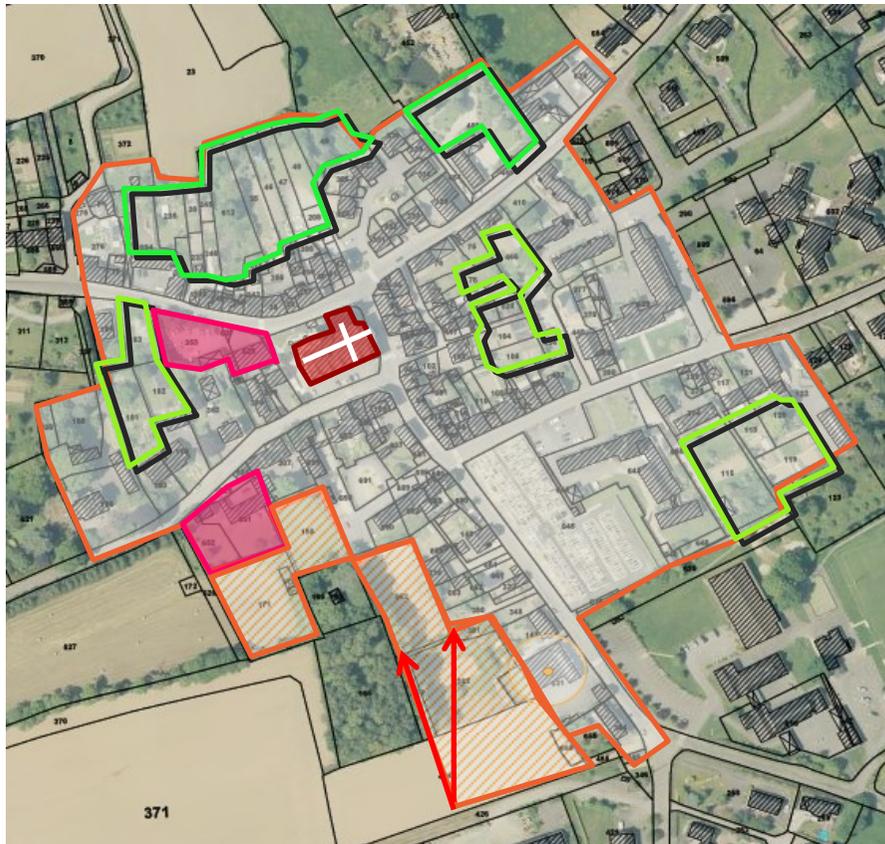
Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel : En reconnaissant la valeur de patrimoine communale pour les murs identitaires les plus anciens ?



↳ Tissu caractéristique du centre bourg traditionnel

Les espaces mutables et les parcelles non bâties :

Il convient de qualifier les espaces « ouverts » (qui ne supporte pas de construction) , afin de déterminer leur rôle dans la composition du tissu urbain et de déterminer si ces gisements fonciers possèdent un potentiel pour assurer le renouvellement du tissu « dents creuses ». D'autre parcelles qui supportent des bâtiments peuvent également représenter un enjeu au regard de l'évolution future de l'agglomération en envisageant leur mutabilité ou leur ré-affectation.



 Les emprises foncières qui supportent des bâtiments sont idéalement positionnées en proximité immédiate du cœur de bourg. Elles représentent un enjeu dans la mutation ou la réaffectation de leur fonction.

Elles pourraient représenter une opportunité pour assurer le renouvellement urbain, par changement de destination ou réaffectation et pour le foncier qu'elles représentent. De nouveaux équipements ou services qui permettraient de renforcer la mixité urbaine et fonctionnelle du cœur de bourg.

 **Les parcelles de jardin à l'intérieur du tissu :** Le caractère non bâti de ces parcelles offre de larges espaces de respirations et pour certaines elles offrent des perspectives visuelle sur l'église et son clocher assurant la proximité visuelle.

 **Les parcelles de jardin en limite du tissu aggloméré :** elles sont positionnées sur les franges arrières du tissu urbain. Un potentiel pour densifier la frange Nord du centre

 Un **secteur qui présente un enjeu** important compte tenu de sa proximité avec les franges arrières des parcelles qui supportent des équipements ou commerces. Un enjeu pour offrir des possibilités d'élargir l'attractivité du centre traditionnel.

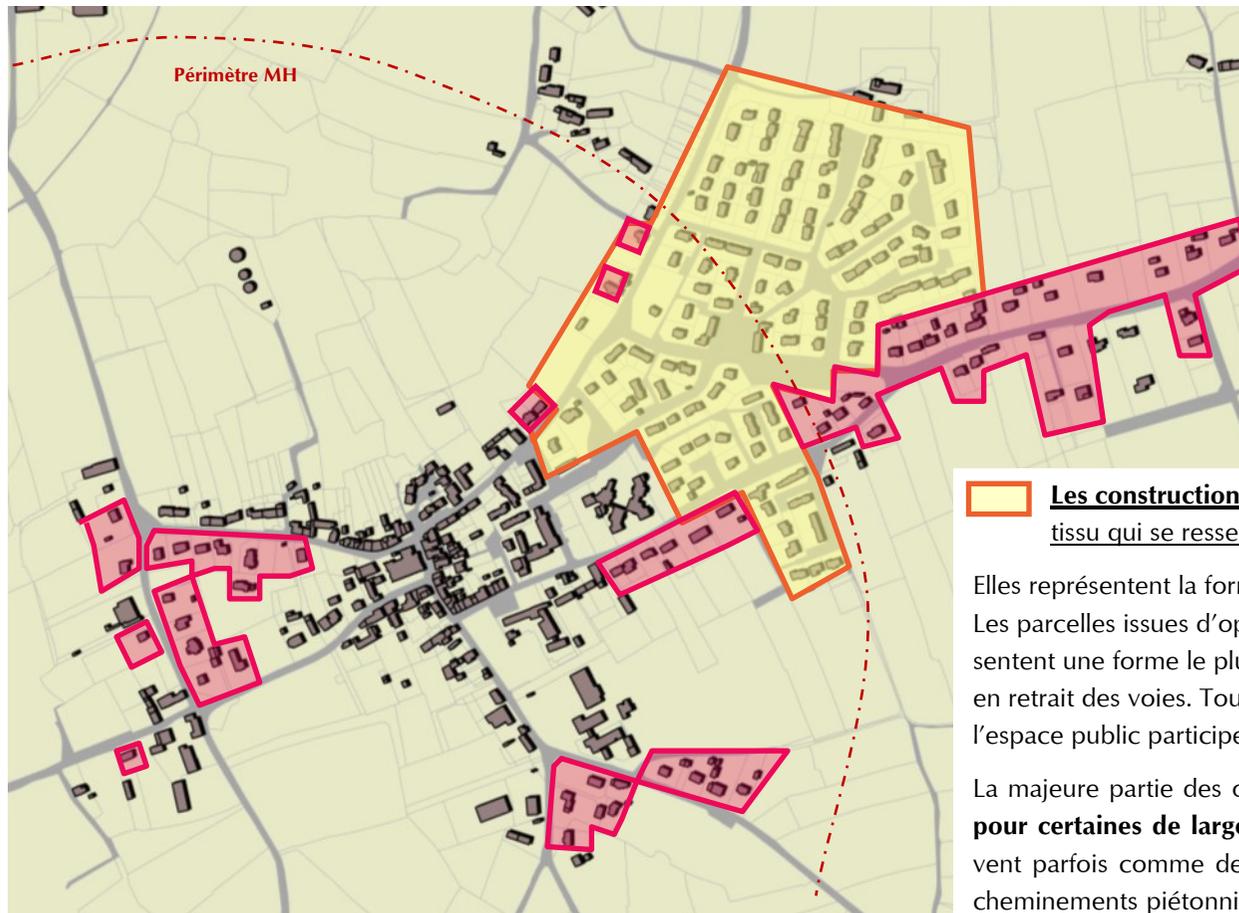
PISTES DE REFLEXION:

- Assurer le renouvellement urbain en anticiper la mutation éventuelle des parcelles qui supportent des bâtiments? Le garage, un positionnement à conforter? Une délocalisation à envisager ? Maintenir ou/et favoriser la **mixité sociale et la diversité fonctionnelle** à l'intérieur du tissu existant ? Faciliter le changement de destination **des constructions en « attente de mutation ou de réaffectation »** ?
- En assurant le maintien de certaines **parcelles de jardins** qui participent à la mise en valeur de l'identité communale ?
- Utiliser les parcelles à enjeux pour assurer la **convergence depuis les équipements** vers le cœur de bourg par la mise en place ou le maintien de connexions privilégiées piétonnes ou/ routière (par la mise en place d'emplacements réservés ?)

↳ Tissu caractéristique du développement de agglomération

Tissu caractéristique des secteurs d'habitats résidentiels en extension du centre bourg historique:

Fonction du secteur : monofonctionnel = les équipements sont présents au cœur du tissu traditionnel. Il n'existe pratiquement pas d'équipement majeur dans le tissu résidentiel, sa fonction principale est l'habitat. A noter toutefois, que la Résidence de retraite se



Les constructions individuelles agencées de façon spontanées ou réalisées indépendamment des opérations de lotissements (un tissu distendu):

Elles sont présentes essentiellement le long des voies principales de desserte. Le parcellaire est généralement de grande taille, notamment lorsqu'il se présente en lanières. Le bâti est généralement positionné largement en retrait des voies, voire en milieu de parcelle. Les constructions ne participent pas à la notion de "rue". **Le bâti est très peu dense et discontinu**, il n'y a pas de front bâti, certaine s'aligne sur le recul des constructions les plus ancienne. Toutefois, la rupture reste franche avec le tissu du centre traditionnel et cette forme d'habitats résidentiels.

Les constructions individuelles maîtrisées sous la forme d'opération d'ensemble (un tissu qui se resserre) :

Elles représentent la forme d'urbanisation la plus répandue essentiellement sur la frange Est. Les parcelles issues d'opérations maîtrisées sont régulières, elles sont de tailles variées et présentent une forme le plus souvent carré ou rectangulaire. Le bâti est généralement positionné en retrait des voies. Toutefois, l'implantation de certaines constructions en alignement de l'espace public participent à la notion de "rue".

La majeure partie des opérations d'ensemble intègrent des **espaces publics, en comprenant pour certains de larges espaces verts ou bien des espaces à l'aspect minéral**. Ils s'inscrivent parfois comme des sur-largueurs dans le profil de la voie. Les quartiers possèdent des cheminements piétonniers ou des amorces en terminaison de voie qui offre des opportunités soit pour compléter le réseau de voiries ou de cheminements piétonniers.

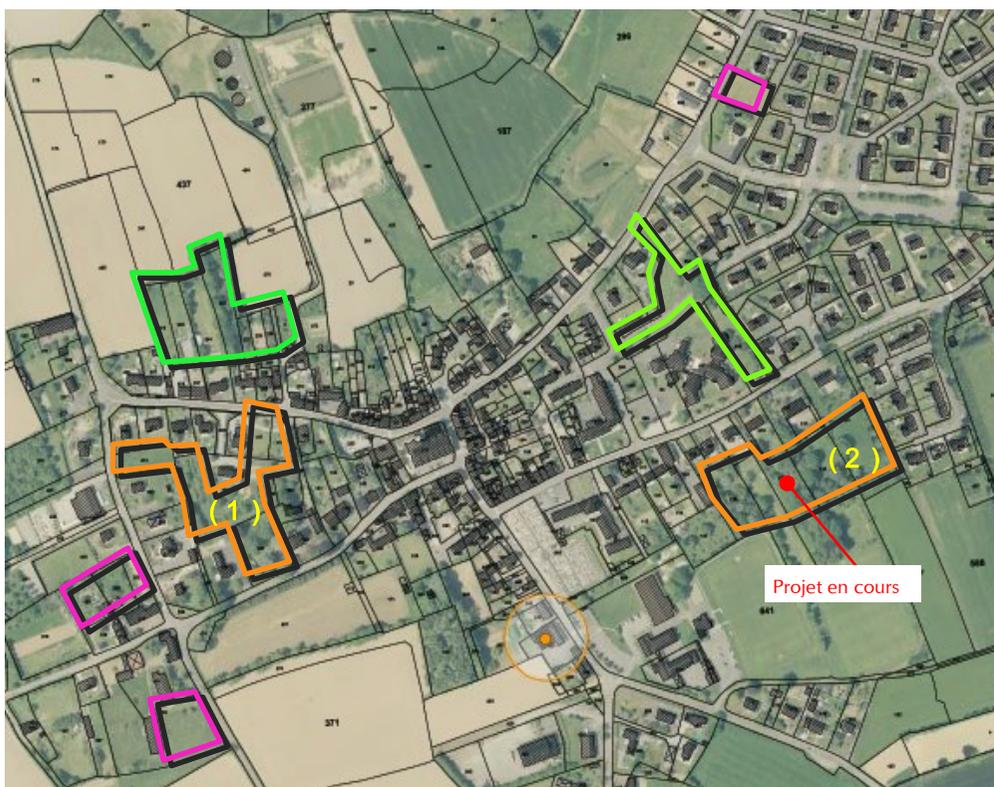
→ Caractéristiques morphologiques pour l'ensemble du tissu résidentiel :

- Les parcelles sont généralement délimitées par des clôtures le long des voies (clôtures végétales ou muret)
- Pour les **quartiers les plus anciens, l'implantation du bâti est situé en recul** par rapport aux voies de desserte interne et retrait par rapport aux limites séparatives
- Pour les **quartiers les plus récents le bâti est implanté en alignement ou en retrait de la voie et le végétal est généralement plus présent en interface avec l'espace public**
- Les constructions présentent majoritairement une façade sur rue.

➤ Tissu caractéristique du développement de agglomération

Le potentiel de mutation du tissu résidentiel :

Il convient d'identifier les espaces non bâtis situés à l'intérieur du tissu résidentiel et de les qualifier, l'objectif étant de déterminer leur potentiel de afin de privilégier la densification et le renouvellement urbain. Il s'agira de déterminer si certaines parcelles sont susceptibles de représenter des gisements fonciers possédant un potentiel pour assurer le renouvellement du tissu « espace mutable ». Certaines parcelles peuvent en effet, représenter un enjeu pour assurer la densification D'autre parcelles qui ne supportent pas de construction peuvent également représenter un enjeu au regard de l'évolution future de l'agglomération en envisageant leur affectation future (équipements,, espaces publics, secteurs de loisirs...).



Coulée verte: espace public permettant d'assurer le lien et d'assurer la transition entre le tissu du centre traditionnel et les secteurs d'habitats récents. Un potentiel de liaison douce à mettre en valeur et à affirmer?



Les parcelles de jardin en limite du tissu aggloméré : elles sont positionnées sur les franges arrières du tissu urbain. Un potentiel pour densifier la frange Nord du centre bourg? **Des secteurs de jardins à préserver?**



Les parcelles non bâties inscrites en front de rue: par division parcellaire ou regroupement de parcelle, elles pourraient offrir la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions.



(1) Un **secteur qui présente un enjeu** important d'une part pour établir des relations interquartier (liaison douces ?) entre les secteurs d'habitats situés de part et d'autre de l'îlot formé par les RD 37/ RD 38 et CR12 et avec le pôle loisirs de la Traverie, et d'autre part permettre l'accueil d'un espace de stationnement "vert" complémentaire. Il permettra de répondre aux besoins et de préserver le cône visuel sur l'église. Les plantations et l'aménagements des parcs privés présents dans les parcelles de jardins participent à la valorisation du cadre de vie et sont à maintenir.

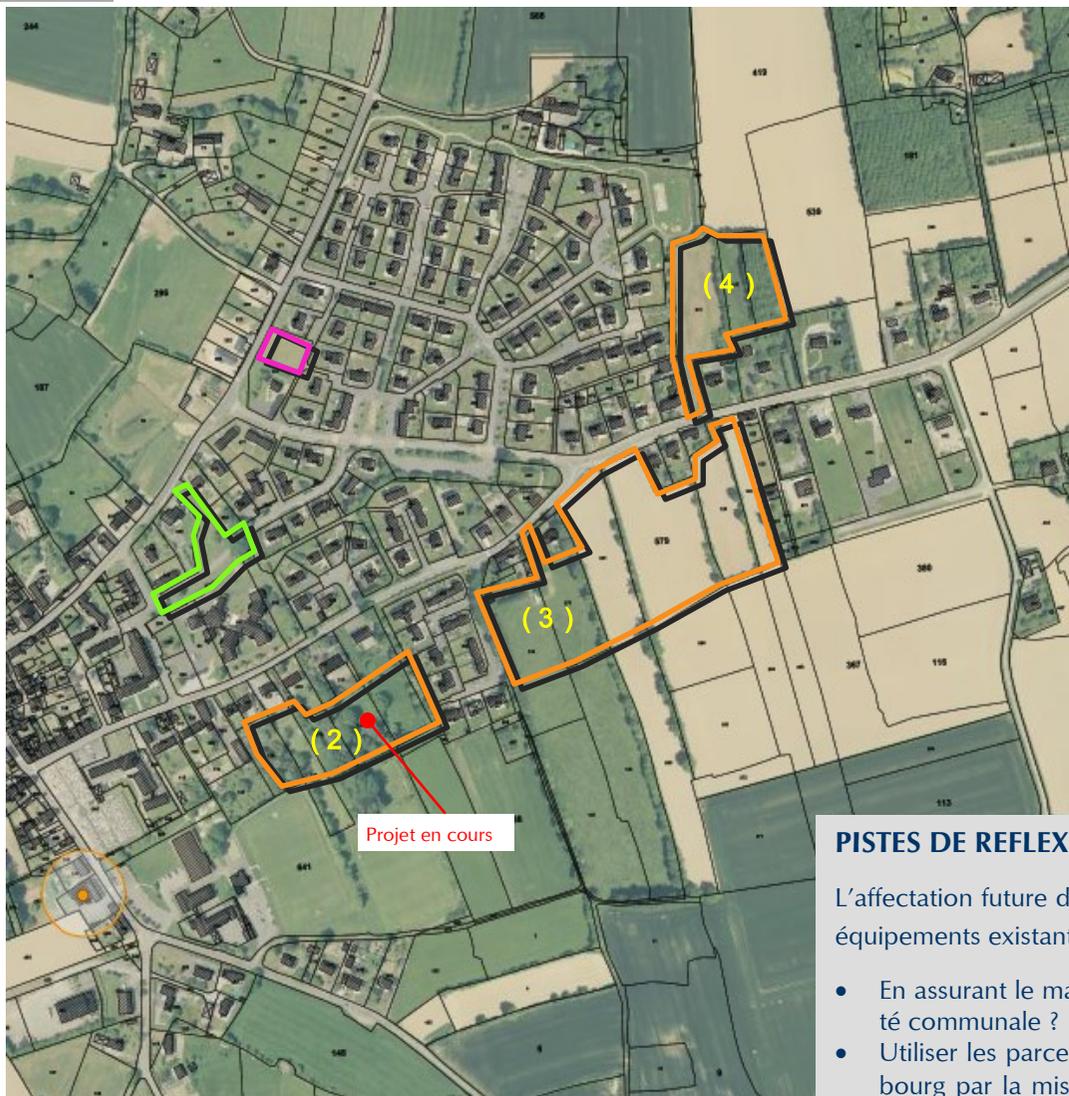


Les espaces « mutables » constituent des propriétés foncières qui peuvent représenter un enjeu pour permettre:

- d'assurer la couture urbaine, entre les secteurs résidentiels (continuité du réseau viaire chemin...)
- de renforcer la densification des secteurs bâtis par division parcellaire
- de compléter l'offre en terme d'équipements? En terme de stationnements?

↳ Tissu caractéristique du développement de agglomération

Le potentiel de mutation du tissu résidentiel :



Coulée verte: espace public permettant d'assurer le lien et d'assurer la transition entre le tissu du centre traditionnel et les secteurs d'habitats récents. Un potentiel de liaison douce à mettre en valeur et à affirmer?



Les parcelles non bâti inscrite en front de rue: par division parcellaire ou regroupement de parcelle, elles pourraient offrir la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions.



(2) Un **secteur qui présente un enjeu** important compte tenu de sa proximité avec les franges arrières du tissu urbain et sa proximité avec le pôle enseignement/ loisirs / sports. Un espace de transition à valoriser? Des secteurs de jardins à préserver? Une complémentarité pour les équipements existants? Une trame paysagère à maintenir et à préserver?

(3) / (4) des **secteur qui présentent des enjeux** important compte tenu de leur proximité avec les franges arrières du tissu urbain et la proximité avec le pôle loisirs / sports/ culture. Des espaces interstitiels qui permettront d'assurer la couture urbaine et créer le lien interquartier. Le secteur (3) s'inscrit dans les priorités d'urbanisation sur la base du PLU actuel.



PISTES DE REFLEXIONS:

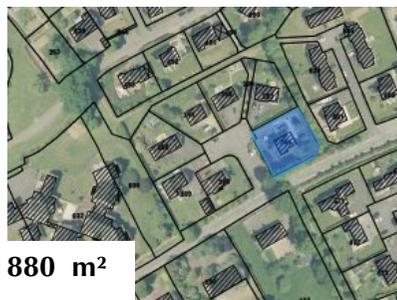
L'affectation future des espaces devra être anticipée et considérée au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent le positionnement stratégique qu'ils occupent.

- En assurant le maintien de certaines **parcelles de jardins** qui participent à la mise en valeur de l'identité communale ?
- Utiliser les parcelles à enjeux pour assurer la **convergence depuis les équipements** vers le cœur de bourg par la mise en place ou le maintien de connexions privilégiées piétonnes ou/ routière (par la mise en place d'emplacements réservés ?)

Le parcellaire des constructions spontanées



Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble anciennes



Le parcellaire des constructions maîtrisées par opérations d'ensemble récentes



Le parcellaire :

- Pour le tissu lié à l'urbanisation spontanée, il peut être au-delà de **5000 m²**
- Pour le tissu lié à l'urbanisation par opération d'ensemble, le parcellaire assure la transition entre le tissu resserré du centre bourg et les constructions spontanées, afin d'assurer la greffe urbaine, et il peut varier entre **730 m²** et **650 m²**
- Pour les opérations d'ensemble les plus récentes et notamment sur le secteur de la Roulerie dans sa dernière Tranche entre **500 m²** et plus de **1100 m²** pour les parcelles qui constituent la dernière frange d'urbanisation.
- Pour la dernière opération sur le quartier du Plessis, les lots s'inscrivent autour de **520 m²** à **860 m²** pour les lots les plus importants. Les macrolots permettent de gérer une urbanisation plus dense avec **2089 m²** pour l'accueil de 6 habitations. Cette forme d'urbanisation permet de réaliser des économies de foncier.

Dans l'ensemble des secteurs d'habitats résidentiels **la densité est variable**:

- La densité bâtie est proportionnelle à la taille des parcelles suivant le type d'urbanisation (spontanée ou maîtrisée) et la grandeur des parcelles, **entre 10 % pour les parcelles les plus importantes et 60 % (maximum) de l'emprise au sol pour les plus petites.**

PISTES DE REFLEXIONS:

- ➔ Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par **densification des parcelles issues des constructions spontanées ?**
- ➔ Continuer **d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité** (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer ?
- ➔ Favoriser la **diversité de l'habitat** (diversité parcellaire) et des fonctions en permettant l'implantation d'équipements nouveaux équipements situés au cœur du tissu ?

↳ La répartition spatiale du parc de logements locatifs



Une forme urbaine qui diversifie le parcellaire et l'offre de logements:

- Les logements locatifs sociaux sont principalement localisés dans le tissu récent (opérations groupées ou intégrés aux opérations d'ensemble) ou en proximité immédiate du centre bourg historique. Très peu sont s'inscrits dans le tissu traditionnel.
- Les constructions locatives sont le plus souvent regroupées et forme une **entité parfois indépendante au sein du tissu résidentiel**.
- **La forme urbaine de ces opérations, tend à apporter une composition bâtie plus proche de la rue et de l'espace public.**

Une bonne répartition spatiale :

- On peut noter que l'offre locative est bien répartie sur les secteurs qui ont favorisé l'extension de l'agglomération.
- La **quasi-absence d'opération locative sur la frange Ouest** peut s'expliquer par le développement moindre de l'agglomération entre la RD37 (rue Jean-Marie Laménais) et la RD 48 (Rue du Docteur Ricoux)

PISTES DE REFLEXIONS:

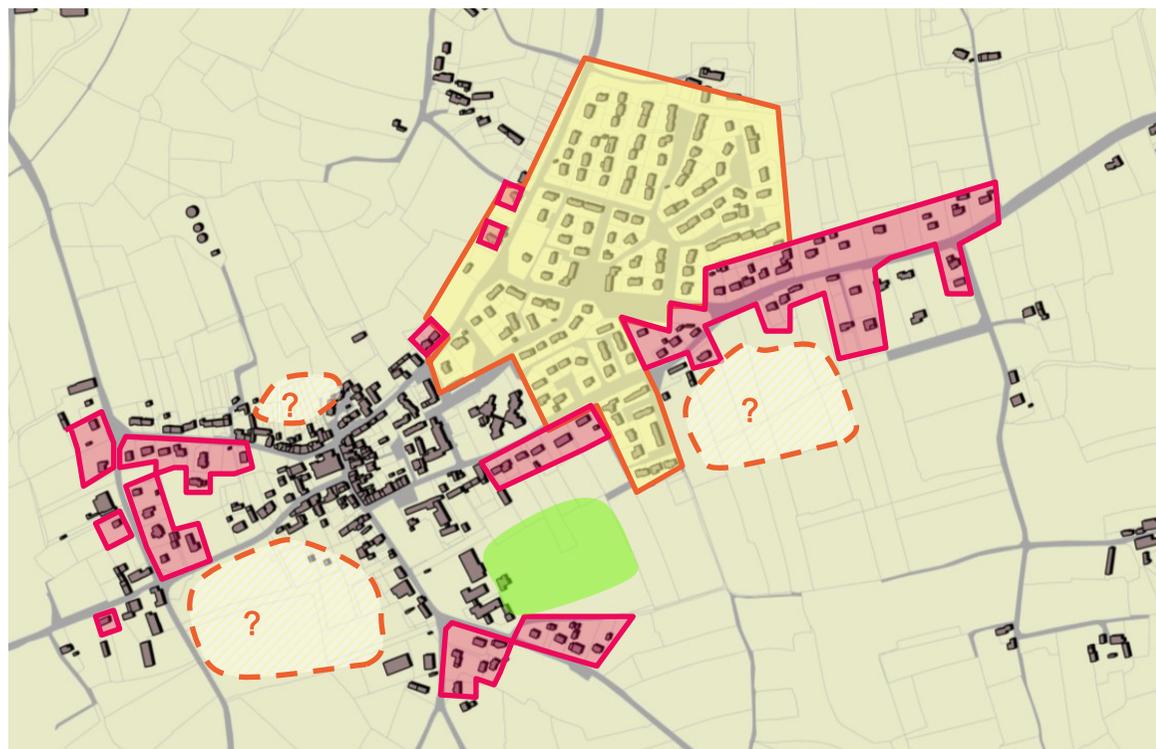
- ➔ Continuer d'assurer **la mixité urbaine et sociale tout en limitant l'étalement urbain**, d'une part en recensant les disponibilités foncières susceptibles d'assurer le renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants...) d'autre part en l'intégrant au programme des futures opérations maîtrisées sous la forme d'opération d'ensemble.
- ➔ Envisager des programmes **par réhabilitation ou changement de destination**, pour compléter l'offre
- ➔ **Rechercher un développement équilibré entre le renouvellement urbain et le développement nouveau raisonné** (permettant de répondre à la demande de maisons individuelles).

DIVERSIFIER L'OFFRE EN TERME D'HABITAT ET ASSURER SA REPARTITION SPATIALE:

- Les logements locatifs permettent d'assurer une **certaine densité, et une diversité dans la forme architecturale et dans les fonctions urbaines**. Il s'agira de continuer d'assurer une bonne répartition spatiale des programmes locatifs, par renouvellement urbain ou développement, afin de répondre aux tout en assurant la **mixité sociale**
- L'insertion d'un minimum de logements locatifs au sein de chaque secteur à urbaniser permettrait de conforter leur bonne répartition tout en favorisant la mixité sociale, afin d'éviter la création de zones mono-fonctionnelle liée uniquement au résidentiel individuel?



↳ Le tissu urbain existant: une mutation engagée vers un équilibre entre renouvellement urbain et extension ?



→ LES PISTES DE REFLEXIONS:

CENTRE TRADITIONNEL :

- Reconnaître les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel, et procéder au recensement des bâtiments à valeur patrimoniale et des murs
- Promouvoir une certaine densité urbaine sur les secteurs de renouvellement urbain, ou sur les parcelles en devenir, situés en extension immédiate du centre bourg.
- Veiller à assurer des **connexions complémentaires** (piétonnes ou routières) avec les franges arrières, par la mise en place d'emplacements réservés
- Maintenir ou favoriser la mixité sociale et fonctionnelle en permettant l'évolution du bâti, et des services existants, afin de conforter la dynamique du centre bourg

DÉVELOPPEMENT DU TISSU AGGLOMÉRÉ:

- Recomposer les franges urbaines existantes en appui sur une trame paysagère à recomposer, afin de valoriser le silhouette villageoise
- Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles les plus importantes. Favoriser la **mixité urbaine** et limiter l'étalement urbain, en recherchant un **équilibre entre le renouvellement urbain et le développement nouveau raisonné** (permettant notamment de répondre à la demande de maisons individuelles). Il s'agira de recenser les disponibilités foncières susceptibles d'assurer le renouvellement urbain (dents creuses, logements vacants...). **Repérer les secteurs en mutation** qui permettrait d'assurer le renouvellement urbain et la revitalisation du centre traditionnel.
- Continuer de développer le lien social par la mise en valeur ou la création **d'espaces publics propices à la convivialité** (espaces verts, espaces publics à caractère minéral, place...) en appuis sur les parcs ou vallées déjà existants
- Faire en sorte que les futurs secteurs à urbaniser puissent **conserver des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église** (élément de repère) tout en assurant la convergence vers le centre traditionnel par la mise en place de connexions piétonnes privilégiées.
- **Rééquilibrer la répartition de la population sur les franges Sud et Ouest** pour gommer l'étirement de l'agglomération vers l'Est et recentrer le centre historique en retrouvant un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels pour favoriser un développement concentrique du centre bourg et élargir son aire d'attractivité?

La répartition spatiale des équipements

➔ La rue du Général Leclerc—la rue du Pont du Merle , le pourtour de l'église, et la rue de Notre Dame de Lourde dont les principaux axes structurants à partir desquels se sont répartis les équipements, commerces services.

➔ Les **commerces, équipements ou services** sont essentiellement localisés en centre bourg. Ils gravitent principalement autour du noyau original, certains s'inscrivent à l'intérieur de bâtiments identitaires de l'architecture locale.

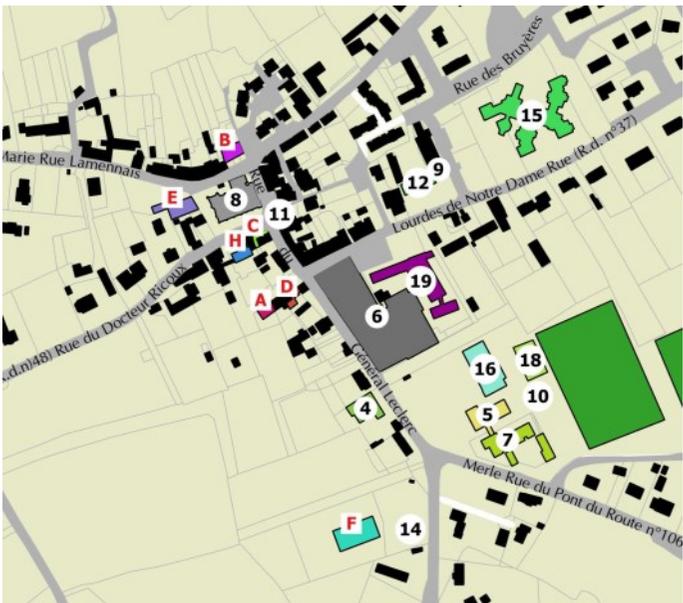
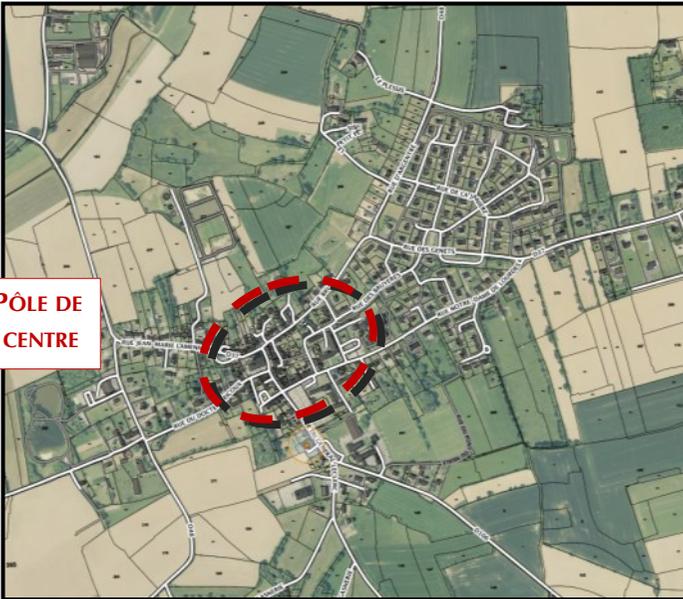
➔ Il n'existe pas d'équipement structurant dans le tissu de l'habitat résidentiel, hormis les terrains d'espaces verts internes aux lotissements. Toutefois on peut noter la présence de professions libérales et services de santé essentiellement le long de la rue de Notre Dame de Lourde.

➔ On peut noter que la résidence de retraite se positionne à l'interface entre le tissu traditionnel et les secteurs résidentiel maîtrisés sous la forme de lotissement. Elle occupe une position centrale par rapport au développement de l'agglomération.



➤ Le pôle de vie centre: «Maintenir, voire compléter l'offre de services - conforter la dynamique commerciale et le développement des équipements »

(1)PÔLE DE
VIE CENTRE



➔ L'offre de commerces et de services en centre bourg est essentielle. La concentration de commerces et services dans un centre bourg d'identité visuelle et architecturale forte et remarquable est un facteur d'attrait à l'installation d'une nouvelle population.

La commune possède des commerces de proximité. La plupart des commerces et services se concentrent sur le centre-bourg et son extension sud en direction de l'Oseraie.

➔ Le pôle de vie centre regroupe également les principaux équipements de services (Mairie, espace culturel, Résidence de retraite, Foyer de vie)

➔ L'offre s'adapte à l'augmentation de population, d'autres commerces pourraient également s'implanter. Le PLU devra alors anticiper leur positionnement et adapter l'offre en terme de stationnements

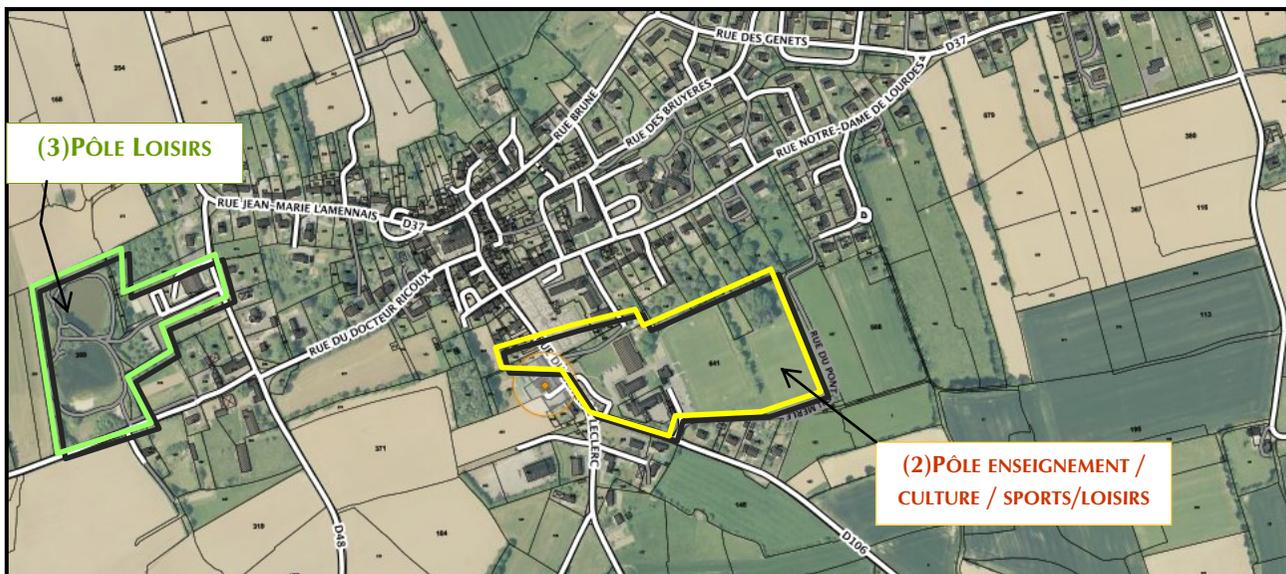


➔ PISTES DE REFLEXIONS:

- Continuer d'élargir l'aire d'attractivité du centre bourg : En anticipant l'accueil d'équipements, de commerces ou de services complémentaires, sur les franges arrières, du centre traditionnel ? à l'ouest de la rue du Général Leclerc, en proximité des commerces rue du Colombier ? Dans les bâtiments existants ou secteur en « mutation » ?

➤ Le pôle enseignement / culture / loisirs/ sports: «un pôle affirmé»

Un pôle qui mutualise les fonctions en regroupant le groupe scolaire, la cantine, la garderie et le centre de loisir. Les équipements sportifs, terrains et salle de sports. Une aire de stationnement permet de répondre à l'ensemble de ces usages par une mutualisation des moyens. En proximité immédiate se trouve également la bibliothèque de l'autre côté de la rue du Général Leclerc.



- 4- Bibliothèque
- 5- Centre de loisirs
- 7- Ecole St Anne
- 10-Garderie
- 16- Salle de sports
- 17- Terrains de foots
- 18- Terrain multisports



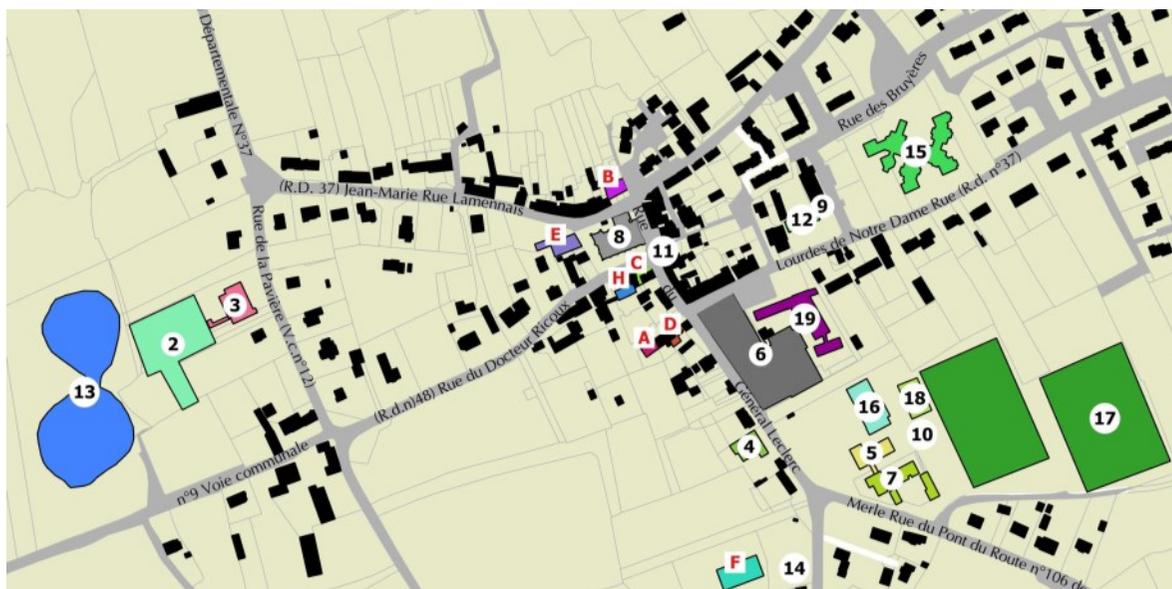
➔ LES PISTES DE REFLEXIONS pour l'évolution du pôle enseignement/ culture/ loisirs:

- Anticiper les besoins en terme d'extension ou d'accueil d'équipements complémentaires, par la mise en place d'emplacements réservés?
- Continuer d'assurer des connexions évidentes entre le pôle les secteurs d'habitats existants ou projetés
- Etablir un lien entre le pole loisirs et le pole loisirs/culture/sports
- Conforter le positionnement de la bibliothèque et anticiper d'éventuels besoins (extension?)



↳ Le pôle loisirs de la Traverie : «des équipements à mettre en valeur - une attractive à conforter »

- Le pôle de Loisirs qui comporte un premier bassin doté d'une petite plage offre la possibilité de se baigner, un autre est dédié à la pêche, un espace pique-nique, un boulodrome, ainsi qu'un parking qui permet de répondre aux besoins en termes de stationnement.
- Il est positionné sur la frange ouest du centre bourg, et s'inscrit en marge des secteurs de développement de l'agglomération.
- Son accès s'effectue depuis le CV n°12 (rue de la Pavière). Situés en contre bas de la voie d'accès, les équipements ne sont pas directement perceptibles depuis la voie principale. L'atelier technique municipal est situé au premier plan et ferme la perspective.
- On peut noter l'absence de liens piétonniers évidents avec les autres pôles de vie identifiés



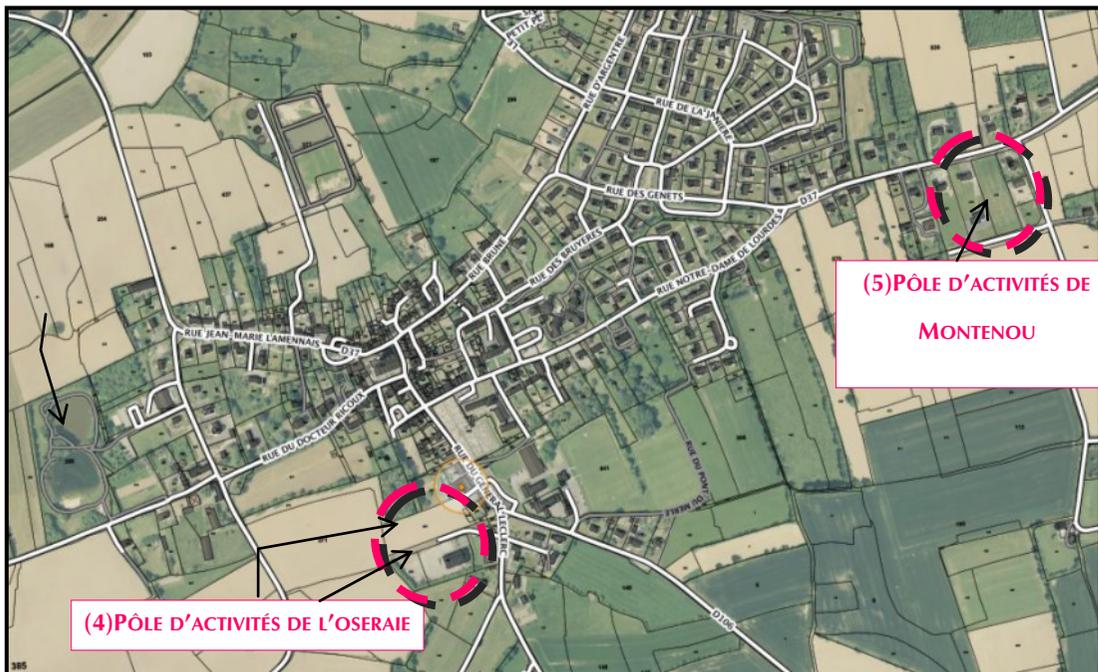
➔ LES PISTES DE REFLEXIONS pour l'évolution du pôle loisirs de la Traverie:

- Valoriser le cadre naturel, identifier et faciliter l'accès ou en ouvrant des perspectives visuelles sur les équipements, afin d'affirmer le pôle loisirs comme une activité touristique complémentaire de l'Etang de Carcaon?
- Assurer des connexions évidentes entre le pôle loisirs et les secteurs d'habitats existants ou projetés
- Etablir un lien entre le pôle loisirs et le pôle enseignement/culture/loisirs et sports

➤ La répartition spatiale des activités économiques : «une répartition multi-site »

Situées sur les franges Est et sud de l'agglomération, les ZA de Montenou et de l'Oseraie participent au développement économique du territoire communal, elles s'inscrivent à une échelle locale et privilégient les activités de type artisanales. On peut noter qu'il existe un certains nombre d'activités artisanales en dehors de la zone d'activité, elles sont:

- pour certaines présentes dans le tissu aggloméré plus précisément dans les secteurs d'habitats résidentiels
- d'autres sont activités disséminées sur le territoire communal en dehors de l'agglomération



Le secteur d'activités du Fresnot/Montenou accueille quelques activités et les maisons d'habitation en lien avec l'activité.

Sur le secteur de l'Oseraie, se trouve un mécanicien agricole à côté du local pompier. On peut noter la présence d'un garage automobile qui est positionné en proximité immédiate de l'église et de sa place (le long de la rue Jean Marie Laménais)

➔ LES PISTES DE REFLEXIONS

pour les ZA de l'Oseraie et de Montenou:

- Conforter le développement des deux pôles d'activités. Permettre le regroupement et l'accueil des activités situées en dehors de l'agglomération et présentes sur le territoire communal.

Le P.L.U devra veiller à définir un zonage et un règlement adapté, voir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de participer à l'intégration des secteurs d'activités existants et de leur éventuel développement, ou création de secteur d'activités complémentaire:

- Veiller à la cohabitation entre les secteurs d'habitats existants et l'évolution éventuelle du secteur d'activités
- Les espaces publics permettant la desserte devront être adaptés à la nature des activités projetées et le schéma de développement du réseau viaire devra anticiper les éventuelles extensions.
- Proposer un accompagnement paysager des franges urbanisées et à urbaniser pour assurer une bonne intégration des bâtiments d'activités et une lecture cohérente de l'ensemble des secteurs d'activités.



Oseraie



Montenou

➤ Le secteur d'activité économique de la Vague Noë: «une vitrine sur l'axe de la RD 178 »

Le secteur d'activité économique de la Vague de la Noë est une zone d'activités pour partie communautaire. Elle est idéalement positionnée à 10 mn de l'axe Paris-Brest, la zone d'activités de la Noë est en cours d'extension sur 9,6 ha. Elle abrite aujourd'hui plusieurs activités artisanales et industrielles qui ont choisi ce cadre environnemental de qualité pour se développer. La ZA de la Noë est aménagée sur l'axe Vitré -La Guerche. Sur la limite Nord-Est du territoire.

- Les entreprises présentes sont artisanales, commerciales et industrielles implantées sur la partie communale de la zone de la Noë. Elles regroupent aujourd'hui 90 emplois. Parmi ces entreprises, Vitalitec, spécialisée dans le petit matériel chirurgical.



➔ LES PISTES DE REFLEXIONS

- Conforter le développement du secteur d'activités , et anticiper son développement ?
- Envisager l'extension de la ZA de la Vague de la Noë, en proximité de l'existant, ou sur des parcelles voisines? Permettre l'accueil de nouvelles activités, les surfaces sont à dimensionnées en fonction de la nature des activités à accueillir

Le P.L.U devra veiller à définir un zonage et un règlement adapté, voir des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) afin de participer à l'intégration des secteurs d'activités existants et de leur éventuel développement , ou création de secteur d'activités complémentaire.

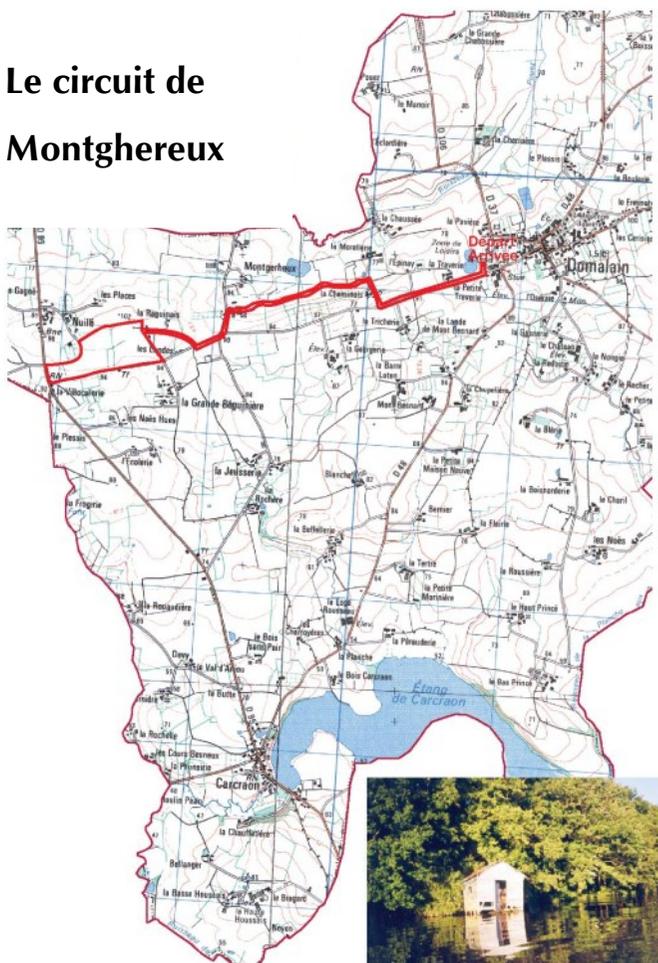


La répartition spatiale des activités touristiques

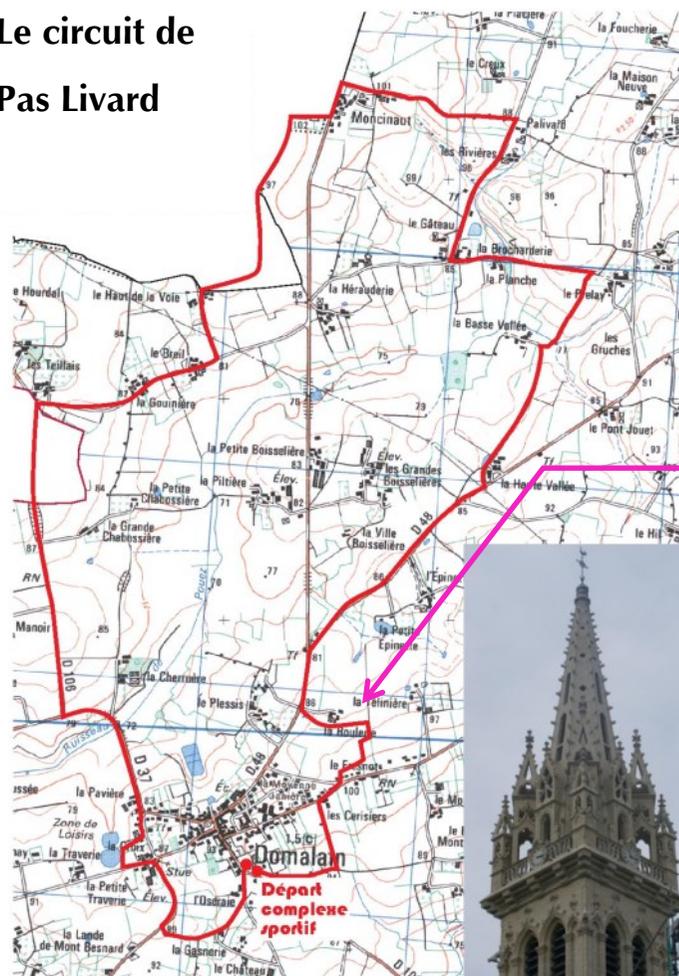
➤ Les activités touristiques : «développer les chemins de randonnées »

Le territoire communal est traversé par deux circuits de randonnée (circuit de Pas Livard et circuit de Montghereux) qui permettent d'assurer la découverte du territoire sur la frange Nord et Ouest. Toutefois, malgré la présence de l'important étang de Cracraon, on peut noter l'absence de circuit de découverte sur la frange sud du territoire communal. Il n'y a pas de chemin privilégiant la découverte entre le bourg et le village de Carcraon.

Le circuit de Montghereux



Le circuit de Pas Livard



Le chemin présent sur la frange Nord du quartier de la Roulerie participe également à la découverte du bourg. Il est reconnu en zone de loisirs (UL) au document du PLU actuel .

➤ Les activités touristiques : «Les Etangs et leur mise en valeur »

Etangs de la Traverie

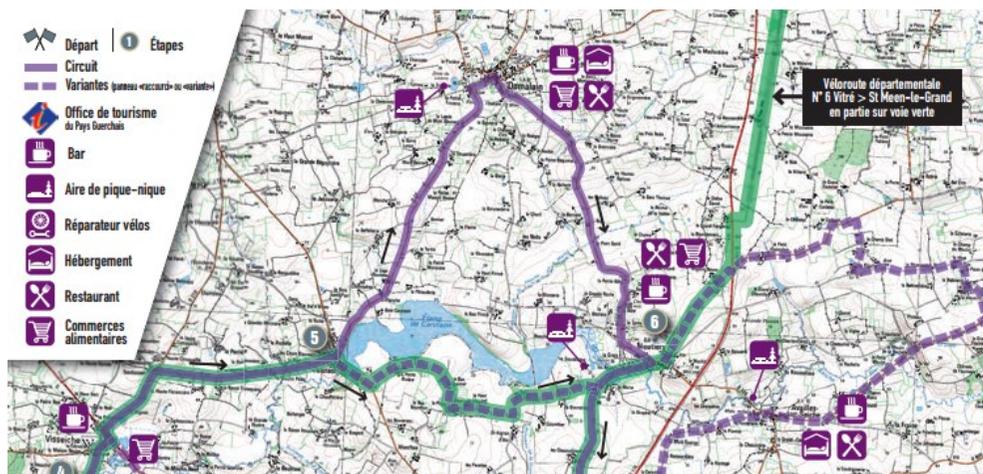


La commune dispose d'un fort potentiel touristique avec les étangs de la Traverie (en proximité immédiate du bourg) et avec l'étang de Carcraon situé sur la frange Sud du territoire communal.

Le secteur de loisirs de la Traverie constitue le point de départ du circuit de Montghereux.

L'étang de Carcraon est au centre de diverses activités, dont la Meunerie pendant des siècles avant d'offrir un refuge aux pêcheurs et d'être la destination des promeneurs amenés par un petit train au début du XXe siècle.

Etang de Carcraon



partie aval de l'étang.

Etape 5 Le plan d'eau de Carcraon

Situé sur les communes de Domalain et de Moutiers, le plan d'eau s'étend sur environ 4 km de long et sa surface avoisine les 90 ha. Il est traversé par le cours d'eau «la Seiche». L'activité principale est la pêche, caractérisée par de nombreux cabanons sur la



➤ Les activités touristiques : «L'étang de Cracraon»



➔ LES PISTES DE REFLEXIONS

- Reconnaître et valoriser l'activité touristique sur la commune par la prise en compte de la présence de l'Étang de Carcraon et la zone de loisirs de la Traverie
- Compléter le réseau de chemin de randonnées pour assurer le lien entre le bourg et le village de Carcraon
- Etudier la possibilité de mettre en place un sentier piétonnier autour de l'étang de Carcraon



La répartition spatiale des secteurs agglomérés en dehors du bourg

↳ Le village de Carcraon



Le village est situé sur la frange sud du territoire communal. Il est traversé par deux départementales :

- du Nord au Sud par la RD95 (rue de l'Étang) qui permet de regagner au nord la commune de Bais et au Sud la commune de La Guerche de Bretagne
- à l'Ouest par la RD 48 (rue de la Seiche) qui permet de regagner la commune de Visseiche.
- Au Nord -Est par la RD 48 (rue de la Chapelle) qui permet de rejoindre le bourg



↳ Le village de Carcraon

Le village de Carcraon constitue le secteur urbanisé des abords de l'étang : l'urbanisation est essentiellement concentrée sur **la rive droite**, elle tend à se développer et à se disperser sur la rive gauche. Le village se présente selon deux entités reliées entre elles par la rue de l'Étang (RD 95)



Il conserve autour de son étang des maisons rurales et des anciens logis construits depuis le XIe siècle.

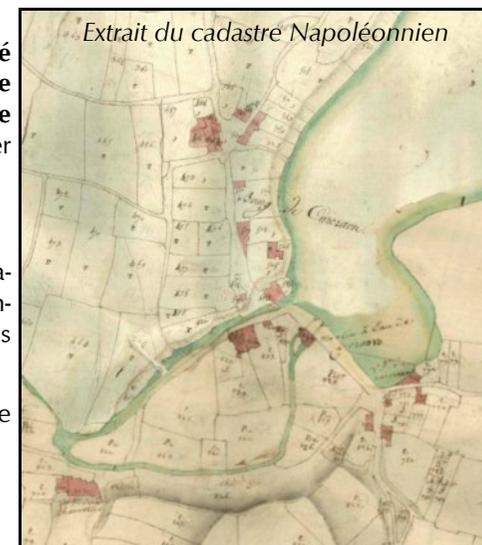
Plusieurs bâtiments particuliers constituent l'ensemble de cet ancien bourg, à savoir :

- la présence d'une rangée ouvrière réalisée dans le contexte de l'activité industrielle de la minoterie,
- deux chapelles : la chapelle St Mainbœuf et une ancienne chapelle reconvertie en maison d'habitation mais aussi des maisons, fermes et cabanons de pêcheurs.

Le village de Carcraon constitue une entité urbaine à part entière et représente zone urbaine à dominante habitat tout comme le bourg de Domalain. On peut également noter la présence d'activités artisanales.

L'existence de l'étang et son contexte topographique lui confère un certain intérêt que renforcent les deux occupations humaines des versants :

- l'occupation agricole préservée de toute urbanisation



La chapelle Saint-Maimbœuf, nommée également chapelle Notre-Dame-de-la-Délivrance, date de la fin du XIX^e siècle et est située au village de Carcraon. Elle a remplacé un ancien sanctuaire dédié à saint Mainbœuf et mentionné dès le XII^e siècle.

↳ Le village de Carcraon

Le noyau originel composé de plusieurs unités bâti présente des bâtiments à l'architecture traditionnelle identitaire. Le village s'est développé par l'accueil de constructions neuves dont le positionnement s'est effectué soit dans l'alignement des constructions existantes (en dents creuses) soit par extension sur des parcelles de grande taille. L'implantation des constructions neuves est aléatoire et le plus souvent en retrait de la voie, voire en milieu de parcelle et ne présente pas de mitoyenneté.



 Bâti traditionnel



NOMBRE DE CONSTRUCTIONS:

- Environ 75 constructions
- L'occupation parcellaire et la densité sont aléatoires. Les parcelles les plus resserrées, le taux d'occupation représente moins de 30% et pour les parcelles de plus grande taille qui présentent une trame paysagère importante, l'occupation bâtie est de 10%

CONSTATS:

- Un principe de développement urbain par extension au coup par coup qui reste consommateur d'espace.



660 m² par comblement de "dent creuse"

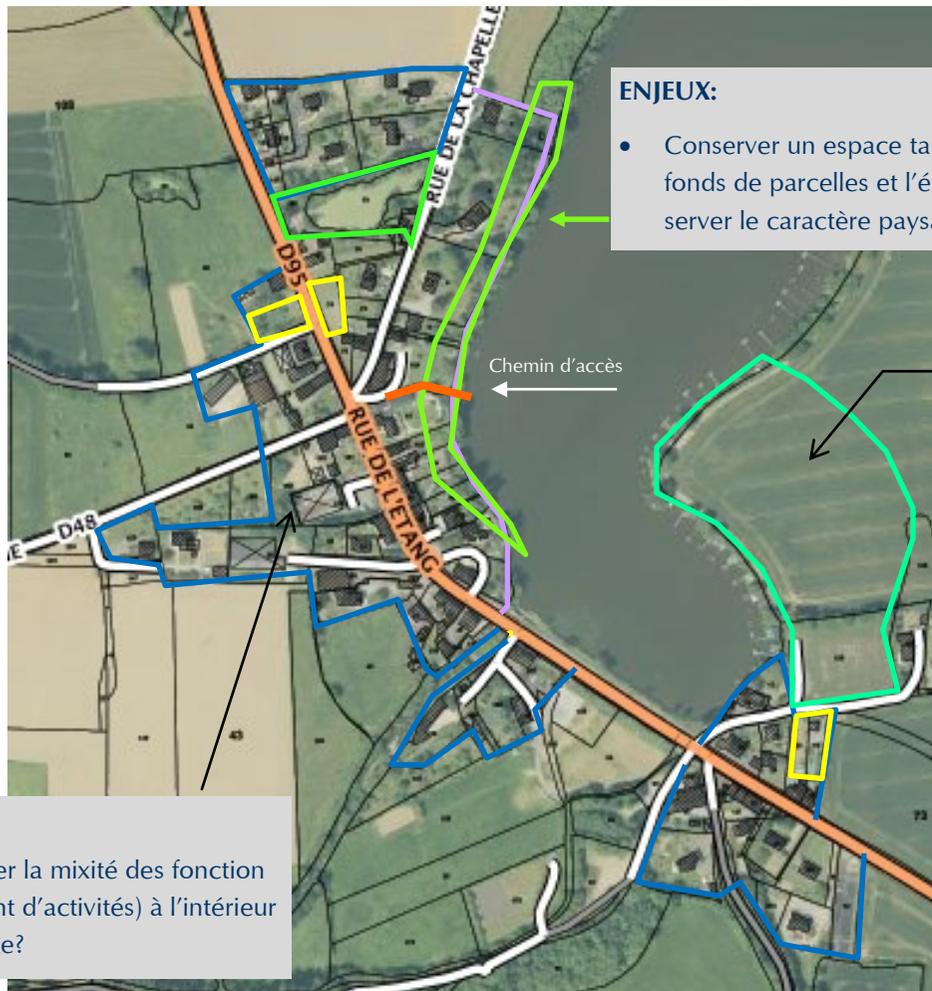


1285 m² par extension

↳ Le village de Carcraon

Les espaces « ouverts » :

Il convient de qualifier les espaces « ouverts » (qui ne supporte pas de construction) , afin de déterminer leur rôle dans la composition du tissu urbain et de déterminer si ces gisements fonciers possèdent un potentiel pour assurer le renouvellement du tissu « dents creuses ». Ou bien si certaines parcelles méritent de ne pas être densifiées au regard du rôle qu'elles jouent pour la préservation de l'identité du village de Carcraon.



ENJEUX:

- Conserver un espace tampon entre les fonds de parcelles et l'étang afin de préserver le caractère paysager des lieux?

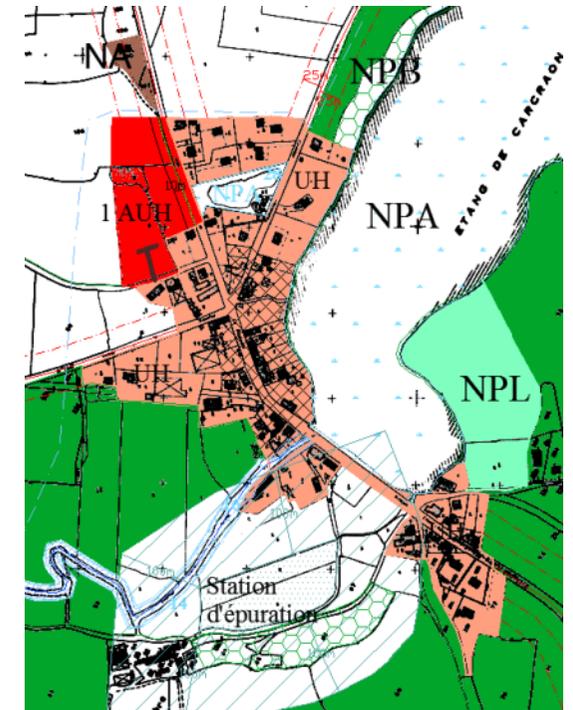
ENJEUX:

- Conforter la présence du secteur naturel à vocation de loisirs? L'étendre?
- Assurer un équilibre dans la répartition spatiale de l'habitat de par et d'autre de la RD 95?

ENJEUX:

- Conforter la mixité des fonction (bâtiment d'activités) à l'intérieur du village?

- Potentiel de densification
- Parcelle à conserver en espace vert , elle participe à la mise en valeur de la chapelle
- Périmètre de la Partie Actuellement Urbanisée



POINTS DE VIGILANCE:

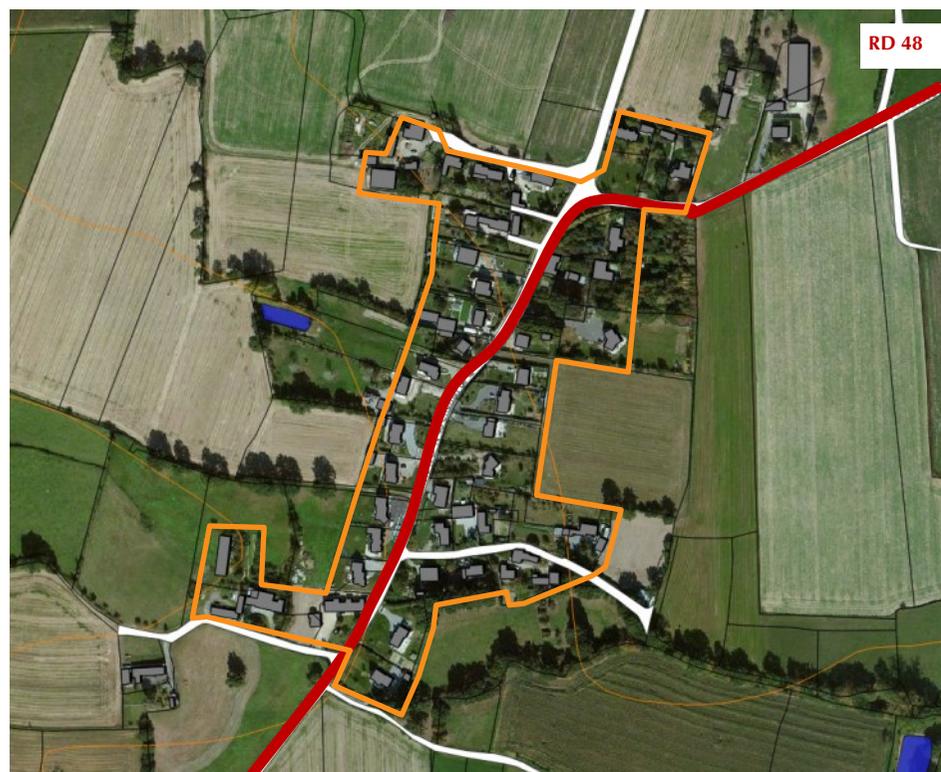
- Le PLU actuel présente un zonage 1AUH (permet l'accueil d'habitation nouvelles) positionné en extension de la Partie Actuellement Urbanisée
- Si le développement projeté par extension est conservé , veiller à ne pas engendrer en conflits d'usages sur les départementales
- Assurer une bonne intégration du bâti dans l'environnement par la mise en place d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Notion de rue à conforter?

↘ Le Hameau de la Heinrière

Ce hameau possède la particularité d'accueillir la chapelle Sainte Anne, construite en 1663 sur commande du prêtre Julien Marye, la chapelle eut 8 châtelains jusqu'en 1790. Ses vitraux ont été restaurés récemment.

L'urbanisation s'est développée essentiellement par l'accueil de constructions neuves de style pavillonnaire, l'architecture est moderne et ne possède pas de caractéristique particulière, elle ne reprennent pas l'écriture l'architecture locale de Domalain.

Les constructions traditionnelles (en pierres) sont minoritaires sur le hameau .

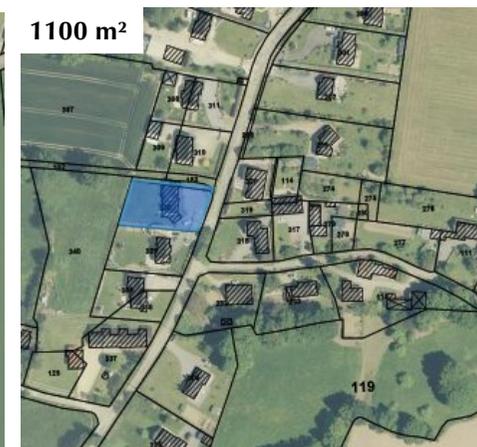


NOMBRE DE CONSTRUCTIONS:

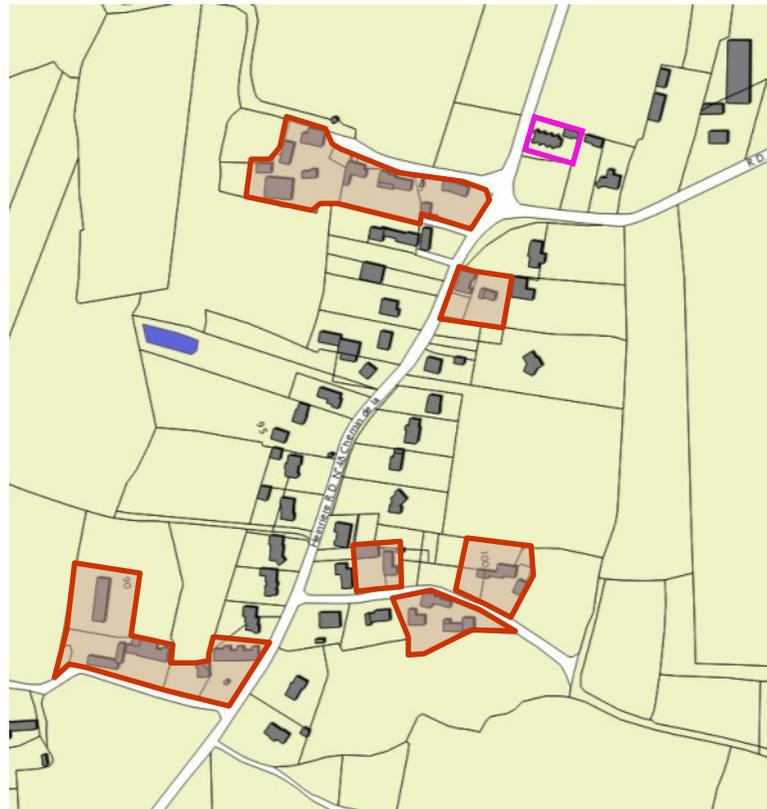
- Environ 60 constructions sur 94 000 m² (en considérant l'enveloppe urbaine)
- Soit une moyenne d'environ 6 logements à l'hectare.

CONSTATS:

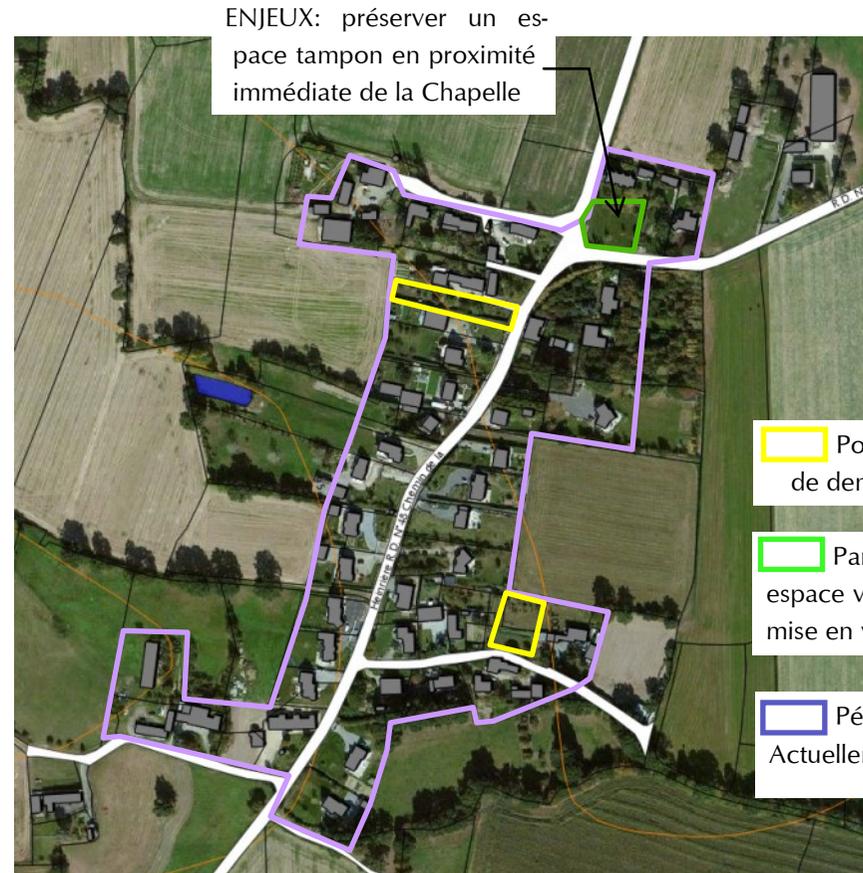
- un principe de développement urbain au coup par coup qui reste consommateur d'espace



➤ Le Hameau de la Heinrière



 Bâti traditionnel

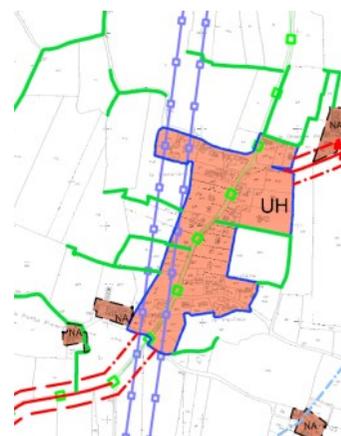


ENJEUX: préserver un espace tampon en proximité immédiate de la Chapelle

 Potentiel de potentiel de densification

 Parcelle à conserver en espace vert, elle participe à la mise en valeur de la chapelle

 Périmètre de la Partie Actuellement Urbanisée



POINTS DE VIGILANCE:

➔ Le PLU actuel présente un zonage UH (constructions pour l'accueil d'habitation nouvelles) qui va au-delà de l'enveloppe urbaine du hameau .

➔ Présence au PLU actuel d'une marge de recul de 25 m au titre du code de la voirie départementale en dehors de la zone UH. Permettre la subdivision parcellaire?

PISTES DE REFLEXIONS ?

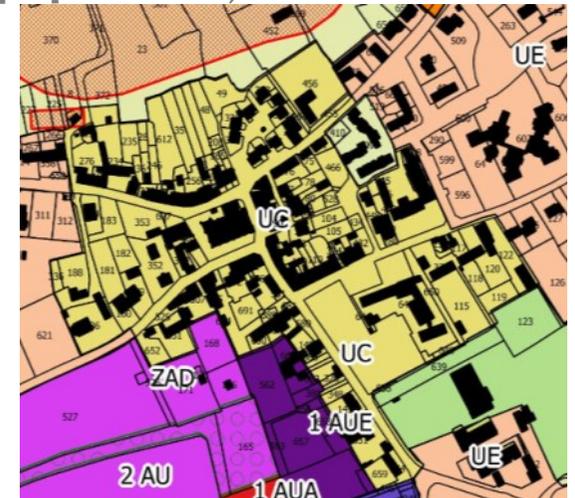
- ➔ Permettre l'évolution des constructions d'habitations existantes uniquement par extension?
- ➔ Permettre la subdivision de parcelle pour les plus importantes?
- ➔ Renforcer l'espace urbanisé que représente le hameau de la Heinrière par l'accueil de quelques nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe urbaine par comblement de « dents creuses »?

➤ UC : Zone centrale à vocation mixte (habitats /commerces/ équipements)

Il s'agit d'une zone plus dense que le secteur d'habitat résidentiel de la zone UE. Elle possède des fonctions diversifiées. On retrouve dans cette zone des commerces de proximité mais aussi des équipements publics.

➔ La zone UC est une zone urbaine correspondant au centre ancien et traditionnel de l'agglomération. Les caractéristiques d'urbanisation sont denses et le bâti est le plus souvent réalisé à l'alignement sur un parcellaire généralement étroit.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés. Le centre bourg ancien forme un centre historique d'intérêt patrimonial, il est donc soumis au permis de démolir. Un nombre limité de nouvelles constructions pourront avoir lieu dans cette zone, elle pourront s'effectuer notamment dans des fonds de parcelles en cas de division de terrain ou dans les parcelles de jardins laissées libres. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.



UC-Art 3	Accès et voirie	→ Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.
UC-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile / voies piétonnes	→ L'implantation des constructions principales s'effectuera à l'alignement ou sera autorisé ou imposé selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisinantes en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
UC-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales	→ Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m. <i>(implantation différentes autorisées si imposées par les ABF)</i> → L'implantation des bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2.50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle
UC-Art 9	Emprise au sol des constructions à usage d'habitation	→ L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 20m ² . → Les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 50m ² .
UC-Art 10	Hauteur maximale des constructions	→ La hauteur maximale autorisée en zone UC est RDC+1+ un niveau de comble. Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l'égout du toit.
UC-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le zonage actuel reconnaît principalement le tissu traditionnel originel du centre ancien, ainsi que les équipements structurant. Il intègre quelques opérations locatives plus denses que le tissu résidentiel. Dans cette zone on peut noter la présence de quelques parcelles non bâties (fonds de jardins).

PISTES DE REFLEXIONS ➤

Le règlement du PLU devra permettre d'assurer :

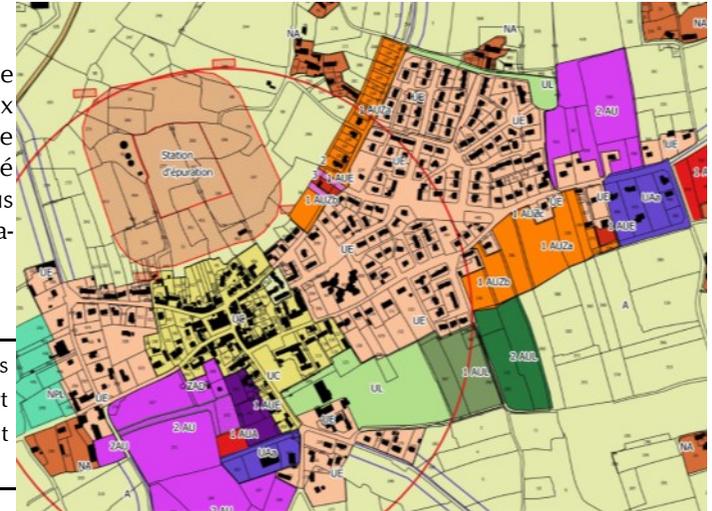
➔ Intégrer les secteurs de renouvellement urbain dans un zonage spécifique afin de mettre en place des dispositions pour assurer le prolongement des caractéristiques du centre traditionnel (densité, hauteur, implantation du bâti)?

➔ Les parcelles non bâties: des espaces propice à l'accueil de nouvelles constructions par comblement de creuses? un enjeu pour compléter le réseau viaire (voirie ou chemins piétonniers)? Ou bien conserver les espaces de respiration au cœur du tissu ?

➔ Prendre en compte l'évolution des équipements/ services et les besoins d'extensions éventuels (emplacements réservés)

➤ UE : Zone urbaine à vocation principale d'habitat

Cette zone est « une zone urbaine regroupant les extensions du bourg. C'est une zone équipée ou en voie d'équipement qui autorise les constructions à usage habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, à l'artisanat et aux services. Les zones UE présentent des caractéristiques différentes en forme de densité urbaine, d'architecture, de perspectives visuelles et d'implantation urbaine. En effet, le bâti est implanté le plus souvent en retrait de la voie, le parcellaire est différent de celui de la zone UC, les parcelles plus grandes et moins longues, la densité moins importante, les espaces publics, la verdure et l'aménagement paysager sont très présents.



On retrouve dans cette zone principalement des secteurs maîtrisés sous la forme de lotissements et quelques habitations réalisées au coup par coup. La mixité urbaine est assez limitée dans cette zone, toutefois on y retrouve des services liés à la personne.

UE-Art 3	Accès et voirie	→ Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.
UE-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile / voies piétonnes	→ L'implantation des constructions principales s'effectuera à l'alignement ou sera autoriséé ou imposé selon l'alignement particulier défini globalement par les constructions avoisnantes en respectant la continuité du front de rue, afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble.
UE-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de terrain:	→ Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 3m. (<i>implantation différentes autorisées si imposées par les ABF</i>) → L'implantation des bâtiments annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2.50 mètres à l'égout du toit est autorisée sur la limite de fond de parcelle
UE-Art 9	Emprise au sol des constructions à usage d'habitation	→ L'emprise au sol de l'ensemble des annexes ne pourra excéder 20m². → Les extensions des constructions existantes ne pourront excéder 50m².
UE-Art 10	Hauteur maximale des constructions	→ La hauteur maximale autorisée est RDC+1+ un niveau de comble. Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. → La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l'égout du toit.
UE-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

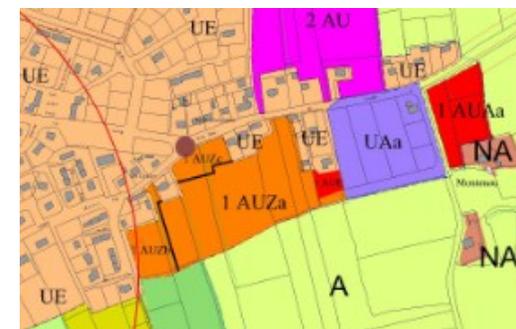
PISTES DE REFLEXION ➤

- Une flexibilité du règlement à conserver concernant l'implantation du bâti par rapport aux voies.
- Reconnaître les secteurs urbains en fonctions de leurs caractéristiques: zone NA de la petite Traverrie, à intégrer en zone UE?
- Favoriser la densification parcellaire pour les parcelles les plus importantes (notamment en proximité de la zone UL?)
- Intégrer les gisements fonciers dans un zonage spécifique afin de mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation.

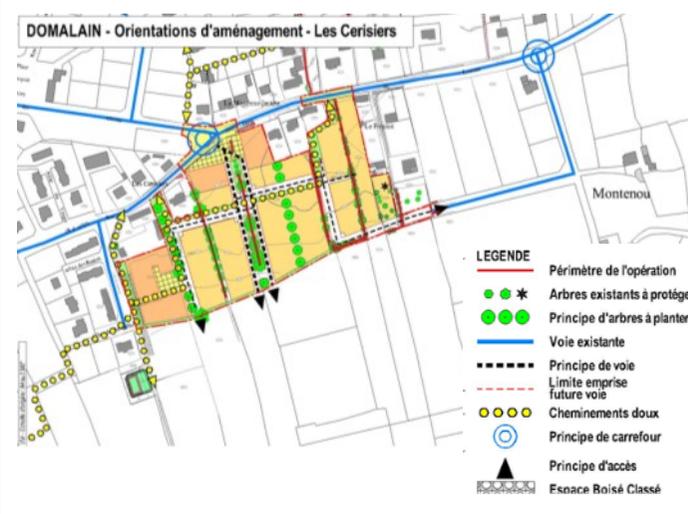
➤ 1AUZ : Zone d'extension pour l'habitat (ZAC)

La zone 1AUZ est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension de l'agglomération sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que la réalisation des équipements publics et privés correspondants. Cette zone est réservée aux opérations d'aménagement d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté « Les Cerisiers / Le Plessis »). Il convient d'y éviter les constructions anarchiques et d'y encourager la création d'opérations d'ensemble (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

1AUZ- Art 3	Accès et voirie	→ Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour. Lorsque la voie nouvelle dessert moins de 6 constructions ou présente une longueur inférieure à 50m, cet aménagement n'est pas exigé.
1AUZ- Art 6	Implantation des constructions par rapport aux Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile / voies piétonnes/	<u>voies ouvertes à la circulation:</u> 1AUZa et 1AUZb: Les constructions se feront à l'alignement ou avec un retrait de 1m minimum. De plus, sur le site du Plessis, la façade principale devra respecter un retrait maximal conforme au Plan de secteur annexé au Présent Règlement du P.L.U. Dans le secteur 1AUZc, les constructions se feront à l'alignement. <u>voiries piétonnes:</u> Les constructions se feront à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum. <u>Autres emprises publiques:</u> Les constructions se feront à l'alignement et / ou avec un retrait de 1 m minimum.
1AUZ- Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et fonds de terrain:	→ L'implantation des constructions se fera en limite et /ou avec un retrait de 1 m minimum. Dans le cas de constructions voisines construites selon un alignement, l'implantation des constructions pourra être autorisée ou imposée en prolongement d'une construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble. Dans le secteur 1AUZa, l'implantation des abris de jardin devra respecter un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
1AUZ- Art 9	Emprise au sol des constructions à usage d'habitation	Dans le secteur 1AUZa, l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 60% de la surface totale de l'unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13. Dans les secteurs 1AUZb et 1AUZc, l'ensemble des constructions y compris des bâtiments annexes ne devra pas dépasser 80% de la surface totale de l'unité foncière, dans la limite des articles 12 et 13. Sur une unité foncière, l'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas dépasser 12 m ² .
1AUZ- Art 10	Hauteur maximale des constructions	→ La hauteur maximale autorisée est RDC+1+ un niveau de comble. Lorsque la construction s'implantera dans une dent creuse, une hauteur égale à celle d'un des immeubles riverains pourra être imposée. La hauteur de toute construction doit rester en harmonie avec celle des constructions voisines. Sur le site du Plessis (secteurs 1AUZa et 1AUZb), la hauteur minimale à l'égout du toit ou à l'acrotère de toute nouvelle construction (hors annexe) ne pourra être inférieure à 3 mètres. → La hauteur maximale des annexes ne pourra excéder 2.5 m à l'égout du toit.
1AUZ- Art 12	Stationnement des véhicules	→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.



Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) mises en œuvre confortent les principes établis dans le cadre du contrat d'objectifs 2009:



PISTES DE REFLEXION ➤

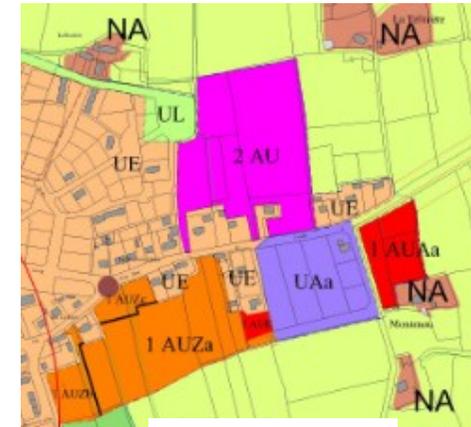
- Dimensionner les zones de développement en fonction des perspectives pour l'accueil de populations nouvelles
- Gommer l'étirement de l'agglomération à l'Est en proposant une répartition spatiale des futures zones de développement pour amorcer un équilibre spatial EST-Ouest tout en continuant de conforter le dynamisme du centre bourg?

➤ 2AU : Le développement à moyen / long terme

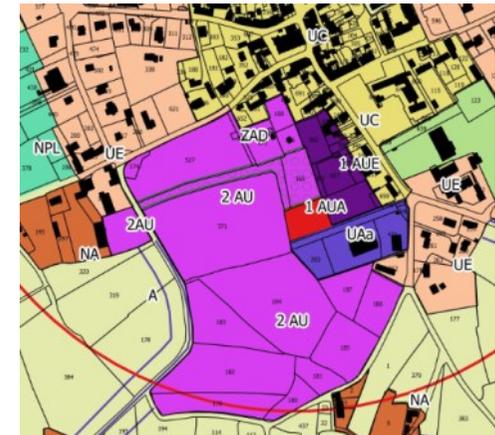
Les zones 2AU sont localisées sur les franges Nord-Est et Sud-Ouest de l'agglomération . Elles ne sont pas pré-affectées, leur vocation peut donc être suite à une modification du PLU soit à vocation d'habitat (1AUE ou 1AUEZ ou 1AUA ou 1AUL). Toutefois, elles s'inscrivent en proximité immédiates des tissus résidentiels des zone UC et UE et peuvent laisser présager un développement futur des secteurs d'habitats résidentiels.

La répartition spatiale de ces secteurs de développement futur tend toutefois à prolonger l'étirement de l'agglomération sur la frange Est. Le positionnement sur la frange Sud Ouest permet d'envisager un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitat résidentiel pour tendre vers un développement concentrique. Elle supporte un périmètre de ZAD pour partie.

Frange Nord-Est



Frange Sud-Ouest



2AU-Art3	Accès et voirie	Il n'est pas fixé de règle particulière du fait de la non constructibilité de la zone sans modification du PLU
2AU-Art6	Implantation des constructions par rapport aux voies :	→Les constructions sur rue devront être implantées soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, ou soit en retrait de 3m minimum. →Les annexes devront être implantées avec un recul de 1.5 m minimum par rapport à la voie.
2AU-Art7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 1.50 m.
2AU-Art9	Emprise au sol	Sans objet
2AU -Art10	Hauteur maximale des constructions	
2AU -Art12	Stationnement des véhicules	

PISTES DE REFLEXION et points de vigilance ➤

- Le positionnement des secteurs d'évolution à moyen / long terme devra tenir compte:
 - des projections en terme d'accueil de population nouvelle
 - des besoins fonciers et des possibilités de réinvestissement des parcelles non bâties situées à l'intérieur du tissu aggloméré
- Le futur zonage du PLU pourrait conforter **une répartition spatiale amorcée qui permettrait de rééquilibrer la répartition de la population sur la frange Ouest** en apportant de nouvelles dispositions pour sculpter la silhouette villageoise, tout en offrant de nouvelles opportunités pour la programmation du développement économique?
- Prolonger la zone UL sur une partie de la zone 2AU de la frange Nord-Est ?

Frange Sud-Ouest



➤ le PLU actuel : une traduction des orientations du contrat d'objectifs

Archipole Urbanisme et Architecture -
Agence de Paysage P. Poinas - Géomatic
Systèmes - Sevaux & Associés

- Marquer l'entrée principale du secteur par un accès sécurisé et lisible sur la rue du Général Leclerc.
 - Relocaliser l'emplacement pour la salle des fêtes.
 - Transférer l'usage de voie de transit passant par la Gasnerie sur une nouvelle voie de type inter-quartiers traversant et structurant le secteur.
 - La partie la plus proche du centre devra reprendre une typologie de centre-bourg.
 - Transférer l'extension du pôle activité (zone 1AUA) au Sud de la zone UA.
 - Accéder à la partie nord de l'opération par la rue du Dr Ricoux.
 - Prolonger la liaison piétonne en provenance de l'église jusqu'à l'accès principal.
 - Créer une liaison douce entre le pôle d'équipements et le pôle de loisirs.
 - Envisager un lien entre la partie Nord et Sud de l'opération.
 - Définir un parti paysager sur l'entrée de bourg de la D48 intégrant les bassins tampons, avec des ensembles de 4 à 5 maisons de ville pour marquer l'entrée.
 - Tenir compte dans les principes de composition des axes de vues donnant sur l'église.
- Dégager le parvis de l'église au profit d'un espace public.
 - Traitement de la perspective Nord du parvis de l'église.
 - Sécuriser l'accès Nord du parvis.

PISTES DE REFLEXION ➤

- Conforter les orientations du contrat d'objectifs? En terme de répartition spatiale? Adapter les surfaces à développer en tenant compte des besoins et après déductions des surfaces potentiellement urbanisable par renouvellement urbain .
- Adapter les orientations en intégrant les secteurs de « mutation » et les parcelles « mutables » situés dans le cœur d'ilot compris entre la RD 37/ RD 48 et CV 12? Afin d'élargir le lien entre le centre historique et le pôle loisirs de la Traverie?
- Compléter le réseaux de voirie et de cheminements piétonniers pour assurer la convergence vers le cœur historique et assurer des liens interquartier?

↳ le PLU actuel : une traduction des orientations du contrat d'objectifs 2009

Archipole Urbanisme et Architecture - Agence de Paysage P. Poinas - Géomatic



Les Cerisiers :

- Restructurer l'entrée du bourg pour lui donner un caractère urbain tant en aménagement d'espace public (et sécurisation des nombreux accès et points de franchissements) que du cadre bâti.
- Créer un accès principal sécurisé au niveau du carrefour de la rue Notre-Dame de Lourdes, et de la rue des Genêts.
- Elargir l'emprise de la voie communale donnant accès à la Z.A. De Montenou.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces entre le quartier de la Roulerie et le pôle d'équipements (sport, loisirs, scolaire, ...).
- Développer un plan de composition qui s'appuie sur la trame bocagère en la complétant.
- Renforcer l'entrée de bourg par un habitat plus dense.
- Privilégier une sortie vers la Z.A. de Montenou (aménager un passage en fond de jardin) plutôt que vers l'allée des Jonquilles (sortie uniquement pour les piétons / Cycles).
- Envisager un débouché pour une future extension d'urbanisation vers le Sud.

La Télinière :

- Créer une entrée principale au Sud du secteur, rue Notre-Dame de Lourdes.
- Prolonger cette voie pour la faire déboucher sur le quartier de la Roulerie afin de relier ce nouveau quartier au reste de l'agglomération.
- Anticiper une future urbanisation vers l'Est.
- Poursuivre le maillage de liaisons douces :
 - au Nord, entre la Roulerie et la Télinière
 - entre le quartier de la Roulerie vers les Cerisiers et au-delà le pôle d'équipements (sport, loisirs, scolaire,...).
- Requalifier l'entrée Est du Bourg pour lui donner un caractère urbain et assurer des accès et des franchissements sécurisés.

PISTES DE REFLEXION↳

- Conforter les orientations du contrat d'objectifs? En terme de répartition spatiale? Par la mise en place d'emplacements réservés?
- Adapter les surfaces à développer en tenant compte des besoins et après déductions des surfaces potentiellement urbanisable par renouvellement urbain .

➤ 1AUH : Zone urbaine correspondant au secteur d'extension de Carcraon

La zone 1AUH est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour qui correspond à un secteur d'habitat dense qui peut être amené à se développer au même titre que le bourg.

La zone 1AUH concerne le secteur de Carcraon.

La zone 1AUH est une zone naturelle suffisamment équipée en pourtour où est prévue à court terme l'extension du hameau de Carcraon sous forme d'ensembles immobiliers nouveaux ainsi que 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 (habitations) permettant un développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation.

Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

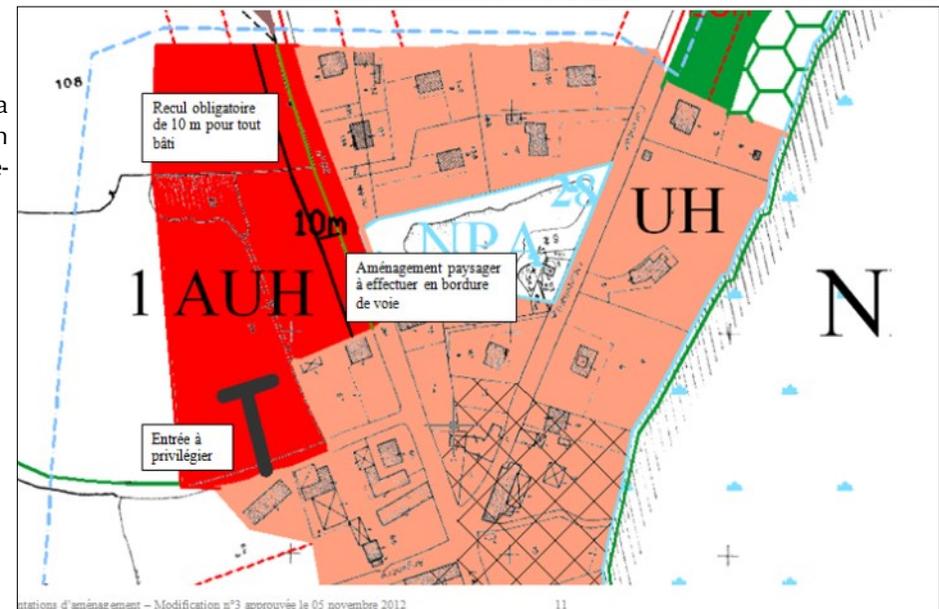
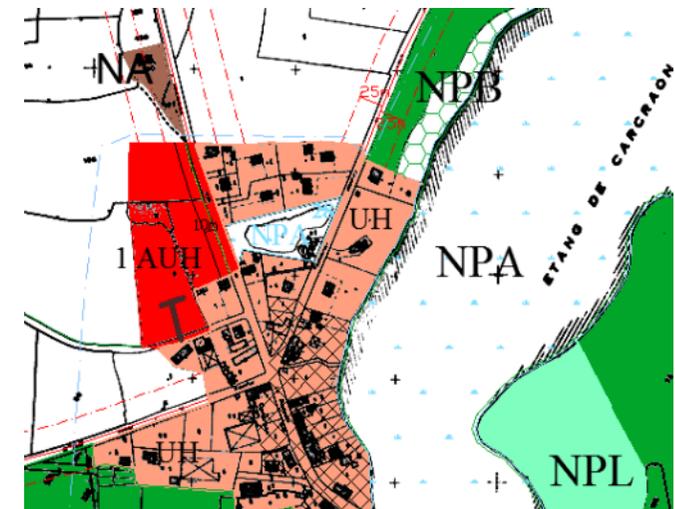
Si l'urbanisation de la zone s'effectue par une succession d'opérations chacune d'elles devra être conçue de manière à ne pas enclaver les terrains non urbanisés.

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

Lorsque ces conditions sont remplies, les règles de constructions applicables aux différentes zones portées aux plans sont, soit celles des zones urbaines à vocation principale d'habitat (UH), soit celles prévues dans les articles suivants.

POINT DE VIGILANCE:

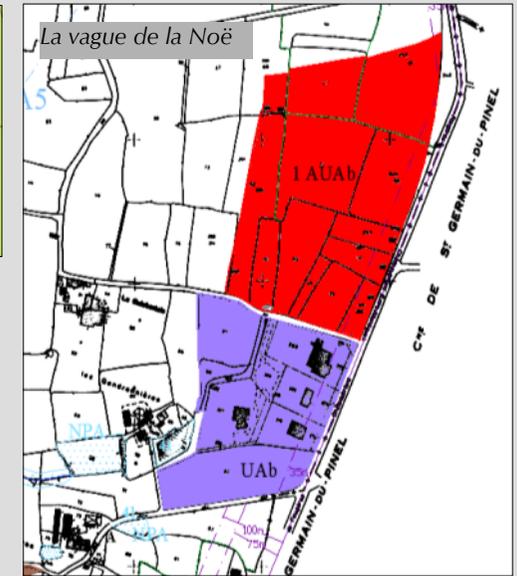
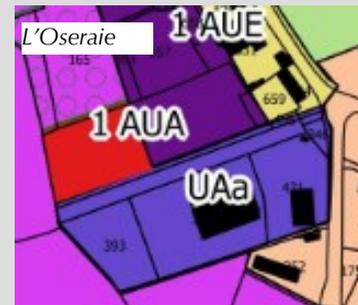
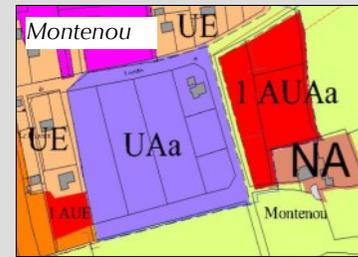
La zone 1AUH possède des orientations d'aménagement et de programmation, toutefois elle n'indique pas de densité minimale à respecter



➤ UA / 1AUA: Les secteurs d'activités

La zone UA regroupe l'ensemble des activités économiques (artisanat, industrie, commerces, services...). Le secteur UAa concerne le secteur de Montenou et de l'Oseraie situés en proximité immédiate du tissu aggloméré. Le secteur 1UAAb concerne celui de la Vague de la Noë.

UA-Art 2	Occupations et utilisations autorisés mais soumis à conditions spéciales	Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction ou la surveillance des établissements existants ou en cours de construction, ou des services généraux de la zone. Dans ce cas, l'habitation ne pourra
UA-Art 3	Accès et voirie	Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, ou présente une longueur inférieure à 50 m, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent y faire demi tour.
UA-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées ouvertes à la circulation	Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, ou soit avec un retrait de 6 m minimum..Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par Monsieur L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique de l'église St Méline.
UA-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	La distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans être inférieure à 6 m. Toutefois, l'implantation des constructions sur une seule des limites séparatives est autorisée sous réserve de la réalisation d'un mur coupe feu.
UA-Art 9	Emprise au sol	L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris des bâtiments annexes ne pourra excéder 60% de la surface du terrain, 40% de la surface seront ainsi consacrés aux espaces verts.
UA-Art 10	Hauteur maximale des constructions	En zone UAa (Montenou et L'Oseraie), la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 6 m au faitage et doit rester en harmonie avec les constructions voisines. En zone UAb (La Vague de la Noë), la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser 12 m au faitage et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.
UA-Art 12	Stationnement des véhicules	Des espaces pour le stationnement des véhicules de transport et de livraison sont à aménager, ils devront correspondre aux besoins et installations de l'activité.



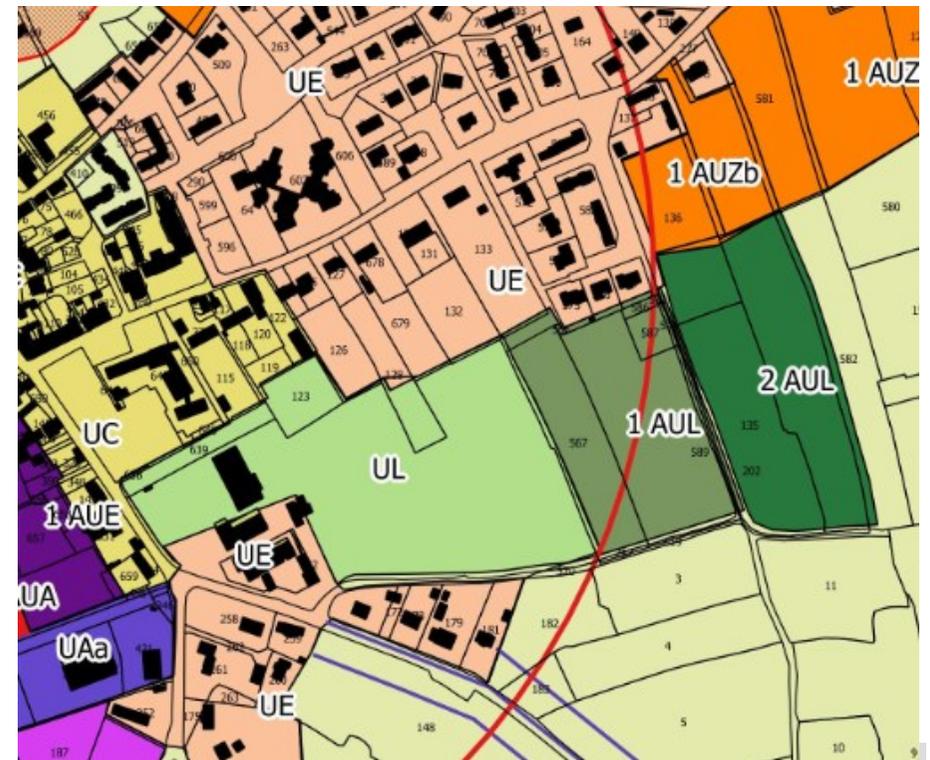
PISTES DE REFLEXION et points de vigilance ➤

- Le recul du bâti peut être situé à 5 m par rapport à l'alignement de la voie, une attention particulière devra être portée sur la gestion de l'interface entre le recul et le bâti
- Des mesures spécifiques pourront être mises en place (orientation d'aménagement et de programmation OAP/ prescriptions paysagères/ recomposition du paysage sur les franges arrières) pour assurer une **bonne intégration** du secteur d'activités dans son environnement et harmoniser la volumétrie des futurs bâtiments d'activités (gabarit / volume/ teinte et choix des coloris...).
- **Le PLU devra anticiper l'évolution des secteurs d'activités économiques et leurs extensions éventuelles, tout en affirmant leur vocation principale. Réfléchir à terme à la cohabitation avec les logements existants** (habitats anciens et plus récents).
- Si la zone d'extension 1AUA de l'oseraie est conservée : mettre en place des mesures visant à valoriser l'implantation des futures constructions susceptibles des en co-visibilité avec l'église afin de maintenir le cône visuel.
- Mutualiser les secteurs d'activités présents en proximité du tissu aggloméré? Envisager leur extension? Leur mutation (La zone UE n'interdit pas les activités artisanales)?

➤ UL/ 1AUL / AUL : La zone urbaine de loisirs et ses extensions à court et moyen termes

La zone UL est une zone accueillant des équipements de sports, de plein air ou de loisirs ainsi que les constructions ou installations nécessaires à la pratique de ces activités.

UL-Art 3	Accès et voirie	Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.
UL-Art 6	Implantation des constructions par rapport aux voies routières / voies piétonnes	Voies routières: Les constructions se feront soit à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée, soit avec un retrait de 5 m minimum. Voies piétonnes: Les constructions devront être implantées à 6 m au moins de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue en cas de voie privée.
UL-Art 7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit ($L \geq H/2$) sans toutefois être inférieure à 5 m. Des implantations différentes de celles définies aux paragraphes ci-dessus peuvent être autorisées dès lors qu'elles sont imposées et justifiées par Monsieur L'Architecte des Bâtiments de France si elles sont nécessaires à la bonne gestion et à la protection des abords du monument historique de l'église St Méline.
UL-Art 9	Emprise au sol	→ Il n'est pas fixé de règle
UL-Art 10	Hauteur maximale des constructions	La hauteur maximale de toutes constructions ne doit pas dépasser 8 m à l'égout du toit et doit rester en harmonie avec les constructions voisines.
UL-Art 12	Stationnement des véhicules	→ Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée



➔ PISTES DE REFLEXIONS

- Evaluer la nécessité de conserver **la totalité du zonage 1AUL et 2AUL** pour programmer de nouveaux équipements?
- Un enjeu pour compléter les équipements de loisirs existants ? Ou envisager une autre affectation?
- Mettre en place des orientations d'aménagement et de programmation

Le contexte démographique

↳ L'évolution de la population

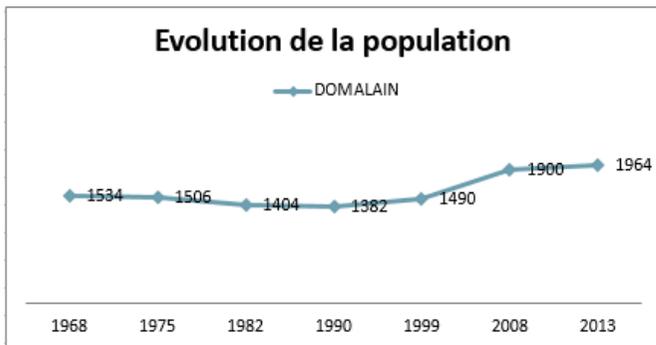
→ Une augmentation régulière de la population et une densité en augmentation

Source INSEE	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Population	1 534	1 506	1 404	1 382	1 490	1 900	1 964
Densité moyenne (hab/km ²)	45,7	44,9	41,9	41,2	44,4	56,6	58,6

(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.



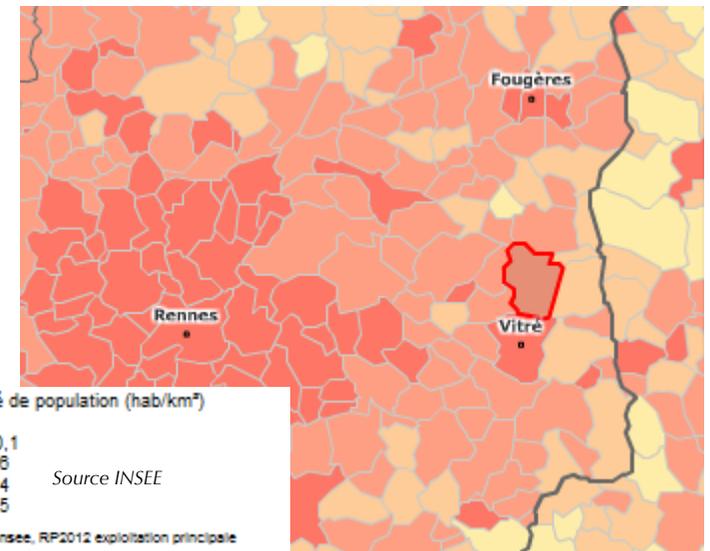
→ La densité de population (hab. /km²) : L'apport des nouveaux habitants a renforcé la densité

- La densité de population sur la commune de DOMALAIN est en constante augmentation. Elle passe de **44,4 hab. /km² en 1999 à 58,6 hab. /km² en 2013**

→ L'organisation du territoire : Une croissance démographique soutenue et régulière poussée par l'arrivée de nouveaux habitants et le taux de natalité élevé.

La commune a connu une forte évolution démographique sur la période 1990-2013 qui s'explique par la création DE plusieurs lotissements. En 1990, Domalain comptait 1382 habitants. En 2013, Domalain comptait 1964 habitants (+ 582 habitants).

→ À l'échelle du territoire, la commune de Domalain s'inscrit comme **Pôle relais du secteur Est** car elle dispose de services et commerce et représente un relais pour les communes plus rurales ou les communes en périphérie immédiate d'une ville atteignant un nombre de population important sans disposer pour autant de services/commerces importants. (source PLH en cours – document provisoire)



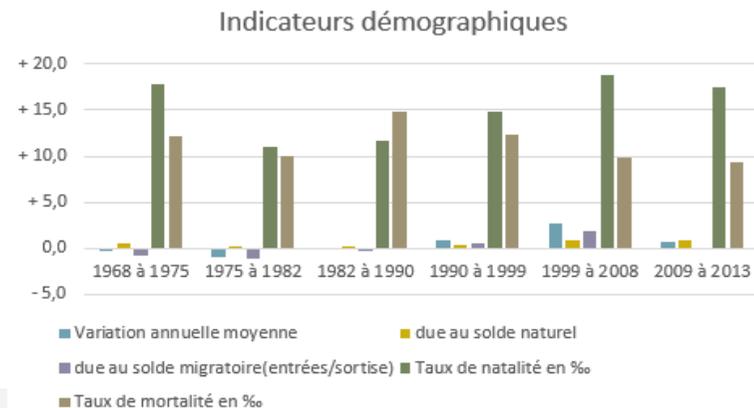
➤ L'évolution des soldes naturels et migratoires

➔ Une croissance démographique régulière essentiellement liée aux naissances. Elle s'est accélérée depuis les années 2000

Indicateurs démographique - Source INSEE	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,3	-1,0	-0,2	+0,8	+2,7	+0,7
due au solde naturel en %	+0,6	+0,1	+0,1	+0,3	+0,9	+0,8
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,8	-1,1	-0,3	+0,6	+1,8	-0,1
Taux de natalité (‰)	17,8	11,0	11,7	14,8	18,9	17,5
Taux de mortalité (‰)	12,2	10,0	10,4	12,3	9,8	9,3

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1968 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales - État civil.



➔ L'évolution du taux de variation annuel moyen (TVAM) de la population communale : une évolution positive depuis 1990

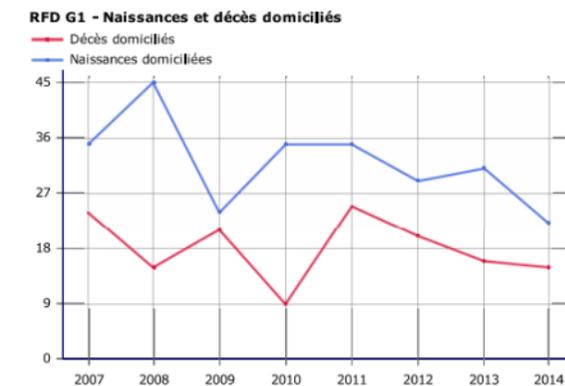
- La croissance démographique est en baisse jusqu'en 1990. Entre 1968 et 1990 le solde migratoire négatif produit des variations négatives de la population d'une période à une autre. On retrouve à partir de 1990 une tendance à la hausse amorcée (+ 0,8).
- L'évolution est ensuite positive à partir de 1990, avec un taux de variation annuel moyen positif qui assure une certaine stabilité depuis plus de 20 ans, avec un taux élevé sur la période 1990-2013

➔ Un taux de variation annuelle moyenne positif et élevé (+2.7% sur la période 1999 - 2008) :

- Une tendance qui s'explique par l'effet combiné de l'accroissement naturel (+0,9%) et d'un solde migratoire positif (+1,8%). Le reflet de la croissance démographique du Pays de Vitré.

➔ Le dynamisme démographique positif : Une croissance démographique soutenue et régulière poussée un taux de natalité stable et élevé et un solde migratoire positif

- Le **solde naturel contribue à la croissance démographique** de DOMALAIN, il y a un renouvellement naturel de la population. En 2013, le taux de natalité 17,5 ‰ reste largement supérieur au taux de mortalité 9,3 ‰. La croissance naturelle soutient le dynamisme démographique, les naissances sont largement supérieures aux décès. La commune accueille dans ses lotissements essentiellement de jeunes couples avec ou sans enfants. Toutefois, on remarque que depuis 2013, le nombre de naissance tend à baisser légèrement (18,9 ‰ sur la période 1999-2008 contre 17,5 ‰ sur la période 1999-2008) tandis que le nombre de décès se stabilise (9,8 ‰ sur la période 1999-2008 contre 9,3 ‰ sur la période 1999-2008)
- Le **solde migratoire est positif depuis 1990**. la commune accueille depuis cette date plus de population, que d'habitants qui partent de la commune. Ceci s'explique par la création importante de lotissements qui ont permis d'accueillir une nouvelle population. **Cette arrivée de nouveaux habitants représente un moteur pour la croissance** pour DOMALAIN. Toutefois, on peut remarquer une légère baisse sur la période 2008-2013 avec - 0,1%.



↳ L'évolution structurelle de la population

→ Répartition de la population par âges entre 2008 et 2013: La tranche d'âge des 60—74 ans est minoritaire dans la répartition de la population

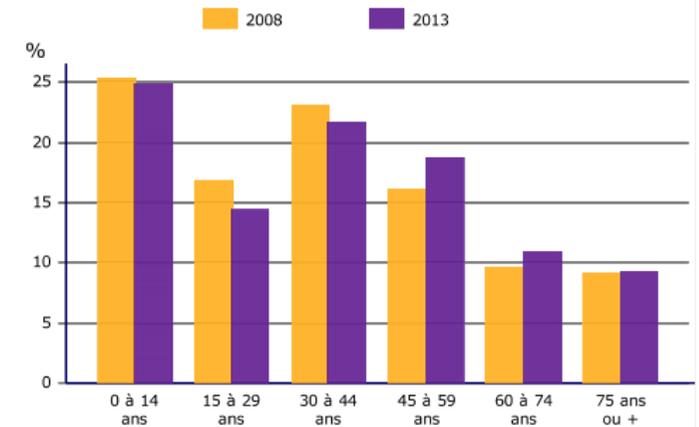
- Les **classes d'âges les moins importantes en 2013** sont celles des **60-74 ans** (9,6 % de la population) et des **75 ans et +** qui ne représentent que **9,1 %**.
- La **proportion des enfants 0 à 14 ans et des adultes de 30-44 ans est majoritaire, ce qui témoigne d'une natalité positive et de l'apport de nouveaux ménages avec enfant(s)**. La jeunesse de la population est le **reflet des apports migratoires ainsi que des hausses successives du solde naturel** résultant des ces apports migratoires
- On peut noter qu'elle est **pratiquement stable mais présente une légère baisse en 2013** avec respectivement **24,9 % contre 25,3% en 2008** pour les **0 à 14 ans** et **21,7 % en 2013 contre 23,1% pour les 30-44 ans**.

→Vers un glissement des tranches d'âges

- L'évolution de la population montre un **glissement des tranches d'âges de la population vers la classe d'âge supérieure**
- Sur la période 2008-2013, on peut noter une légère diminution des 15-29 ans (14,5 % de la population en 2013 contre 16,8% en 2008) et une augmentation de la tranche d'âge des 45- 59 ans (18,7 % de la population en 2013 contre 16,1% en 2008)
- De même, les 60 -74 ans sont en légère hausse (10,9 % de la population en 2013 contre 9,6% en 2008) , les 75 ans et + augmentent également (9,3 % de la population en 2013 contre 9,1% en 2008)

→ Le risque éventuel est le départ des jeunes une fois devenus adultes, ce qui **renforcerait la part des tranches d'âges supérieures** dans la population totale et donc **le vieillissement de la population**. **L'enjeu est de continuer d'assurer la venue de nouveaux ménages et de mettre en œuvre une mixité intergénérationnelle dans les futurs projets, afin éviter un déséquilibre structurel de la population.**

Population par tranches d'âges - Source INSEE



	2013	%	2008	%
Ensemble	1 964	100,0	1 900	100,0
0 à 14 ans	489	24,9	480	25,3
15 à 29 ans	284	14,5	320	16,8
30 à 44 ans	427	21,7	439	23,1
45 à 59 ans	367	18,7	306	16,1
60 à 74 ans	215	10,9	182	9,6
75 ans ou plus	182	9,3	174	9,1

↳ L'évolution de la composition des ménages

→ Une augmentation du nombre de ménage et une baisse stabilisée de la taille des ménages

Source INSEE	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	473	471	512	529	581	727	757
<i>Résidences principales</i>	429	410	424	447	523	682	701
<i>Résidences secondaires</i>	20	20	41	32	22	19	17
<i>Logements vacants</i>	24	41	47	50	36	26	39
Occupant /par logements	3,5	3,5	3,1	3	2,7	2,7	2,7

Sur la période 1968 - 2013: le nombre de ménages a augmenté avec 757 ménages en 2013 contre 473 en 1968 (soit + 284)

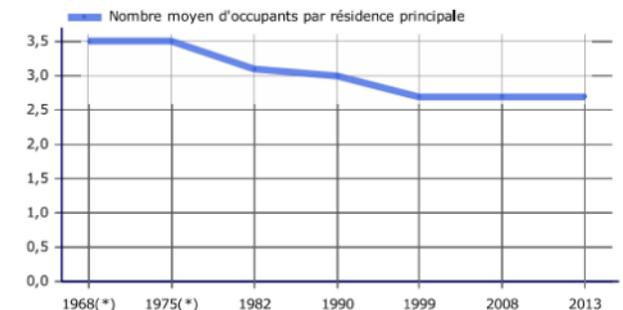
- Sur la même période, le nombre d'habitants passe de 1534 en 1968 à 1964 habitants en 2013 (soit +430). On note une diminution de la taille des ménages : de 3,5 personnes en 1968 à 2,7 personnes en 2013. On peut toutefois noter que le taux d'occupation reste stable à 2,7 depuis 1999.

La composition des ménages est étroitement liée au parcours résidentiel :

- En effet, le type d'habitat majoritairement développé sur la commune est l'habitat individuel, généralement destiné aux ménages avec famille(s). L'installation de ménages avec famille(s) est probablement renforcée par la résidentialisation de la commune. La part des personnes vivants en couple entre 20 et 54 ans est majoritairement représentée sur la commune.
- La **tendance à la baisse de la taille des ménages**, est à mettre en corrélation avec le phénomène de décohabitation (veuvage, divorce, famille monoparentale) et la part plus importante de ménage composé d'une seule personne. Une nouvelle frange de jeune population vivant seules est en augmentation en 2013, il s'agit des 15 à 19 ans, tandis que les 80 ans et plus sont en diminution. On constate toutefois, que le nombre d'occupants par logement reste stable depuis 1999 (avec 2,7).

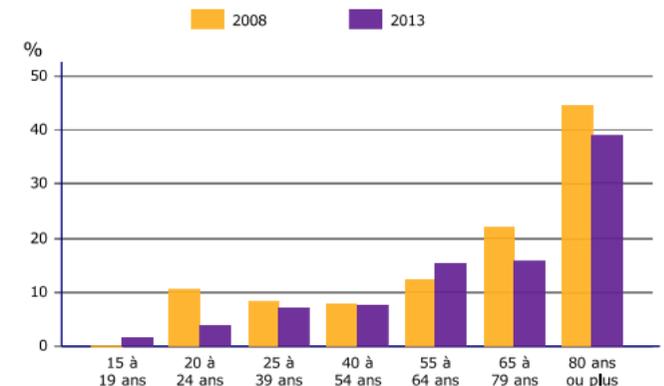
→ Il s'agira de prendre en compte le phénomène de décohabitation amorcé dans le taux d'occupation des futurs logements.

Evolution de la taille des ménages—Source INSEE

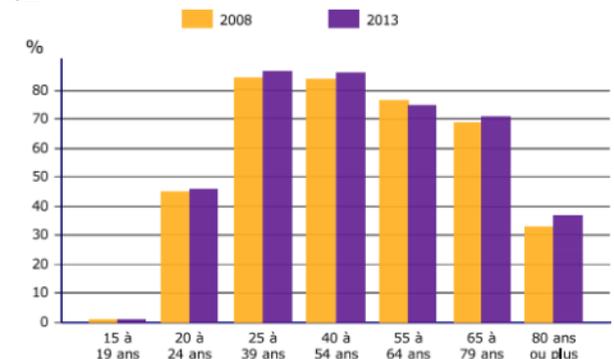


(*) 1967 et 1974 pour les DOM
Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.
Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombremments, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Personnes vivants seules selon l'âge- population des ménages—Source INSEE



Personnes vivants en couple selon l'âge- population des ménages—Source INSEE



Le contexte économique

➤ Le profil de la population active

➔ L'augmentation du nombre d'actif ayant un emploi :

- Sur la période 2008-2013: le nombre d'actifs ayant un emploi est resté stable à 78% de la population âgée de 15 à 64 ans.
- La majorité des actifs sont âgés de 25 à 54 ans. Les personnes appartenant à cette classe d'âge sont égale-

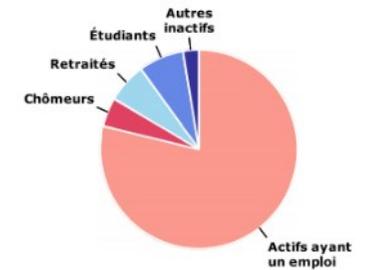
➔ Le nombre de demandeur d'emploi est légèrement plus élevé en 2013 qu'en 2008:

- Le nombre de chômeurs a légèrement augmenté sur la période 2008-2013, il est passé de **47 à 57 chômeurs**. Il touche principalement les hommes et les femmes entre 25-54 ans

Population de 15 à 64 ans par type d'activité - Source INSEE

	2013	2008
Ensemble	1 172	1 133
Actifs en %	83,4	82,2
actifs ayant un emploi en %	78,7	78,0
chômeurs en %	4,7	4,2
Inactifs en %	16,6	17,8
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,4	6,3
retraités ou préretraités en %	6,5	7,4
autres inactifs en %	2,6	4,1

Population active de 15 à 64 ans par type d'activité en 2013 - Source INSEE

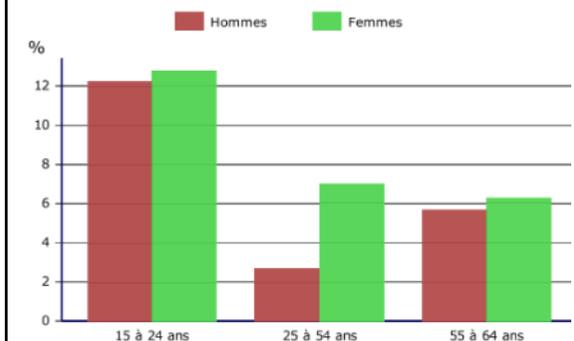


Activité et emploi de la population de 15 à 64 ans par sexe et âge - Source INSEE

	Population	Actifs	Taux d'activité en %	Actifs ayant un emploi	Taux d'emploi en %
Ensemble	1 172	978	83,4	923	78,7
15 à 24 ans	193	103	53,3	90	46,7
25 à 54 ans	789	775	98,2	739	93,6
55 à 64 ans	190	100	52,6	94	49,5
Hommes	616	523	84,9	501	81,3
15 à 24 ans	101	64	63,7	56	55,9
25 à 54 ans	412	406	98,6	395	95,9
55 à 64 ans	103	52	51,0	50	48,1
Femmes	556	455	81,9	422	75,8
15 à 24 ans	92	39	41,9	34	36,6
25 à 54 ans	377	369	97,9	344	91,1
55 à 64 ans	87	48	54,6	45	51,1

Taux de chômage (au sens du recensement) des 15 à 64 ans - Source INSEE

	2013	2008
Nombre de chômeurs	55	47
Taux de chômage en %	5,7	5,1
Taux de chômage des hommes en %	4,2	4,6
Taux de chômage des femmes en %	7,4	5,7
Part des femmes parmi les chômeurs en %	60,7	51,0



➔ **Le bassin d'emploi est principalement situé en dehors de la commune:**

Le SCOT dans son diagnostic a présenté le Pays de Vitré comme un territoire rural étendu autour d'une ville moyenne et relié à des pôles d'emplois plus importants (Rennes, Laval).

Cette situation stratégique génère en grande majorité des déplacements domicile-travail sur le territoire en employant la voiture (87%) sur des distances importantes (De plus, le nombre de conducteurs seuls dans leur voiture pour se rendre au travail est plus important que pour les autres motifs de déplacements).

Les transports en commun et les modes doux sont peu utilisés pour les déplacements domicile-travail (respectivement 2% et 9% des déplacements pour 4% et 1% des distances parcourues). La commune de Domalain s'inscrit dans cette tendance générale observée à l'échelle du Pays de Vitré dans la mesure où les actifs travaillent majoritairement en dehors de la commune (77,2%) le moyen employé pour les déplacements domicile-travail est principalement la voiture .

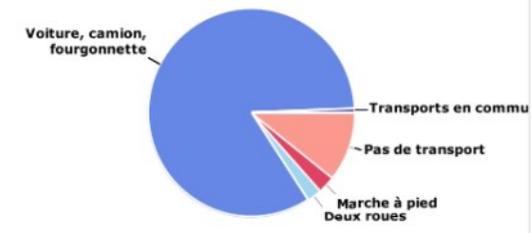
➔ **Le lieu de travail des actifs de plus de 15 ans ou plus ayant un emploi et qui résident dans la commune en augmentation :**

- Le nombre de personnes qui travaillent dans la commune de résidence **a augmenté**: en **2013, ils représentent 22.8%** des actifs qui résident et occupent un emploi à Domalain, contre **21.6% en 2008**.
- Le nombre d'actifs travaillant dans une autre commune est en diminution, il passe de **78,4% en 2008** à **77.2 % en 2013**.
- Le bassin **d'emploi des actifs** se situe principalement **hors de la commune de résidence**. Ce phénomène tend à s'accroître toutefois, on peut noter que le nombre d'emploi dans la commune de résidence augmente également
- Des activités économiques créatrices d'emplois se trouvent sur le territoire de la commune, mais elles sont majoritairement situées en dehors du périmètre de la commune, ce qui engendre une **progression des migrations domicile-travail et une augmentation de l'usage automobile**.
- Domalain est un « pôle relais » (PLH) ce qui lui confère un statut particulier est **explique en grande partie l'attractivité de la commune concernant le choix de la résidence principale**.

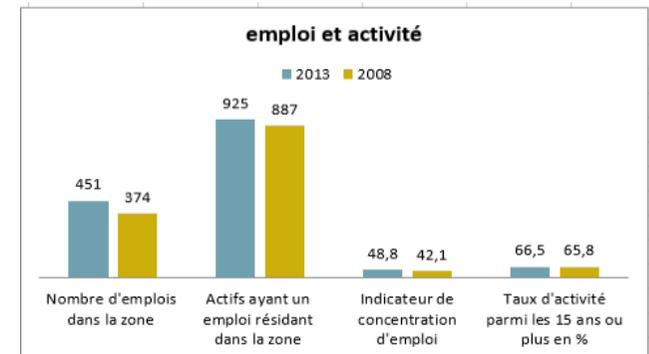
➔ **Nombre d'entreprises par secteurs d'activités**

Sur le territoire de la commune, la part des entreprises dans le domaine de la construction et des services aux entreprises est la plus représentée.

Part des moyen de transports utilisés pour se rendre au travail en 2013 - Source INSEE

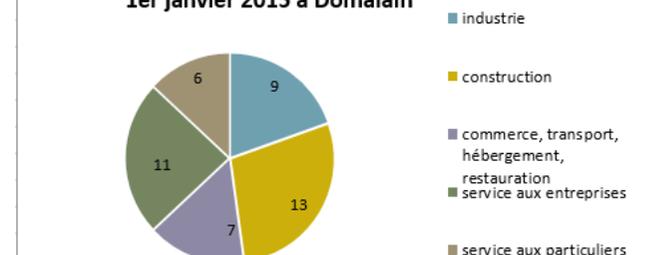


Emplois et activités - Source INSEE	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	451	374
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	925	887
Indicateur de concentration d'emploi	48,8	42,1
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	66,5	65,8



Emplois et activités - Source INSEE	2013	%	2008	%
Ensemble	925	100,0	887	100,0
Travaillent :				
dans la commune de résidence	211	22,8	192	21,6
dans une commune autre que la commune de résidence	714	77,2	695	78,4

Nombre d'entreprises par secteur d'activités au 1er janvier 2015 à Domalain



➤ Mobilité, transports

Le déplacement cycliste bien qu'existant ne possède pas de structure en site propre telles que des pistes cyclables, les vélos doivent partager les infrastructures existantes soit avec les voitures, soit avec les piétons. En dehors des chemins piétonniers réalisés lors des différentes opérations de lotissements successives, les déplacements se font essentiellement sur les trottoirs ou le long des voies existantes, soit sur l'accotement lorsque celui-ci n'est aménagé. Quelques ruelles sont à usage mixte

Le territoire de la commune est desservi par :

- le réseau de transports en communs qui permet d'assurer le lien entre la commune de la Guerche de Bretagne et la ville de Vitré. Le réseau dessert Domalain –centre et Domalain Carcraon
- par le service de transport de taxi mis en place pour les communes de Vitré Communauté qui fonctionne sur réservation et à tarif unique. Service destiné aux personnes de 65 ans et +, personnes inscrites à Pole emploi, bénéficiaires CMU et RSA bénéficiaires de l'AAH, de l'APA

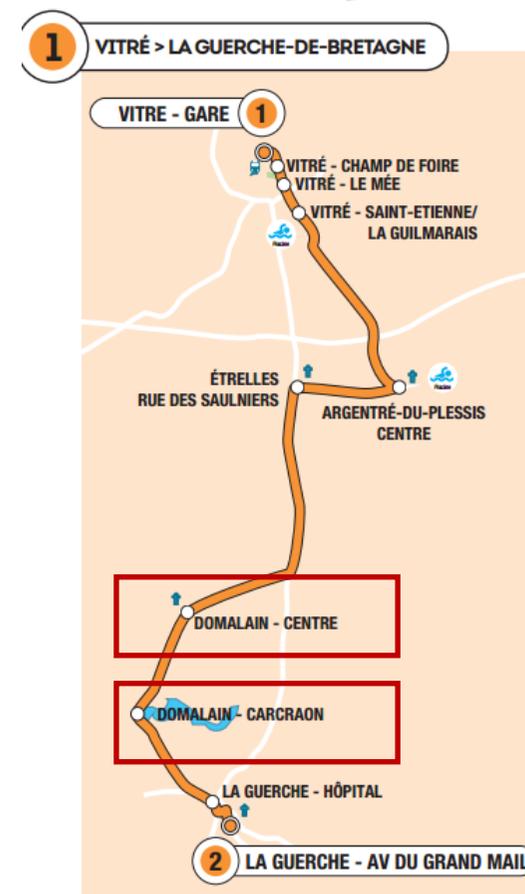
Le transport interurbain départemental Illenoo ne dessert pas Domalain.

- Le transport scolaire qui est assuré pour les collégiens vers La Guerche de Bretagne et pour les lycéens vers Vitré.

VITRÉ COMMUNAUTE : Service des Transports Scolaires			
Circuits Spécifiques 2016-2017			
DL01BASE DL01 MATIN (B1) LOT 67/2013		DL01BASE DL01 MATIN (B2) LOT 67/2013	
DL01.002	fréquence: LM-JV----- Transporteur: TAXI LESAGE	DL01.001	fréquence: LM-JV----- Transporteur: TAXI LESAGE
DL01.030	DOMALAIN, LE BREIL 7:55	DL01.034	DOMALAIN, LA COUR VERTE
DL01.018	DOMALAIN, MONTSINAULT 7:58	DL01.035	DOMALAIN, L'EPINAY
DL01.033	DOMALAIN, LE FORT COIN 8:06	DL01.004	DOMALAIN, LA GRANDE GEORGERIE
DL01.032	DOMALAIN, LA LOIRIE 8:12	DL01.000	DOMALAIN, ECOLE PRIVEE STE ANNE
DL01.016	DOMALAIN, LA HEINRIERE 8:13		
DL01.000	DOMALAIN, ECOLE PRIVEE STE ANNE 8:20		
Kilométrage : 13.11		Kilométrage : 9.09	

➔ PISTES DE REFLEXION:

- Continuer d'assurer des convergences vers le centre bourg et ses équipements/ services en complétant le réseau des cheminements doux pour les futurs secteurs d'urbaniser, afin de favoriser les déplacements alternatifs à la voiture
- Compléter les itinéraires piétonnier au-delà des échanges inter quartiers? Pistes cyclables à développer entre le centre bourg principale et le bourg de Carcraon?
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs (transports scolaires), en limitant l'impact des secteurs d'urbanisa-



➤ Mobilité, déplacements

En 2013, sur l'ensemble des foyers, 94.9 % possèdent une voiture, 86 % des ménages possèdent un emplacement réservé au stationnement (à mettre en corrélation avec l'urbanisation maîtrisée sous la forme d'opération d'ensemble). Le parc automobile est important puisque sur les 94.9% de ménages possédant un véhicule, 58.3% possèdent au moins deux voitures et plus. Il est à noter que, par rapport à 2008, le nombre de ménage possédant au moins une voiture est pratiquement identique (94.5 en 2008 et 94.9 % en 2013), de même que le nombre de foyer possédant deux voitures qui reste quasiment constant avec une légère augmentation (58 % en 2008 pour 58.3 % en 2013),

Equipement automobile des ménages - Source INSEE	2013	%	2008	%
Ensemble	701	100,0	682	100,0
<i>Au moins un emplacement réservé au stationnement</i>	603	86,0	565	82,8
Au moins une voiture	665	94,9	644	94,5
1 voiture	256	36,6	249	36,5
2 voitures ou plus	409	58,3	395	58,0

Le réseau Ehop est porté par l'association Covoiturage+.

Covoiturage + est une structure de l'économie sociale et solidaire, soutenue par les collectivités et entreprises du département. Elle porte le projet de développement du covoiturage domicile – travail en Ile-et-Vilaine depuis 2002. Elle a pour objectif de faire reconnaître ce mode de déplacement comme un réseau de transport en commun innovant. **La commune possède d'ailleurs une aire de covoiturage située en centre bourg.**



Ehop, le nouveau réseau de transport citoyen

Réseau routier

- Réseau principal
- Réseau principal en 2x2 voies
- Trafic (en véhicules par jour)

Modes alternatifs

- Aire de covoiturage
- Réseau de bus urbains
- Lignes de cars interurbains Illeeno

Réseau intercommunal de Vitré Communauté

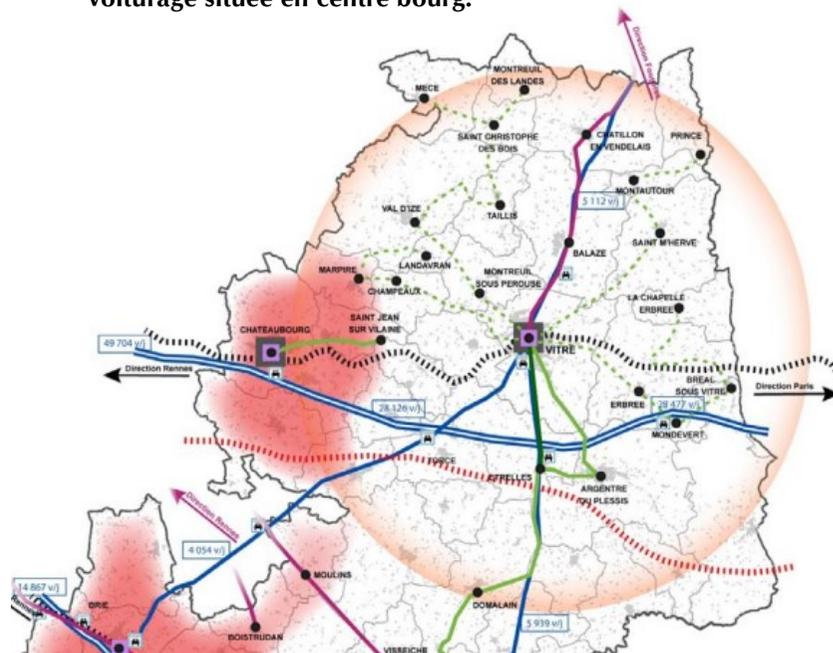
- Lignes de bus interurbains
- Lignes de bus interurbains (mercredi)
- Navette ETV Vitré - PA d'Etelles
- Commune desservie

Gare

- Réseau ferré
- Projet de LGV

Migrations pendulaires

- Déplacements domicile-travail importants vers le Pays de Rennes
- Déplacements domicile-travail vers le pôle de Vitré



PISTES DE REFLEXION ➤

- L'offre en terme d'espaces de stationnements mutualisés pourraient être complétée en proximité de équipements majeurs (Pôle de loisirs et pôle de vie centre) afin de répondre aux besoins et usages
- Les connexions piétonnes entre les espaces de stationnements existants ou/et projetés pourraient être développées pour faciliter les usages, et favoriser les modes de déplacements non motorisés.

LES BESOINS COMPLEMENTAIRES:

- Des espaces de stationnement complémentaires à envisagés en proximités des pôles de vies identifiés?
- Compléter l'offre en terme d'aire de co-voiturage?

Le contexte résidentiel

↳ L'ancienneté d'emménagement et le statut d'occupation

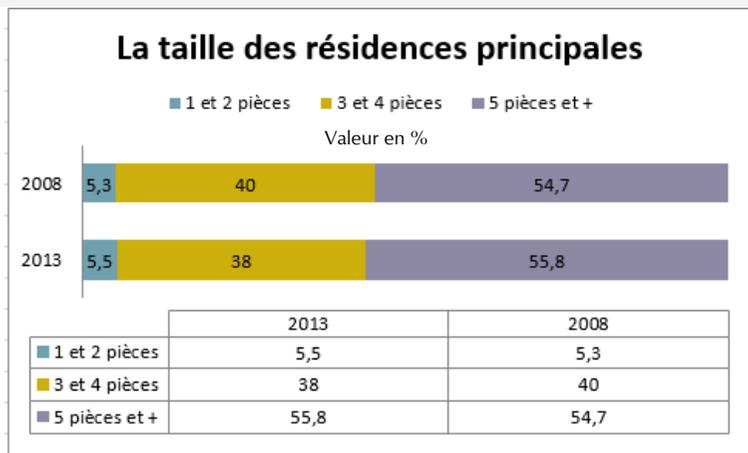
↳ L'évolution de l'ancienneté d'emménagement : une bonne répartition

- Les données relatives à l'ancienneté d'emménagement indiquent que la commune comprend pratiquement autant de nouveaux arrivants (- de 10 ans) que **d'anciens résidents** (+ de 10ans) en 2013.
- En effet, **43.1% des habitants se sont installés il y a moins de 10 ans dont 22,9% depuis moins de 4 ans.**
- La majorité des habitants résident sur la commune depuis plus de **10 ans (56.9%)**. Il existe donc une certaine **stabilité en matière d'implantation des ménages.**
- La **rotation des ménages tend à s'équilibrer** puisque les habitants de moins de 10 ans se répartissent pratiquement en part égales selon l'ancienneté. Elle correspond aux opérations maîtrisées successives (lotissements). On constate toutefois, que les ménages présents sur la commune depuis moins de 2 ans sont minoritaires.

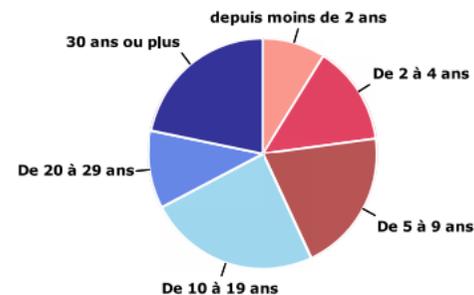
	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par	
				logement	personne
Ensemble	701	100,0	1 893	4,8	1,8
Depuis moins de 2 ans	62	8,9	150	4,1	1,7
De 2 à 4 ans	98	14,0	253	4,4	1,7
De 5 à 9 ans	142	20,2	434	4,8	1,6
10 ans ou plus	399	56,9	1 055	5,0	1,9

↳ L'occupation des résidences principales: une augmentation du nombre de pièces et une majorité de grands logements

Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2013- Source INSEE



- Plus de la moitié des emménagés récents (moins de 4 ans) habitent des 4 pièces et plus (403 personnes soit 22.9 % de la part des ménages)
- L'augmentation du nombre de pièces par logement exprime un niveau de confort de vie.
- La diminution de la taille des ménages et l'augmentation de la taille des logements reflète **les mutations sociales et démographiques** de la société française : phénomène de décohabitation, augmentation des familles monoparentales et des ménages d'une personne, couples sans enfant, vieillissement



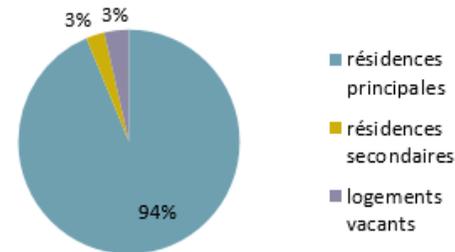
PISTES DE REFLEXION ↳

Il s'agira de concilier une gestion efficace de la consommation foncière tout en proposant des logements adaptés au profil des ménages.

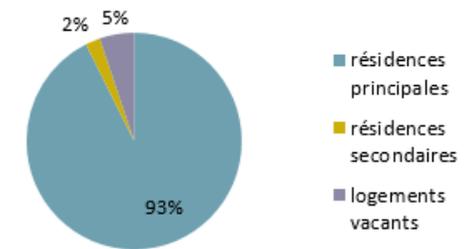
→ Une commune résidentielle: les résidences principales sont majoritaires et le parc de logements individuels important

Catégories et types de logements—Source INSEE	2013	%	2008	%
Ensemble	757	100,0	727	100,0
Résidences principales	701	92,6	682	93,8
Résidences secondaires et logements occasionnels	17	2,2	19	2,7
Logements vacants	39	5,2	26	3,6
Maisons	742	98,1	714	98,2
Appartements	12	1,5	12	1,7

Parc de logements en 2008



Parc de logements en 2013

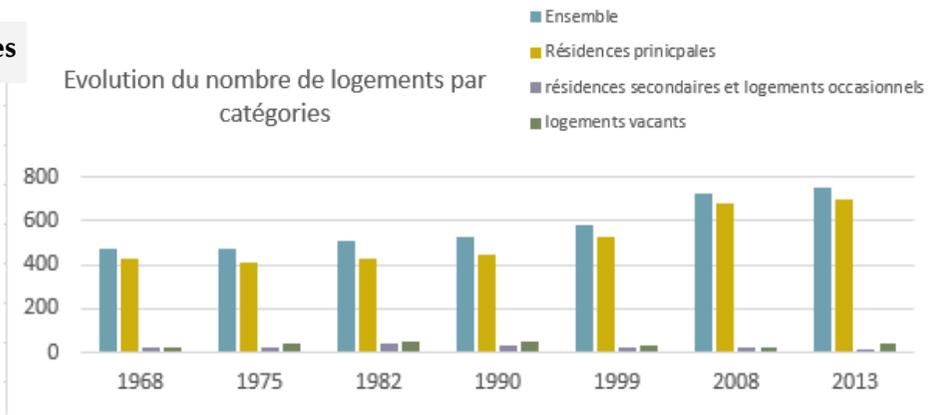


- Le parc de logements de la commune est composé de **757 logements en 2013**. Parmi ces logements, 701 sont des **résidences principales** et 17 des résidences secondaires et logements occasionnels .
- La commune est principalement résidentielle et l'accession à la propriété privée dans la commune demeure un projet de vie pour les ménages comme l'indique la prédominance de propriétaires ainsi que **l'augmentation de la proportion de propriétaires ces cinq dernières années** (76,7% de propriétaires en 2013 , soit 538 ménages contre 74.9% en 2008, soit 510 ménages). Les ménages **privilégient l'habitat individuel**, qu'il soit locatif ou privé,

→ L'évolution du statut d'occupation : Une progression de la part des propriétaires

Résidence principale selon le statut d'occupation - Source INSEE	2013 Nombre	2013 %	2013 Nombre de personnes	2008 Nombre	2008 %
Ensemble	701	100	1893	682	100
Propriétaires	538	76.7	1523	510	74.9
Locataire	158	22.6	359	167	24.4
Dont d'un logement HLM loué vide	56	8.1	123	55	8.1
Logé gratuitement	5	0.7	11	5	0.7

Evolution du nombre de logements par catégories



- On peut remarquer sur la période 2008-2013 que le nombre de locataire a faiblement diminué, il s'agit principalement de ceux du secteur privé. Le secteur locatif reste attractif pour faciliter le parcours résidentiel et répondre à la diversité du profil des ménages
- L'accession à la propriété privée dans la commune demeure un projet de vie pour les ménages comme l'indique la prédominance de propriétaires ainsi que **l'augmentation de la proportion de propriétaires sur la période 2008-2013**

➤ La présentation du parc de logements

➔ L'évolution du parc de logements et sa composition: une croissance forte des résidences principales

Evolution du nombre de logements par catégories - Source INSEE

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013
Ensemble	473	471	512	529	581	727	757
Résidences principales	429	410	424	447	523	682	701
Résidences secondaires et logements occasionnels	20	20	41	32	22	19	17
Logements vacants	24	41	47	50	36	26	39

- Sur la période 2008-2013 le parc de logements de la commune est en augmentation avec 757 logements en 2013 contre 727 en 2008.
- Parmi les 757 logements, 701 sont des **résidences principales**, leur nombre a **fortement augmenté**, notamment dans la période récente (à partir de 1999), ce qui renforce la tendance à la sédentarisation.
- Après une croissance dans les années 1970 (comme sur d'autres territoires), le nombre limité de résidences secondaires est en constante diminution. Ces résidences représentent en 2013, 17 logements.

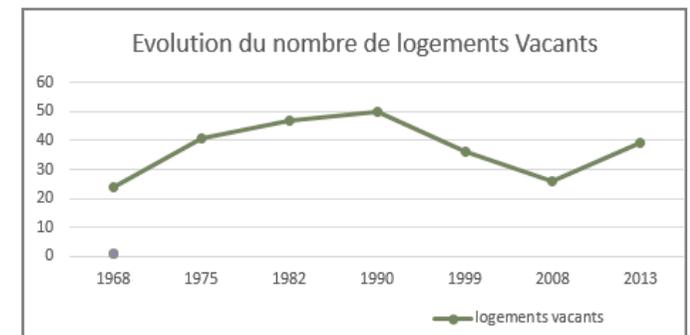
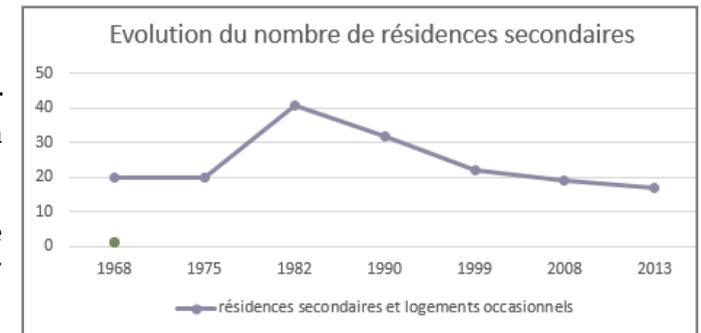
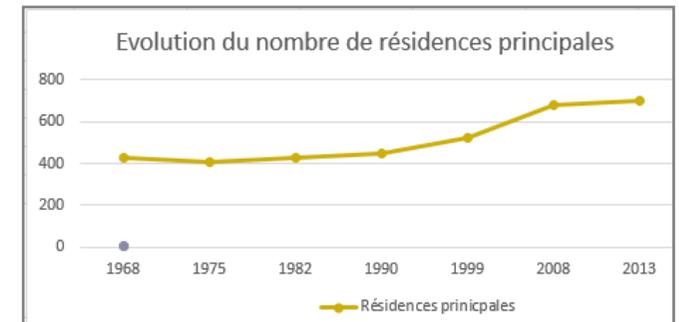
➔ L'évolution de la vacance : un enjeu pour favoriser la revitalisation du centre bourg et assurer le renouvellement urbain

La vacance a augmenté durant la période 1968 - 1990, elle passe de 24 logements en 1968 à 50 logements en 1990. Puis entre 2008 et 2013, le nombre des logements vacants sur la commune a fortement diminué et est passé de **50 à 39** logements, portant ainsi le taux à **3,6 % en 2008 et à 5,2 % en 2013** (données INSEE). On note une légère augmentation du taux de vacance entre 2008 et 2013, toutefois un taux minimum reste toutefois nécessaire pour fluidifier le marché, et permettre ainsi la rotation des ménages (sous réserve que l'offre soit adaptée à la demande).

- Vitré Communauté a engagé une action contre la vacance dans le cadre de son PLH

Sur la période 2008 - 2013, on remarque une **baisse du nombre des résidences secondaires et une augmentation du taux de la vacance des logements**. Il passe de 3.6 % en 2008 à 5.2% en 2013 ce qui exprime soit une dégradation des logements, soit une offre de logement qui ne répond pas aux besoins des résidents.

Tableau de synthèse des données INSEE

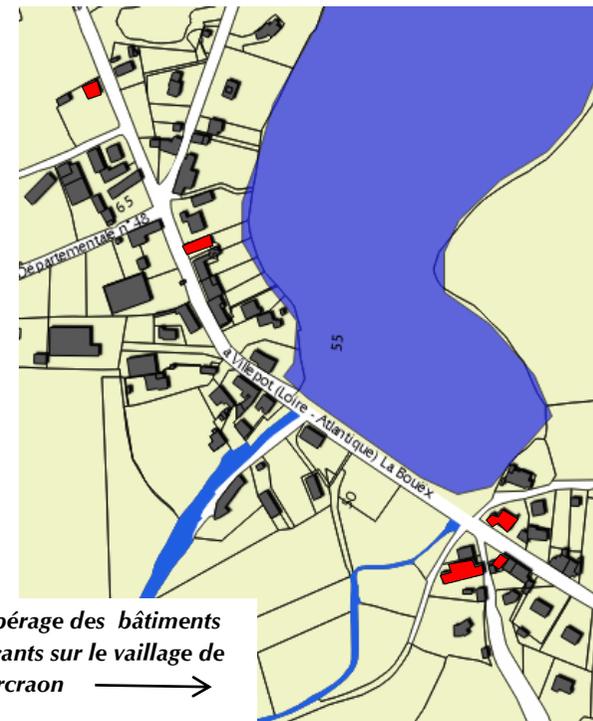


➔ Dans le bourg, une vacance très faible :

Source: étude sur la vacance réactualisée (donnée mairie 2016)

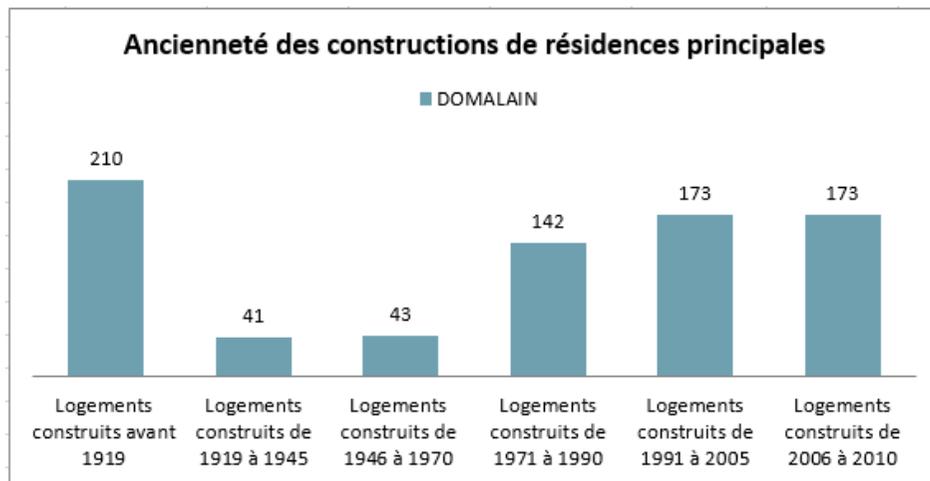
Le cœur de bourg de Domalain est très faiblement touché par la vacance confirmant ainsi un niveau de vacance déjà bas à l'échelle communale puisqu'il représentait 5.2 % en 2013. au moment de l'étude réalisée par Vitré Communauté, seulement deux logements sont concernés. Il semblerait que les prix de vente soit trop élevés par rapport aux travaux à réaliser. En 2016, 4 logements sont vacants en cœur de bourg. Le nombre de logements vacants hors du centre bourg est donc majoritaire, avec 5 logements vacants présents sur le village de Carcraon.

Repérage des bâtiments vacants en coeur de bourg



Repérage des bâtiments vacants sur le vaillage de Carcraon

➔ L'ancienneté de construction



La composition du parc de logements de Domalain selon l'époque de construction permet de constater que désormais seulement 40 % de l'achèvement des immeubles du parc de logements de Domalain datent d'avant 1949.

Un phénomène qui s'est inversé depuis 1990, puisque le parc de logements récents est devenu désormais majoritaire, il est dû à l'essor des constructions réalisées sous la forme d'opération d'ensemble

➔ Des actions à envisager pour limiter les consommations énergétiques des logements les plus anciens

Le Programme Local de l'Habitat

→ La commune de Domalain se situe dans la communauté d'agglomération de Vitré communauté.

Le PLH 2009-2015 de Vitré Communauté a été approuvé par délibération du 18 septembre 2009 et a fait l'objet d'un réengagement par délibération du conseil communautaire du 17 mai 2014. Le projet de PLH pour la période 2016-2022 a été arrêté le 29 avril 2016 et soumis pour avis au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 19 mai 2016.

Objectifs de production de logements

→ Le PLH 2016-2022 prévoit un objectif de construction de 650 logements par an à l'échelle de la communauté d'agglomération, soit un total de 3.900 logements sur six ans.

- Dans le secteur Est, ce sont 107 logements par an qui sont prévus dont 40 logements par an (240 sur six ans) pour les trois pôles-relais, **Domalain**, Le Pertre et Etreilles, soit une moyenne de **13 logements par an par pôle-relais**.
- Le PLH préconise de réaliser une part de cette production à partir de l'existant, en particulier dans les centres-bourgs et cœurs de ville.

Besoins en foncier

Le PLH fixe comme objectif de prioriser les actions de renouvellement urbain et de densification, notamment en centre-ville, par rapport aux extensions urbaines.

Pour cela, il fixe comme orientations de :

- Favoriser les opérations en renouvellement urbain (démolition-reconstruction ou construction dans les dents creuses), avec possibilité de portage foncier par l'EPF de Bretagne.
- Favoriser les opérations BIMBY (Build In My BackYard) dans les secteurs de pression foncière en adaptant notamment les documents d'urbanisme.

Mixité sociale

Le PLH 2016-2022 prévoit de produire une part de logements locatifs sociaux dans la production totale qui soit égale à la part que représente le parc social en 2013, parfois augmentée au vu des obligations triennales des communes déficitaires. Ainsi, il prévoit une répartition sur l'ensemble du territoire de la production de logements locatifs sociaux.

Pour le secteur Est, ce sont ainsi 96 logements locatifs sociaux qui devront être produits sur la période 2016-2022.

Toutefois, la commune de Domalain n'est pas soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Au 1er janvier 2016, la commune ne compte en effet que 2000 habitants

➤ **Les orientations stratégiques du Programme Local de l'Habitat 2016-2022** *(en cours de révision)*

Le PLH retient quatre grandes orientations :

- **Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant avec un double objectif:**

⇒ Remobiliser le parc existant occupé ou vacant et le rendre attractif

⇒ Redynamiser les centres-bourgs (notion d'équilibre territorial et de réseaux)

Il s'agira notamment d'orienter les ménages accédant et les investisseurs privés vers les produits cibles:

⇒ Aider les ménages dans le cadre d'une accession d'un bien ancien à réaliser des travaux :

- dans le cadre de l'accession d'un bien existant de plus de 15 ans

- sur des biens vacants en centre-bourg ou cœur de ville

- Orienter l'investissement privé vers des biens vacants en centre-bourg ou cœur de ville

⇒ Favoriser la production de logements nouveaux à partir de l'existant

- **Favoriser l'équilibre territorial et organiser le développement de la production neuve**

- **Assurer la solidarité territoriale, l'accueil des nouveaux arrivants et compléter l'offre à destination de tous les publics**

- **Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat**

Des orientations stratégiques pour les 6 années à venir guidées par plusieurs notions-clefs : solidarité, équilibre, effet levier, innovation, concertation, partenariat et animation

➔ ANALYSE DES BESOINS EN TERMES DE LOGEMENTS ET PROGRAMMATION

La prospective PLU doit s'appuyer sur le principe de calcul des prospectives PLH actuellement en cours (document provisoire) :

1 / Préciser le nombre de logements nécessaires pour répondre aux besoins

2/ Organiser la répartition de l'offre nouvelle sur le territoire Communal pour favoriser un développement équilibré du territoire

Ci-dessous extrait du PLH ▼

Calcul du nombre de logements nécessaires

Nombre de logements supplémentaires
nécessaires pour maintenir la population actuelle

= le POINT MORT



3 facteurs déterminants pour calculer le point mort :

- 1/ le desserrement des ménages
- 2/ le renouvellement du parc
- 3/ la variation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants

=
+

Nombre de logements pour accueillir
de nouveaux ménages

= l'EFFET DEMOGRAPHIQUE



Plusieurs scénarii de croissance
démographique à l'horizon 2022

Travaillés par le PLH (actuellement en
cours d'élaboration)

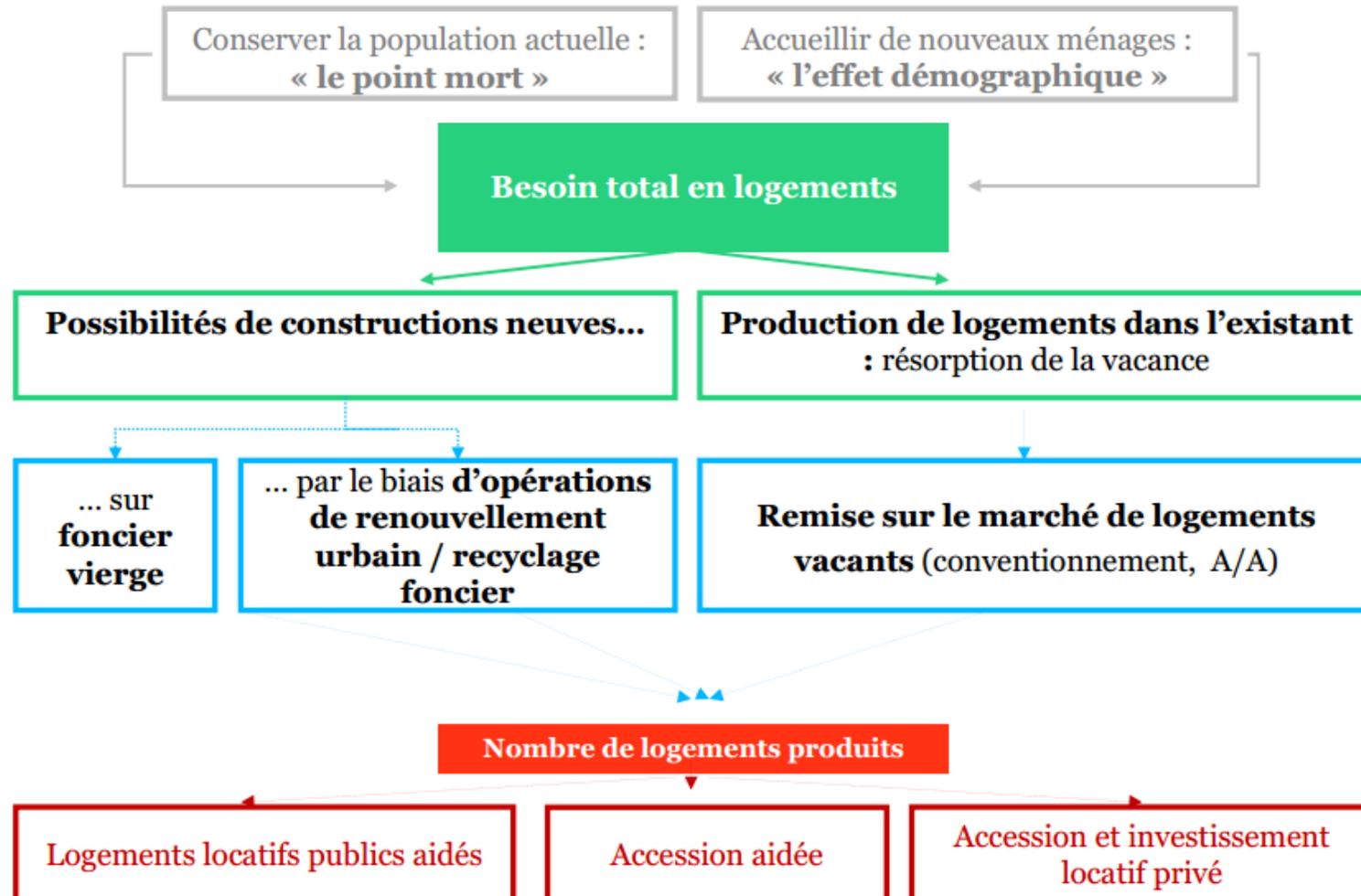
Densité : Les actions en faveur du renouvellement urbain et du réinvestissement du parc ancien vacant répondent aux enjeux de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des terres agricoles et naturels.

Par ailleurs, le PLH tient compte des objectifs de densité du SCOT.

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

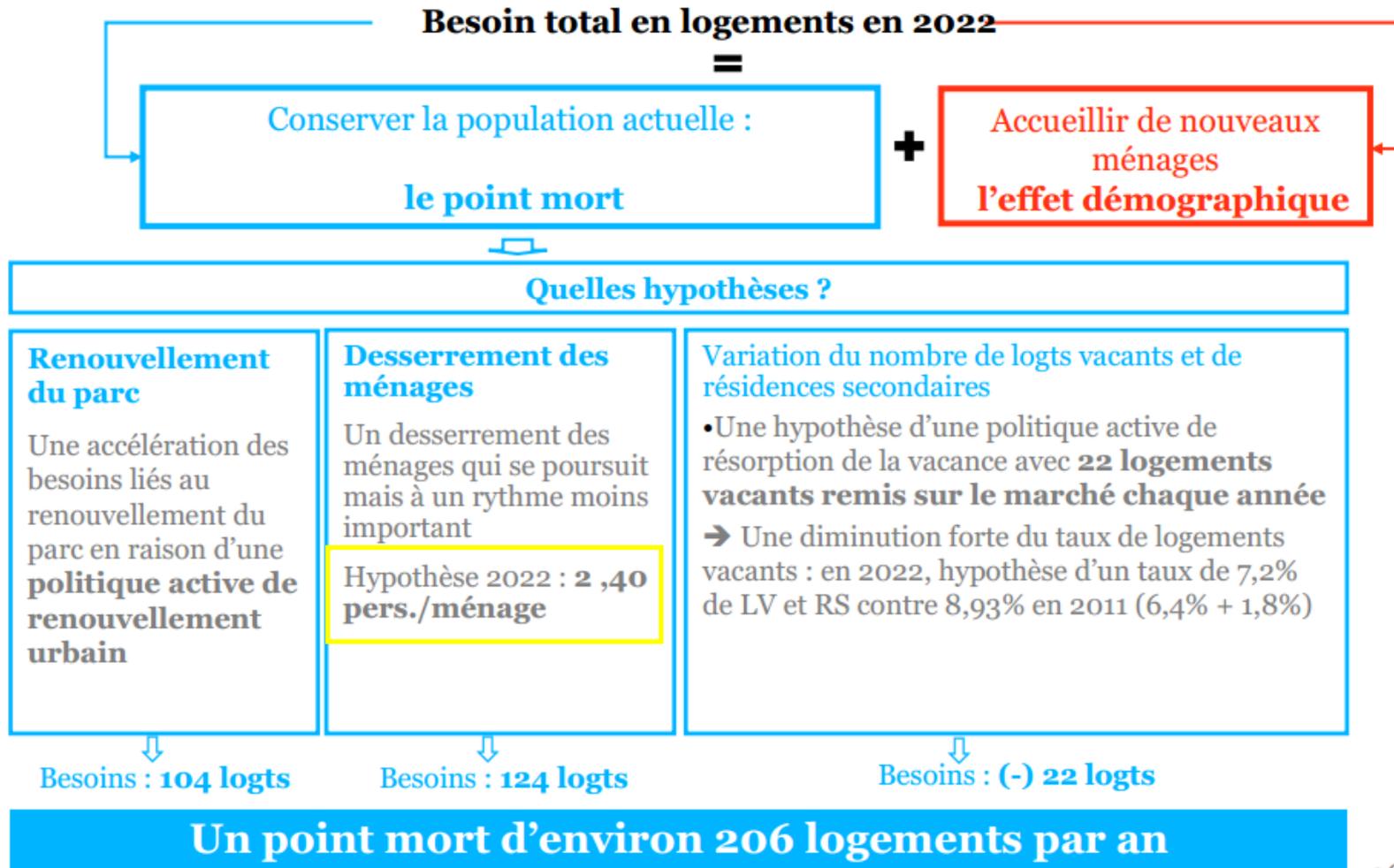
Les réponses possibles aux besoins en logements proposées par le PLH

Ci-dessous extrait du PLH ▼



Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

Analyse prospective – le point mort en 2022 : quels besoins en logements pour maintenir une même population



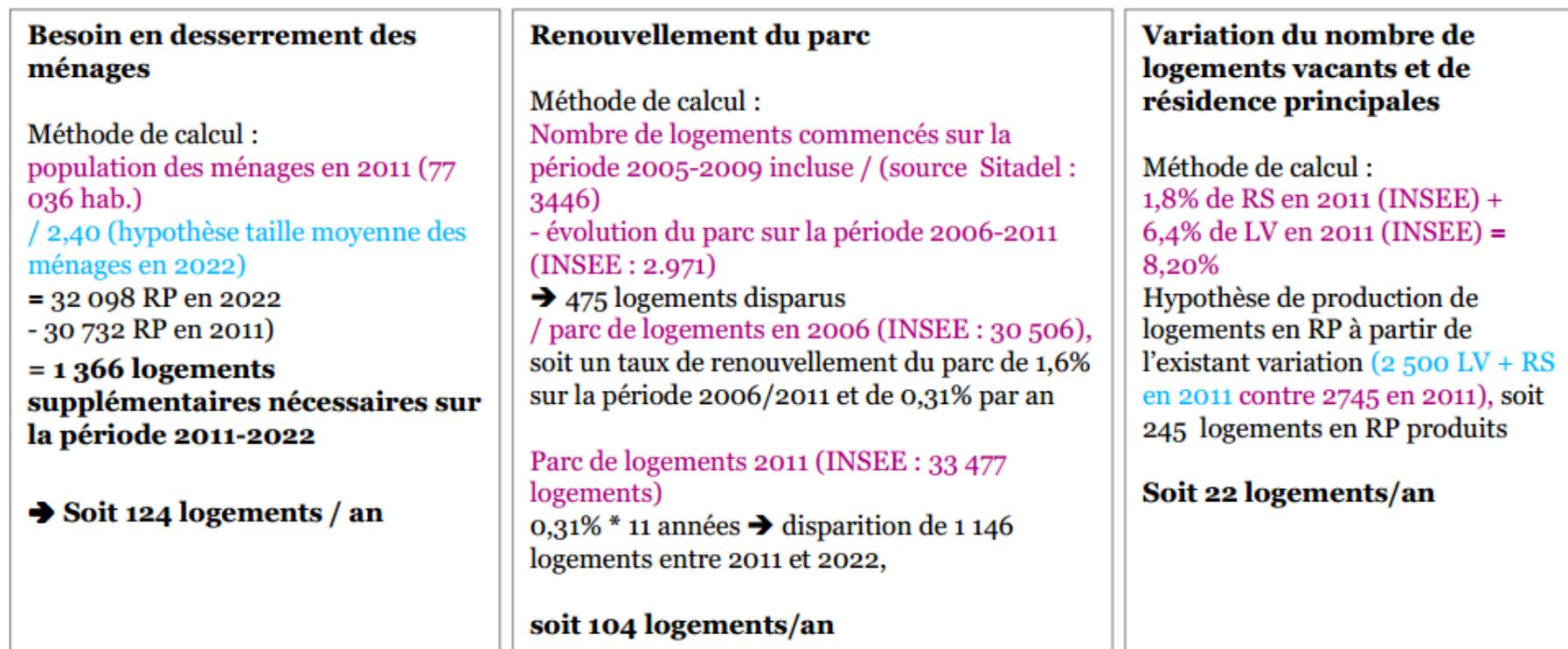
Confer méthode de calcul en annexe de ce document

Confer données sur la vacance du parc et la taille des ménages dans le rapport de diagnostic

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

Analyse prospective – le calcul du point mort

Le calcul du point mort est réalisé à partir d'hypothèses et de données statistiques récentes



Point mort retenu pour la période 2016-2022 : 206 logements / an

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

Analyse prospective – la croissance démographique

Analyse prospective – quelle croissance démographique ?



Scénario préférentiel d'évolution du territoire en termes démographiques et d'offre de logements arrêté en comité de pilotage du 08/01/2016

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

Rappel des dynamiques observées en terme de répartition des logements locatifs publics aidés sur le territoire

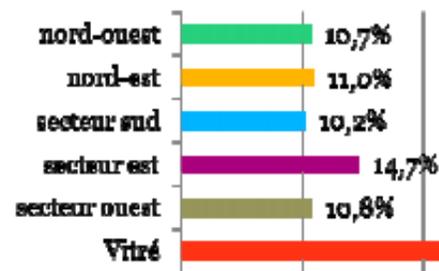
Rappel

3.119 logements sociaux (RPLS 2013) + 335 logements communaux

Pour un parc de 33.477 logements en 2011

Soit +/- 10% de l'offre de logements est une offre locative publique

répartition du nombre de logements sociaux entre les secteurs (RPLS 2013)



→ La commune étant située dans le secteur Est, elle s'inscrit dans la tendance des 14,7% de logements sociaux.

Source : document provisoire PLH



En 2013,
43% des logements sont concentrés dans la ville-centre
15% de l'offre sociale se répartie entre les 3 communes SRU
42% de l'offre sociale répartis entre les 42 communes restantes.

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) :

Analyse prospective – quelle croissance démographique:

Inventaires des différents projets de logements (DOC à partir de 2016):

- Lotissements en cours de commercialisation
- Projets de lotissement ou de ZAC non commencés à ce jour
- Projets de programmes immobiliers non débutés à ce jour



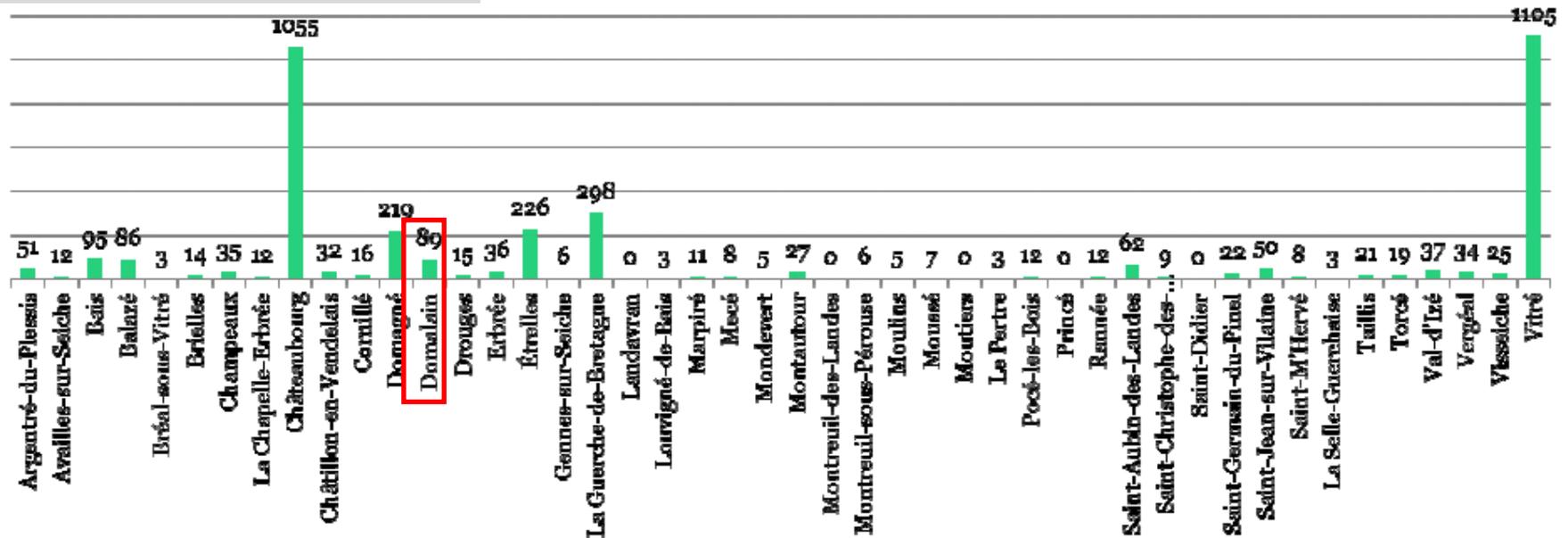
Sur les 46 communes,

- Des projets de construction identifiés dans 40 communes
- Dans 26 communes, moins de 30 projets de logements identifiés
- Dans 4 communes, plus de 200 projets de logements identifiés

➔ Pour la commune de Domalain 89 projets de logements ont été identifiés pour les 6 prochaines années- période 2016-2022

Toutefois , le PLH précise que seule une partie de ces logements sera réalisés sur la période du PLH 2016- 2022

Nombre de projets de logements identifiés DOC en 2016 et +

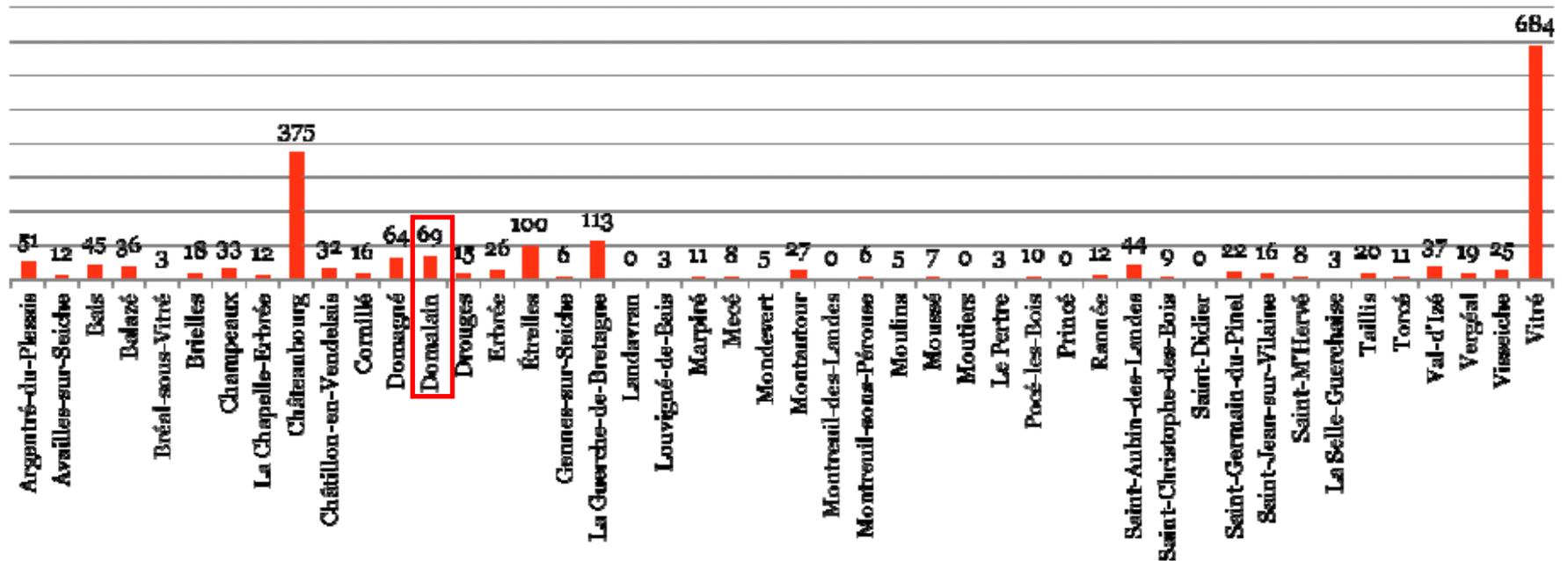


Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire)

Hypothèses des DOC sur la période du PLH : 2016-2022

→ Pour la commune de Domalain 69 projets de logements sont hypothétiquement engagés pour les 6 prochaines années- période 2016-2022

Nbre de projets de logements identifiés / DOC 2016-2022



Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire)

Déclinaison de la production de logements par segments de marché: production dans l'existant et production neuve

Quelle part de logements produits à partir de l'existant dans les objectifs de production nouvelle de logements?

Hypothèse retenue : 650 logements soit 3 900 logements en 6 ans

- Cette déclinaison tient compte :
- Du stock de logements vacants disponibles
 - De la possibilité de réinvestir le parc

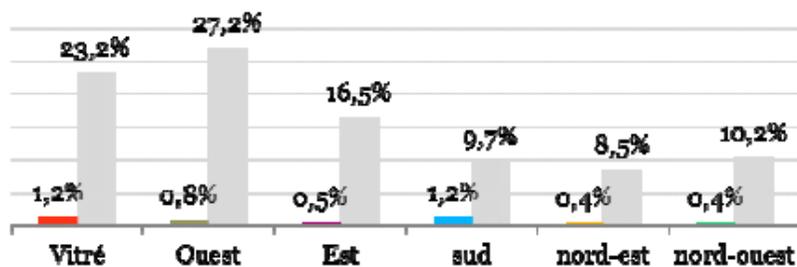
→ La commune de Domalain possède un taux de vacance de 5,2 % en 2012, il est donc supérieur à 5%. L'objectif sera donc de réaliser 5 % de production de l'offre dans l'existant.

Méthode proposée :

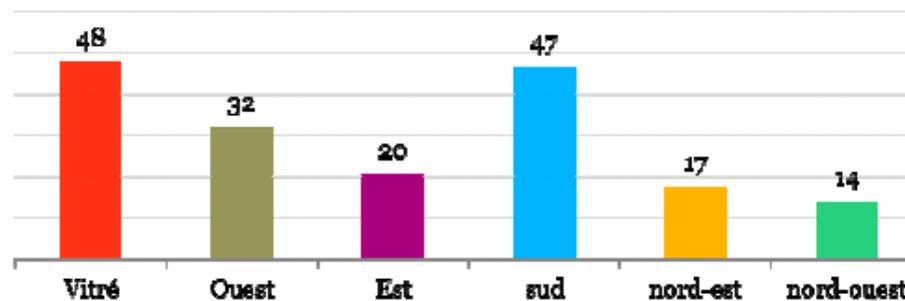
- Dans les communes où la vacance observée en 2011 (INSEE) est supérieure à 5%, objectif de 5% de production de l'offre dans l'existant
- Quand vacance > à 7%, objectif de 10%
- Quand vacance supérieure à 10%, objectif de 20%

Pour 3.900 logements sur 6 ans, objectif de 178 logements produits à partir de logements existants et donc remis sur le marché, soit 4,6% de la production

Objectif de production dans l'existant



Objectif de production dans l'existant



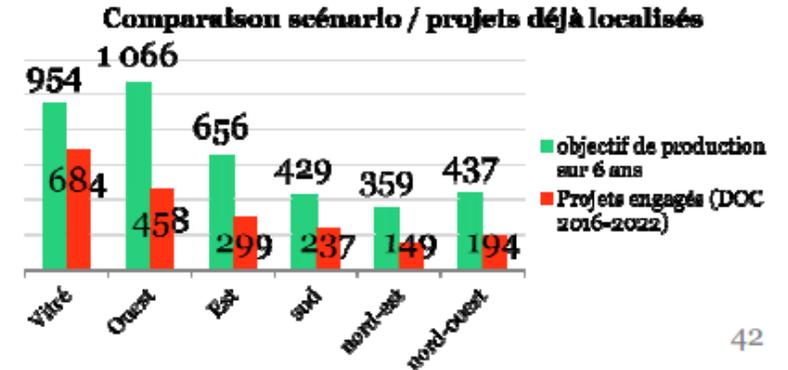
Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) sur la répartition de l'offre sur le territoire

Orientations retenues :

- Favoriser la remise sur le marché de logements vacants et le renouvellement urbain : production à partir de l'existant et à partir d'opérations de RU
- Préserver l'équilibre territorial

Le nombre de logements par communes **est une indication**,

- le report entre les communes dans chaque secteur est possible,
- la production doit être lissée sur la période du PLH 2016-2022



42

La ventilation des 650 logements/an entre les secteurs et donc la suivante



répartition des 650 logements

Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
-------	-------	-----	-----	----------	------------

→ Le PLH envisage pour les communes « pôle relais » du secteur Est une moyenne de 13 logements/ an soit environ 107 logements au global

Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

Extrait du PLH actuellement en cours (document provisoire) sur la **répartition de l'offre sur le territoire**

Quelle répartition de la production de logements pour les 6 prochaines années ?

1/ Quelle répartition entre production neuve et la production à partir de l'existant ?

2/ Quelle répartition entre offre locative publique aidée /offre privée ?

3/ Quelle répartition de logements entre les communes et les secteurs ?

Déclinaison territoriale de la production de l'offre de logements

Propositions :

→ Décliner la production entre offre neuve et offre à partir de l'existant en tenant compte du stock de logements vacants présents dans les communes

→ Décliner la production entre offre locative publique aidée, offre en accession maîtrisée et offre privée en tenant compte :

-De l'enjeu de mixité et d'équilibre territorial

-Des obligations de rattrapage SRU de 3 communes

-De la nécessité de produire cette offre à proximité des transports et des services où elle représente un besoin pour des ménages modestes en début de parcours résidentiel

3 / Décliner les objectifs de production par secteur et pour les 4 communes principales en tenant compte :

-D'un enjeu de limitation de l'étalement urbain et de développement de l'offre dans les secteurs à proximité des transports, commerces, équipements et emplois

-Des souhaits et des capacités foncières de développement des communes, des projets déjà engagés par les communes et prévus sur la durée du PLH 2016-2022

-Du rythme de production observé ces dernières années

Les orientations du SCOT arrêté

➤ Le développement de l'habitat.



Outils et préconisations du DOO :

- Prévoir une prospective démographique global autour d'un rythme moyen annuel de 1,25%
- Permettre une prospective dans les documents locaux (PLU, PLUi, PLH)
- Le SCOT affirme des polarités urbaines et définit une armature territoriale
- Une part de logements aidés à produire pour les pôles principaux

	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
Part de production de logements aidés	20%	20%	15%	Encouragements

	Pôle de bassin	Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
Taille des ménages en 2035	Janzé : 2.20 Vitré : 2.00	2.30	2.40	2.60

Objectifs chiffrés de la consommation d'espace

Pour gérer l'étalement urbain et limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers, des objectifs chiffrés ont été mis en place par bassin de vie et par type de pôle. Le DOO attribue une enveloppe foncière maximale à urbaniser nécessaire au développement de chaque bassin de vie en fonction de sa production d'habitat (et espaces associés) à l'horizon 2035. Les documents d'urbanisme et programmes de l'habitat se fixeront des objectifs de modération de la consommation d'espace en compatibilité avec les éléments définis au SCOT et dimensionnés en fonction de leurs caractéristiques et besoins locaux ajustés.

Ces enveloppes foncières ont été calculées à partir d'hypothèses de **densités moyennes** appliquées à l'ensemble des Communes appartenant à une même catégorie de pôle. Il ne s'agit en aucun cas de densités à l'opération.

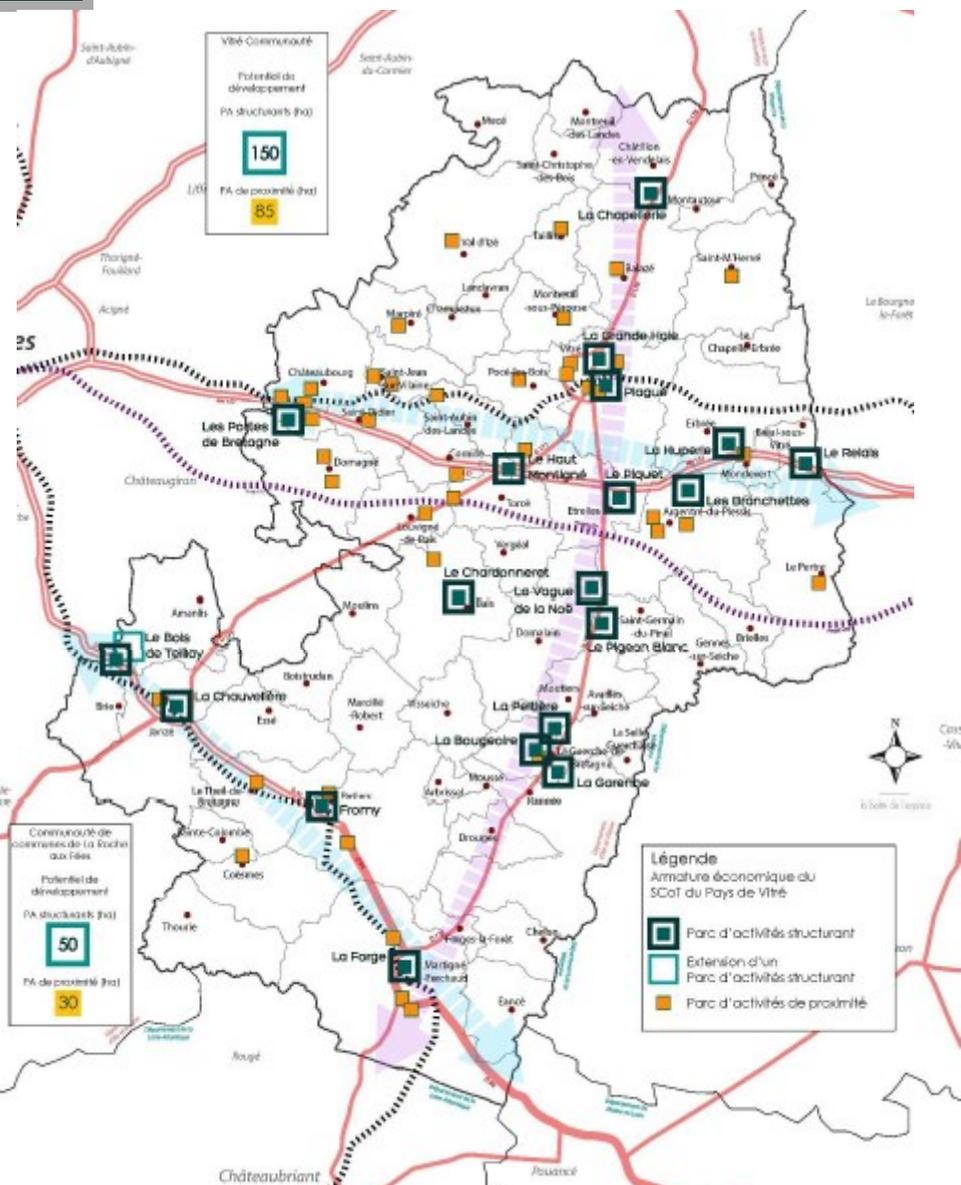
	Pôle de bassin		Pôle de rayonnement	Pôle intermédiaire structurant	Pôle de proximité
	Vitré	Janzé			
Densité moyenne	28 log/ha	25 log/ha	22 log/ha	18 log/ha	15 log/ha

Ces hypothèses de densité ont été déterminées pour le calcul de la consommation d'espace. Des indicateurs de suivi seront mis en place pour suivre ces densités moyennes calculées par catégorie de pôle. Cette notion de densité moyenne par famille de pôles permet une péréquation entre communes appartenant à une même catégorie.

Seront inclus dans le calcul de la densité : la réhabilitation/rénovation du parc ancien, ainsi que les opérations de densification et de renouvellement urbain.

Les orientations du SCOT arrêté ➤ Le développement de l'activité

Carte synthétique extraite du SCOT ARRETE (actuellement en cours de révision)



Carte des parcs d'activités structurants et des parcs de proximité existants

Développement économique

Le SCOT du Pays de Vitré poursuit l'objectif global d'optimiser l'usage du foncier en zones d'activités afin de maîtriser la consommation foncière liée à l'activité. Le DOO prescrit ainsi de :

- Des localisations préférentielles basées sur des zones existantes ou des secteurs déjà urbanisés.
- Des typologies de parcs d'activités
- Des surfaces de développement des parcs d'activités existants ou en projet
- Des conditions limitées de création de nouveaux espaces d'activités

Ces dispositions visent ainsi à rendre l'offre foncière plus lisible pour répondre aux demandes des entreprises et permet de rendre plus efficace l'intervention publique, notamment financière, et d'assurer la cohérence globale du projet de développement, notamment au regard des objectifs de consommation d'espaces naturels et agricoles.

	Objectif	Localisation	Aménagement/Équipement
Parc structurant	-Encourager la sphère productive locale -Accueillir des entreprises /groupes d'envergure -Permettre le développement de l'industrie agro-alimentaire	-Très forte accessibilité -Bordure de 2X2 voies ou d'un axe dynamique	-Intégration paysagère, -Assainissement, très haut débit, poste source disposant d'une puissance électrique suffisante...
Parc de proximité	-Soutenir la création et la pérennisation des entreprises locales -Conserver la dynamique des bassins de vie	-En continuité des tissus urbanisés/agglomérés ou des parcs existants	-Intégration paysagère, -Liaisons et complémentarité avec les polarités
Tissu aggloméré	-Favoriser le maintien de l'artisanat, des commerces et des services de proximité -Apporter des services de proximité à la population et aux entreprises -Améliorer la mixité fonctionnelle des tissus urbanisés	-En continuité ou à l'intérieur des tissus urbanisés/agglomérés	-Compatible avec le tissu mixte et notamment l'habitat -Complémentarité avec les polarités

➔ Le parc de la Vague Noë est considéré par le SCOT comme un parc d'activités structurant. Les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou, sont quant à eux, à considérer comme intégrés au tissu aggloméré