



PAYSAGE
URBANISME

Commune :

DOMALAIN(35)

Etude:

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce :

PADD

Objet :

Volet Urbanisme et Economie

Sommaire

A	L'HABITAT	3
Objectif : A.1	Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.....	3
Objectif : A.2	Affirmer et valoriser l'identité communale de DOMALAIN	6
B	LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES/TOURISME /ACTIVITES	9
Objectif : B.1	Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements /de services pour assurer la mixité des fonctions	9
Objectif : B.2	Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs	10
Objectif : B.3	Reconnaître et conforter les activités touristiques	12
Objectif : B.4	Conforter et développer les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou.....	13
Objectif : B.5	Conforter et développer le secteur d'activités économique de la Vague Noë.....	14
Objectif : B.6	Reconnaître la présence d'une activité de travaux agricole	15
C	TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS	16
Objectif : C.1	Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture	16
Objectif : C.2	Maitriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages ...	18
D	LES ENTREES DE L'AGGLOMERATION	19
Objectif : D.1	Valoriser les entrées	19
E	L'ENERGIE	20
Objectif : E.1	Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques	20

A L'HABITAT

Objectif : A.1 Modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain

A.1.1 Lutter contre le mitage et limiter la consommation d'espace

- ✓ Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), de son contexte local spécifique et des enjeux qui s'y rattachent :
 - Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés).
 - Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain :
 - en favorisant le renouvellement urbain du bourg de Domalain, du village de Carcraon et du hameau de la Heinrière, en anticipant le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur de ces tissus urbains.
 - en densifiant les franges arrières du centre bourg historique de Domalain afin d'assurer un rééquilibrage dans la répartition spatiale des futurs secteurs de développement urbain
 - en privilégiant, les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg de Domalain tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles, afin de limiter le mitage dans la campagne. Il s'agira également de favoriser la gestion de la densité dans les futures opérations d'urbanisme

- **Limiter la consommation foncière** des espaces agricoles, naturels et forestiers en fixant les objectifs de modération de l'espace lié au développement urbain pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins en termes d'équipements et services.

- Les **objectifs de modération de la consommation de l'espace porteront à environ 9 hectares*** les besoins fonciers en extension nécessaires pour atteindre une population d'environ 2350 habitants

**les hectares envisagés comprennent uniquement les surfaces nécessaires en extension pour assurer le développement urbain pour l'accueil de constructions neuves, ils n'intègrent pas les secteurs liés au développement des équipements, des secteurs de loisirs/ détente et les secteurs liés au développement des activités économiques*

- ✓ Sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole et la qualité paysagère du site, **l'évolution du bâti (en dehors de la partie agglomérée du bourg de Domalain, du bourg de Carcraon et du hameau de la Heinrière)**, pourra être autorisée, sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle se trouvent les constructions :
 - Par réhabilitation ou extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU ;
 - Par changement de destination à usage d'habitat pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti et de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès ;
 - En offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes* dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.

* une annexe n'est pas destinée à être habitée

A.1.2 Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg

- ✓ **Optimiser les enveloppes urbaines existantes** en permettant le renouvellement du tissu urbain existant et la revitalisation du centre bourg traditionnel de **Domalain, du bourg de Carcraon** et du hameau de **la Heinrière**.
- ✓ **Gérer la forme urbaine** actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles les plus importantes.
- ✓ **Le renouvellement urbain** sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants et la possibilité d'offrir de nouveaux logements par changement de destination pour les constructions en «attente de mutation ou de réaffectation».
- ✓ **Anticiper le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur des tissus urbains** (bourg de Domalain, bourg de Carcraon et hameau de la Heinrière) et des espaces mutables au regard de leur interaction entre les équipements existants, le tissu dans lequel ils s'inscrivent et le positionnement stratégique qu'ils occupent.

A.1.3 Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibre du bourg

- ✓ L'offre relative au **potentiel d'évolution du tissu aggloméré**, sera complétée en « projetant un développement urbain harmonieux » dans la continuité du tissu urbain existant tout en confortant la position centrale du bourg historique, il s'agira ainsi de :

- **Recentrer** le centre historique en rééquilibrant la répartition de la population sur les franges Nord et Sud du centre bourg historique de Domalain
 - **Retrouver un équilibre** dans la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels pour favoriser un développement concentrique du centre bourg historique et élargir son aire d'attractivité,
 - **Conforter** le développement sur les franges Nord-Est et Sud-Est de l'agglomération, afin d'épaissir le tissu existant et d'offrir une dernière frange à l'urbanisation dans la continuité de l'existant
-
- ✓ 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.
 - ✓ Valoriser la silhouette villageoise en recomposant les franges urbaines existantes ou projetées en appui sur une trame paysagère.

Objectif : A.2 Affirmer et valoriser l'identité communale de DOMALAIN

A.2.1 Reconnaître les particularités communales qui forment l'identité de DOMALAIN

- ✓ Reconnaître les **caractéristiques identitaires** du tissu urbain du centre traditionnel et permettre son évolution.
- ✓ **Maintenir et favoriser la mixité sociale et la mixité fonctionnelle** du centre bourg en permettant l'évolution du bâti, le développement des commerces, services existant, afin d'affirmer la dynamique du centre bourg
- ✓ **Prendre en compte le projet de revitalisation** (équipements /services) sur les franges arrière du centre traditionnel du bourg qui permet d'élargir son aire d'attractivité

- ✓ **Préserver les caractéristiques** du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel en reconnaissant la valeur de patrimoine communal pour les **bâtiments identitaires les plus anciens et pour les murs les plus significatifs.**
- ✓ **Edicter des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle** et de le valoriser tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant (dans le respect de l'architecture locale).
- ✓ Sous réserve des conditions relatives à chaque zone dans laquelle se trouvent les constructions:
 - Dès lors qu'il n'y a pas dénaturation du dit bâti, dans le respect de l'activité agricole et sans compromettre la qualité paysagère du site, permettre l'aménagement, l'extension ou le changement de destination du bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale.
- ✓ **Prendre en compte l'existence des sites archéologiques** recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.

A.2.2 Un cadre de vie à préserver et à valoriser

- ✓ **Préserver et valoriser** les qualités paysagères des différents secteurs urbanisés et à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager et en maintenant un dialogue depuis le grand paysage vers la silhouette villageoise.
- ✓ **Assurer le maintien de certaines parcelles de jardins qui participent à la mise en valeur de l'identité communale** et à la valorisation du cadre de vie.
- ✓ **Reconnaitre la coulée verte** comme un élément de mise en valeur paysagère, tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité...)

-
- ✓ 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** les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existants

B LOGEMENTS / MIXITE / EQUIPEMENTS / SERVICES/TOURISME /ACTIVITES

Objectif : B.1 Adapter et diversifier l'offre de logements pour permettre le parcours résidentiel et répondre aux besoins futurs en termes d'équipements /de services pour assurer la mixité des fonctions

B.1.1 Un logement pour tous

- ✓ **Veiller à l'équilibre logements** locatifs/accessions à la propriété dans les secteurs de développement urbain en favorisant l'intégration d'opérations locatives aux futurs programmes d'aménagement afin d'assurer une bonne répartition géographique de l'offre.
- ✓ **Garantir la mixité sociale** en encourageant une diversité dans l'offre de logements (maisons groupées, petits collectifs, logements intermédiaires...) tout en continuant d'intégrer les orientations du PLH.
- ✓ **Développer une offre de logements diversifiée et adaptée**, capable de prendre en compte quantitativement, l'ensemble des situations sociales et de répondre aux besoins des habitants.
- ✓ **Envisager des programmes de logements**: soit par revitalisation des tissus urbanisés, soit par réhabilitation ou changement de destination, soit par constructions neuves.

✓ **Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et intergénérationnelle**
par:

- L'intervention sur le parc existant pour lutter contre la vacance
- La mise en place de programme mixte logements / commerces
- La diversité de l'offre de logement et l'accueil de jeunes ménages

Objectif : B.2 Assurer une offre d'équipements de services complémentaires et diversifiée pour répondre aux besoins actuels et futurs

B.2.1 Assurer la diversité des fonctions urbaines

✓ **Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel**, il s'agira:

- De permettre **l'évolution des équipements, commerces et services existants**,
- D'assurer le **développement et l'extension**, voire la délocalisation de certains commerces ou/et services dans le cadre d'un regroupement,
- D'anticiper les **besoins en termes de stationnements** afin de répondre aux besoins actuels et futurs et favoriser leur mutualisation afin de limiter la consommation foncière.

✓ **Continuer d'assurer la mixité fonctionnelle** (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services à la personne ...) à l'intérieur du tissu urbain et de ses extensions projetées.

B.2.2 L'offre d'équipements et de services

- ✓ **Continuer d'élargir l'aire d'attractivité** du centre traditionnel en permettant l'accueil des équipements, commerces et services complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune.
- ✓ **Anticiper les besoins en termes d'extension** ou d'accueil d'équipements complémentaires, par la mise en place d'emplacements réservés
- ✓ **Continuer d'assurer des connexions évidentes entre les pôles de vie et les secteurs d'habitats existants ou projetés**
- ✓ **Etablir un lien** entre le pôle loisirs de la Traverie et le pôle loisirs/culture/sports
- ✓ **Conforter le positionnement de la bibliothèque** et anticiper d'éventuels besoins en extension

B.2.3 Les activités sportives et de loisirs

- ✓ Reconnaître le secteur de Loisirs et sports présent sur la frange Nord - Est du tissu aggloméré au nord des quartiers de la Roulerie.
- ✓ **Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs** situé au Sud-Est du bourg historique.
- ✓ **Conforter le positionnement** des terrains de sports et anticiper le développement des activités complémentaires du secteur de sports et loisirs.
- ✓ Prendre en considération les **possibilités d'évolution du complexe sportif** (accueil d'équipements complémentaires et aménagement d'espaces de stationnements).
- ✓ **Prolonger le lien** entre le pôle de loisirs/sports/enseignement/culture et les secteurs d'habitats existants ou projetés

Objectif : B.3 Reconnaître et conforter les activités touristiques

B.3.1 Les activités touristiques matérialisées par les étangs

- ✓ **Reconnaître et valoriser l'activité touristique sur la commune** par la prise en compte de la présence de l'Étang de Carcraon et de la zone de loisirs de la Traverie.

B.3.2 Reconnaître les secteurs naturels de loisirs

- ✓ **Conforter et reconnaître le secteur naturel de loisirs que constitue l'étang de Carcraon et ses abords. Il s'agira ainsi:**
 - D'affirmer ce pôle touristique principal et reconnaître sa vocation de loisirs
 - De conserver en espace naturel le parcellaire lié à l'ancienne chapelle
 - De Compléter le réseau de chemin de randonnées pour assurer le lien entre le bourg et le village de Carcraon
 - D'étudier la possibilité de mettre en place un sentier piétonnier autour de l'étang de Carcraon
- ✓ **Valoriser le cadre naturel du secteur de loisirs de la Traverie. Il s'agira ainsi:**
 - D'affirmer ce pôle de loisirs comme une activité touristique complémentaire de l'Étang de Carcraon
 - D'assurer une convergence vers le cœur de bourg et en développant des connexions évidentes entre ce pôle loisirs et les secteurs d'habitats existants ou projetés
 - D'établir un lien entre le pôle loisirs de la Traverie et le pôle enseignement/culture/loisirs et sports

Objectif : B.4 Conforter et développer les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou

- ✓ **Reconnaître l'existence** des secteurs d'activités de **l'Oseraie et de Montenou** pour :
 - Favoriser le maintien de l'artisanat, des commerces et services de proximité
 - Conforter et assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi, tout en soutenant la création et la pérennisation des entreprises locales.

- ✓ **Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles en prélevant en proximité immédiate du secteur d'activités de Montenou et de l'Oseraie, les surfaces qui pourraient être nécessaires au développement de l'activité.**

B.4.1 Le parc d'activités de Montenou

- ✓ **Anticiper le développement complémentaire du secteur d'activités de Montenou** afin de faciliter le regroupement des activités présentes sur le territoire communal tout en permettant l'implantation de nouvelles entreprises.

B.4.2 Le parc d'activités de l'Oseraie

- ✓ **Envisager le développement complémentaire** du secteur d'activités de l'Oseraie afin de ne pas brider un éventuel développement des activités en place.

Objectif : B.5 Conforter et développer le secteur d'activités économique de la Vague Noë

B.5.1 Le parc d'activités de la Vague Noë

- ✓ **Reconnaître l'existence du parc d'activités de la Vague Noë** et le conforter en assurant **un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi**.

- ✓ **Anticiper le développement complémentaire** du secteur d'activités de la Vague Noë, en proximité ou sur les parcelles voisines pour:
 - Encourager la sphère productive locale
 - Accueillir des entreprises/ groupes d'envergure
 - Permettre le développement de l'industrie

- ✓ **Assurer le développement** de l'activité économique dans la continuité du secteur d'activités existant afin de conforter la dynamique économique.

- ✓ **Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles** en prélevant en proximité les surfaces qui pourraient être nécessaires au développement de l'activité économique.

- ✓ **Assurer un accompagnement paysager des franges urbanisées et à urbaniser** permettant d'assurer une bonne intégration du bâti et une lecture cohérente de l'ensemble du secteur d'activité. Il s'agira ainsi de créer un cadre de travail et de production qualitatif et attractif.

- ✓ Les voies projetées pour assurer la desserte seront adaptées à la nature des activités projetées. Le schéma de développement du réseau viaire devra anticiper en terminaisons, les extensions éventuelles (projetées au-delà du PLU).

Objectif : B.6 Reconnaître la présence d'une activité de travaux agricole

- ✓ **Prendre en compte la particularité du territoire communal** en reconnaissant le caractère exceptionnel de la présence de l'activité de travaux agricole située sur le secteur de l'Épinette. Le statut particulier de cette activité sera conforté dans par la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée pour permettre le développement de l'activité, notamment par constructions neuves.
- ✓ En dehors de l'agglomération, du STECAL de l'Épinette et des parcs d'activités (Vague Noë, L'Oseraie et Montenou), les constructions neuves à usage d'activité ne sont pas envisagées.

C TRANSPORTS, MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Objectif : C.1 Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture

C.1.1 Les déplacements doux et cheminements piétonniers

- ✓ **Faciliter les déplacements à pieds et à vélo en créant de nouvelles connexions** pour continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg et vers les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements non motorisés entre les équipements.
- ✓ **Anticiper la création de liaisons douces** (allées piétonnes, cheminement vert...), en appui sur les liaisons existantes ou/et à créer, afin de conforter les déplacements (piétons et des cyclistes) entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs.
- ✓ **Proposer des cheminements piétonniers sécurisés** permettant de relier les secteurs d'habitats existants et projetés aux différents équipements et espaces publics
- ✓ **Développer les relations inter quartiers** en reliant les différents secteurs d'urbanisation actuels et futurs. Les nouvelles connexions pourront employer les amorces de voies laissées en attente dans les opérations de lotissement pour faciliter les connexions inter-quartier.
- ✓ **Compléter les chemins existants** afin de faciliter la circulation piétonne et cyclable des usagers. Les nouveaux chemins pourront être complémentaires de la trame existante et notamment du chemin privilégié situé au Nord des quartiers de la Roulerie.
- ✓ **Conforter** le lien interquartier que représente **la coulée verte**

- ✓ **Assurer un lien piétonnier** évident entre le **secteur de loisirs de la Traverie et le centre bourg**

- ✓ Au-delà de l'échelle de l'agglomération, il s'agira:
 - D'offrir la possibilité d'établir une liaison douce pour assurer le lien entre le bourg de Domalain et le village de Carcraon

C.1.2 Les modes de transports collectifs

- ✓ Prendre en compte l'échelle du territoire pour diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés, développer les liaisons douces et favoriser les modes de transports collectifs.
- ✓ Maintenir et envisager l'évolution de l'offre des transports collectifs.

C.1.3 L'offre de stationnement collectif

- ✓ L'offre en terme d'espaces de stationnements mutualisés pourraient être complétée en proximité de équipements majeurs (pôles 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.

Objectif : C.2 Maitriser les déplacements, favoriser une circulation apaisée et limiter les conflits d'usages

C.2.1 Maitriser les déplacements et anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale

- ✓ **Anticiper l'évolution de la trame viaire** afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexions inter-quartiers évidentes.
- ✓ **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.
- ✓ **Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage** pour assurer la desserte des futurs secteurs de développement et ainsi mettre en place d'un réseau secondaire adapté aux besoins et aux usages.
- ✓ **Envisager des zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée** afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre.

C.2.2 Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements

- ✓ **Compléter le réseau de voirie** 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 dans l'objectif de diminuer les échanges sur les carrefours conflictuels, il s'agira d'envisager la création d'une voie nouvelle entre la RD 48 et la RD 106 sur la frange Sud du centre traditionnel.
- ✓ **Structurer les extensions urbaines**, en appui sur la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages.
- ✓ **Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages** par la mise en place d'emplacement réservés si nécessaires.

D LES ENTREES DE L'AGGLOMERATION

Objectif : D.1 Valoriser les entrées

- ✓ **Maintenir, voire compléter les structures paysagères identitaires** qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération en identifiant les paysages de bocage déjà présents
- ✓ **Qualifier les entrées sur les axes principaux par la maîtrise du paysage et sa recomposition éventuelle**
- ✓ **Garantir la qualité paysagère des espaces urbanisés et des entrées de l'agglomération** en intégrant avec qualité l'urbanisation dans son environnement
- ✓ **Conserver des perspectives** sur l'église et son clocher

E L'ENERGIE

Objectif : E.1 Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques

E.1.1 Contenir les besoins énergétiques

- ✓ Sous réserve de prendre en compte les spécificités architecturales du bâti existant et de préserver la qualité architecturale des constructions traditionnelles présentes à l'intérieur du périmètre des Monuments Historiques:
 - Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique, notamment l'isolation extérieure ;
 - Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs permettant l'amélioration des performances.
- ✓ Les futures constructions devront privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel. Il s'agira également de faire en sorte que le futur PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux novateurs permettant l'amélioration des performances énergétiques. Les dispositifs d'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement des constructions seront favorisés.

E.1.2 Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

- ✓ **Diminuer les obligations de déplacements par les véhicules motorisés** et développer les modes de déplacements alternatifs (piétons/cycles)
- ✓ **Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs** (notamment pour les échanges domicile-travail, transports scolaires, transports de loisirs...)
- ✓ Continuer de favoriser la mise en place du co-voiturage
- ✓ **Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation** projetés sur le circuit actuel des transports collectifs

E.1.3 La production d'énergie renouvelable

- ✓ Même s'il n'existe pas de projet connu à ce jour, faire en sorte que le document d'urbanisme ne s'oppose pas à d'éventuels projets relatifs à la production d'énergie renouvelable sous réserve de ne pas remettre en cause, le développement de l'activité agricole.

E.1.4 La prise en compte des communications numériques

- ✓ Prendre en compte les orientations du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique de la Région Bretagne et de l'Ille et Vilaine.
- ✓ Permettre le développement des communications numériques et de la fibre optique.