

Commune de Domalain

Révision générale du
Plan Local d'Urbanisme

Réunion du 14 septembre 2021



► Qu' est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme?

C'est un document issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (13 décembre 2000) qui permet à la commune de gérer le développement de son territoire. La loi SRU a été amendée depuis, notamment par les lois ENE (12 juillet 2010), et très récemment ALUR (24 mars 2014), la loi LAAAF (13 oct.2014), la loi NOTRe (7 août 2015) et la loi ELAN (2018).

Le Plan Local d'Urbanisme doit exprimer le **Projet stratégique de développement du territoire communal** qui engage l'avenir de la commune. Il définit au final **un zonage** sur la commune **en cohérence avec son projet** (4 zones sont définies : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A) et zones naturelles (N), ainsi qu'un **règlement** qui sont opposables aux tiers.

→ C'est un document global, prospectif et lisible par tous.

La Grenellisation des PLU :

Un PLU conforme à la loi Grenelle signifie schématiquement:

- La réduction de la consommation d'espace et la densification du bâti
- La protection de la biodiversité et des continuités écologiques
- La performance énergétique et la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

La Modernisation des PLU :

Le décret instaurant le contenu modernisé du PLU est entré en vigueur le 1er janvier 2016.

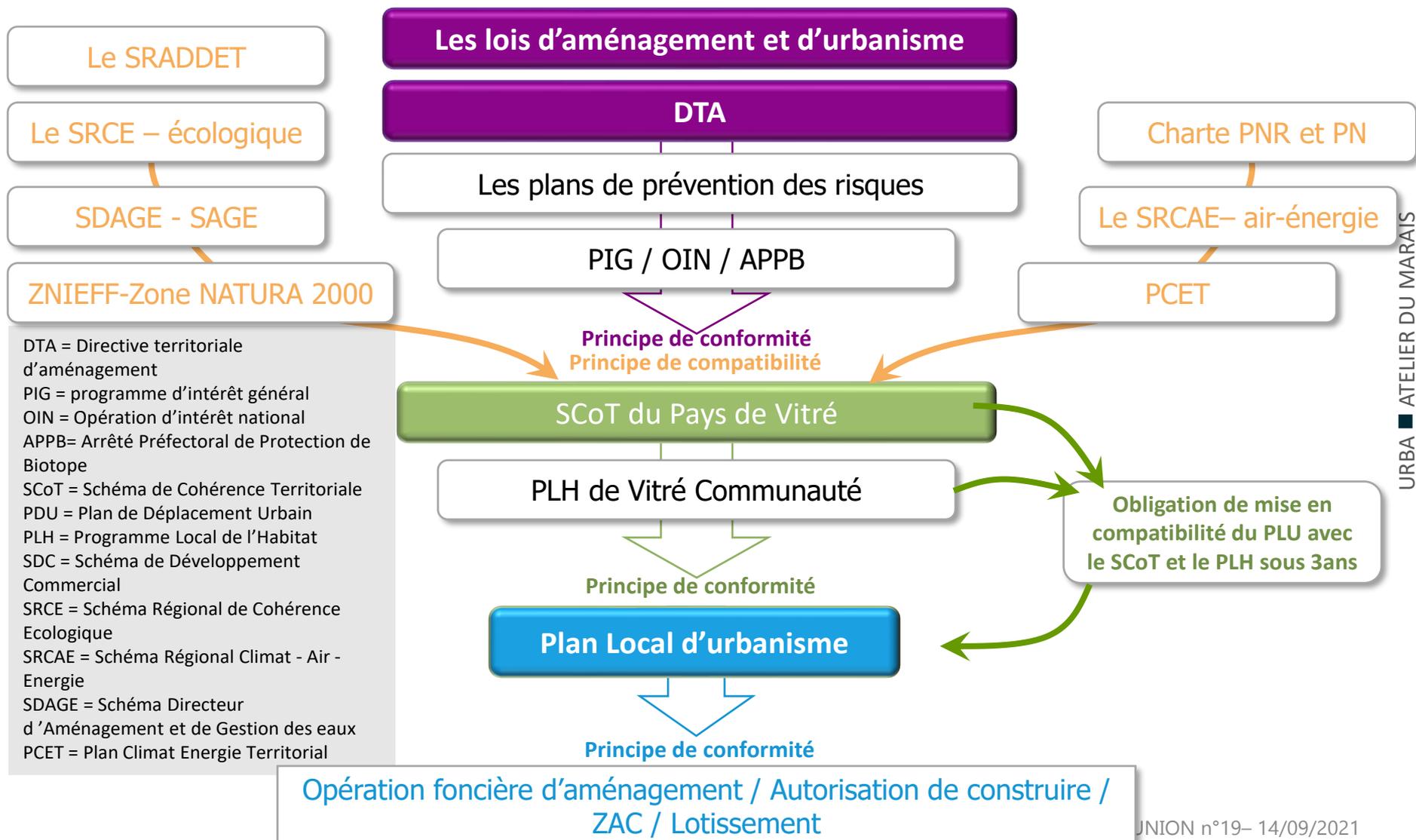
L'objectif visé est de redonner du sens au règlement du PLU et de passer d'un urbanisme réglementaire à un urbanisme de projet.

ENE – Engagement national pour l'environnement.
ALUR – Accès au logement et un urbanisme rénové.
NOTRe – Nouvelle organisation territoriale de la République
LAAAF – Loi d'Avenir pour l'Alimentation, l'Agriculture et la Forêt.
ELAN – évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

► La hiérarchie des normes à respecter :

Le document de niveau supérieur impose ses orientations à celui de niveau inférieur.

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les dispositions et orientations de lois ou documents qui sont élaborés à une échelle supra-communale.



Rapport de
présentation

- Expose le diagnostic
- Analyse d'état initial de l'environnement
- Justifie les choix d'aménagement, expose les motifs de la délimitation des zones et les règles applicables
- Evalue les incidences de la mise en œuvre du projet sur l'environnement

P.A.D.D.

Le **projet d'aménagement et de développement durables** définit le projet retenu par la commune

O.A.P.

Les **Orientations d'aménagement et de programmation** peuvent :

- Prévoir les actions et opérations à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs poursuivis,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics

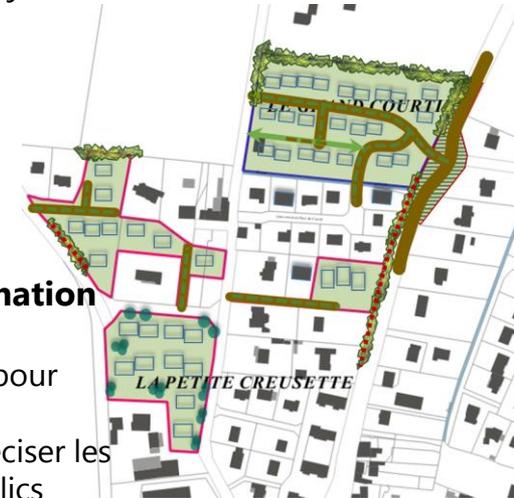
Règlement

Le **règlement = graphique et écrit** : un nouveau règlement structuré autour de 3 grands axes :

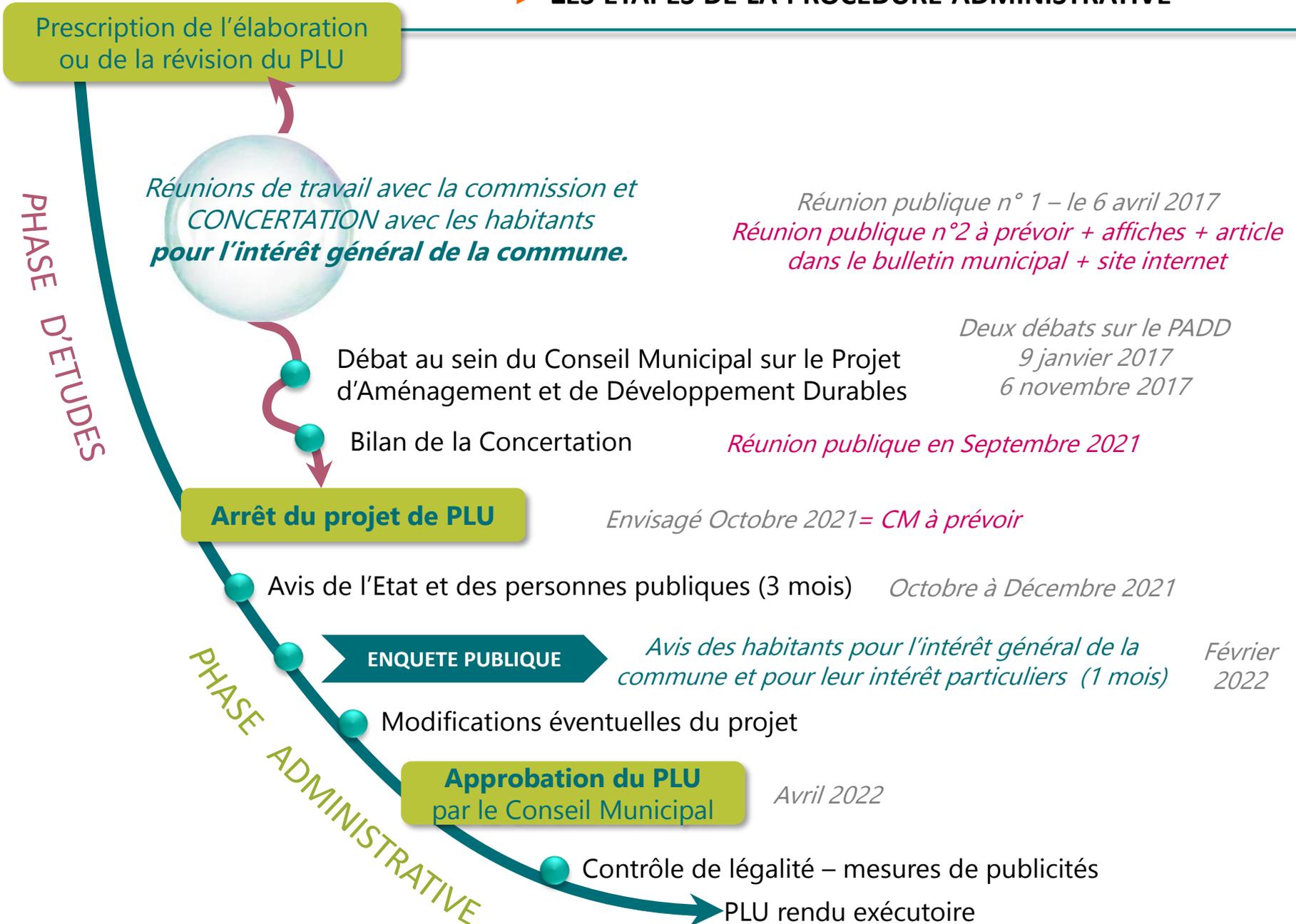
- L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire?
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?
- Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?

Annexes

Un condensé des servitudes, des plans des réseaux...



▶ LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE ADMINISTRATIVE



Rappel du PADD et mise en œuvre du projet



Constats

- une croissance de population variant en fonction des opportunités foncières
- La forte croissance d'offre de terrain a généré une augmentation de la part des logements vacants, qui en 2018 représentaient 7,1% du parc de logement.
- A ce jour, le nombre de logements vacants est quasi inexistant.

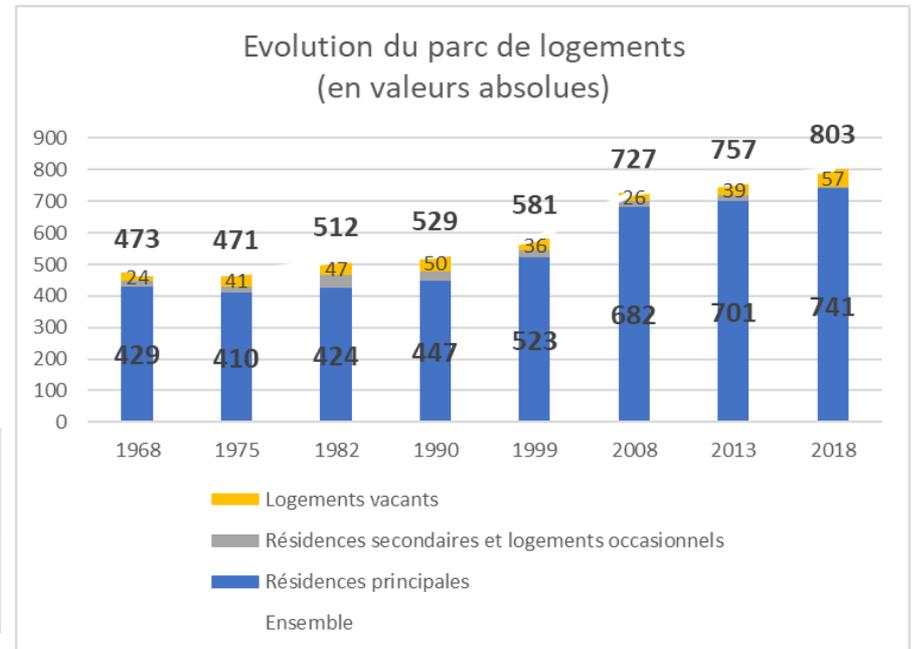
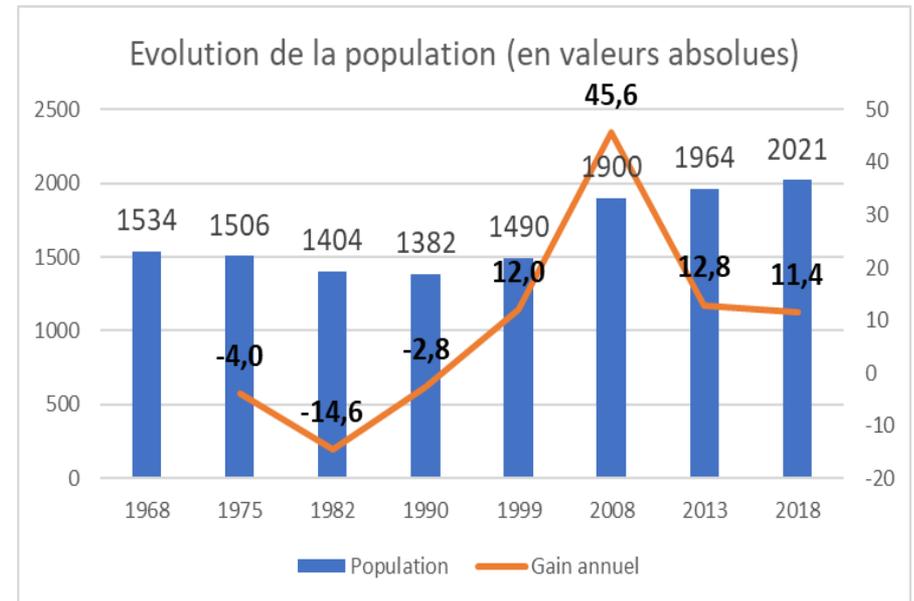
Enjeux

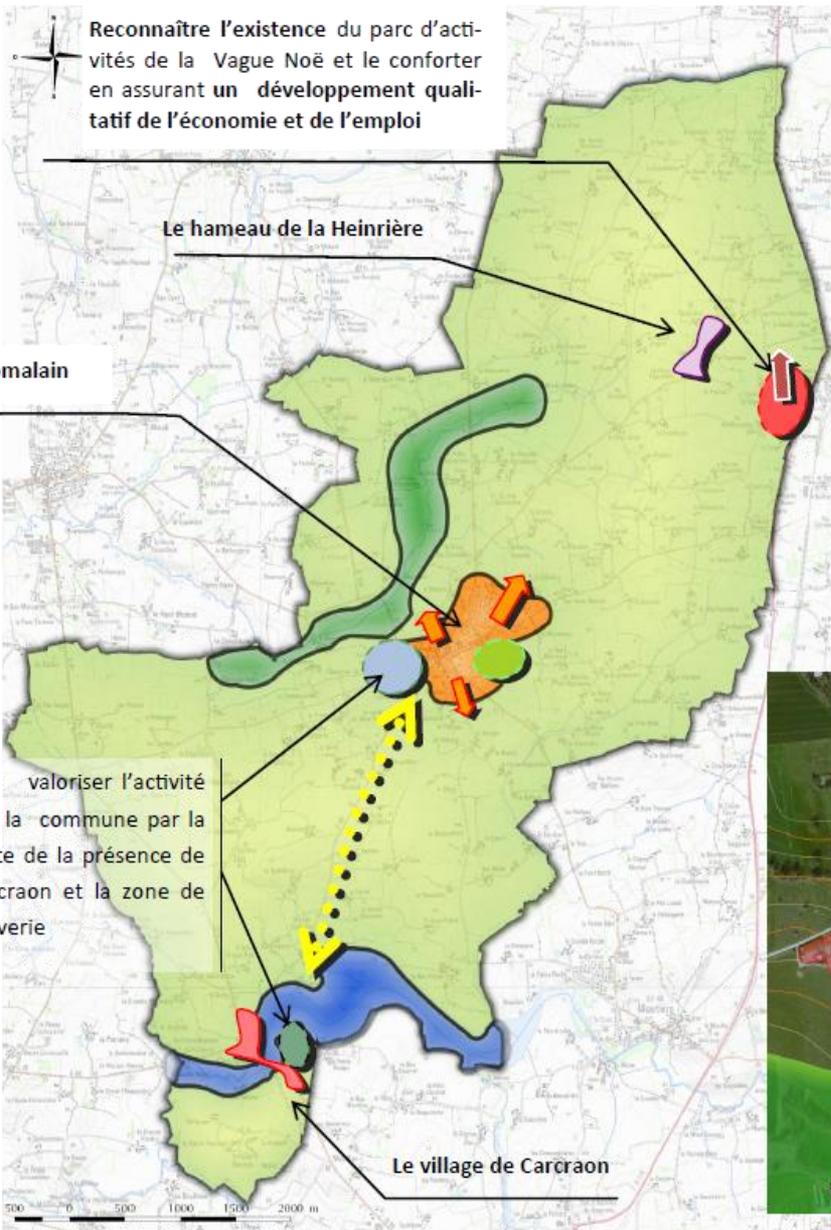
- ⇒ Inscrire le projet de la commune dans la dynamique territoriale
- ⇒ Maîtriser la croissance démographique, éviter les « dents de scies » l'évolution en dents de scies
- ⇒ Offrir un parcours résidentiel complet sur la commune

Variation annuelle de la population (en %)

	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2018
Domalain	-1	-0,2	0,8	2,7	0,7	0,6

LA DÉMOGRAPHIE ET LE LOGEMENT





PLAN D'ILLUSTRATION des propos tenus dans le PADD à l'échelle du territoire et du village de Carcraon

(non contractuel—à titre informatif)

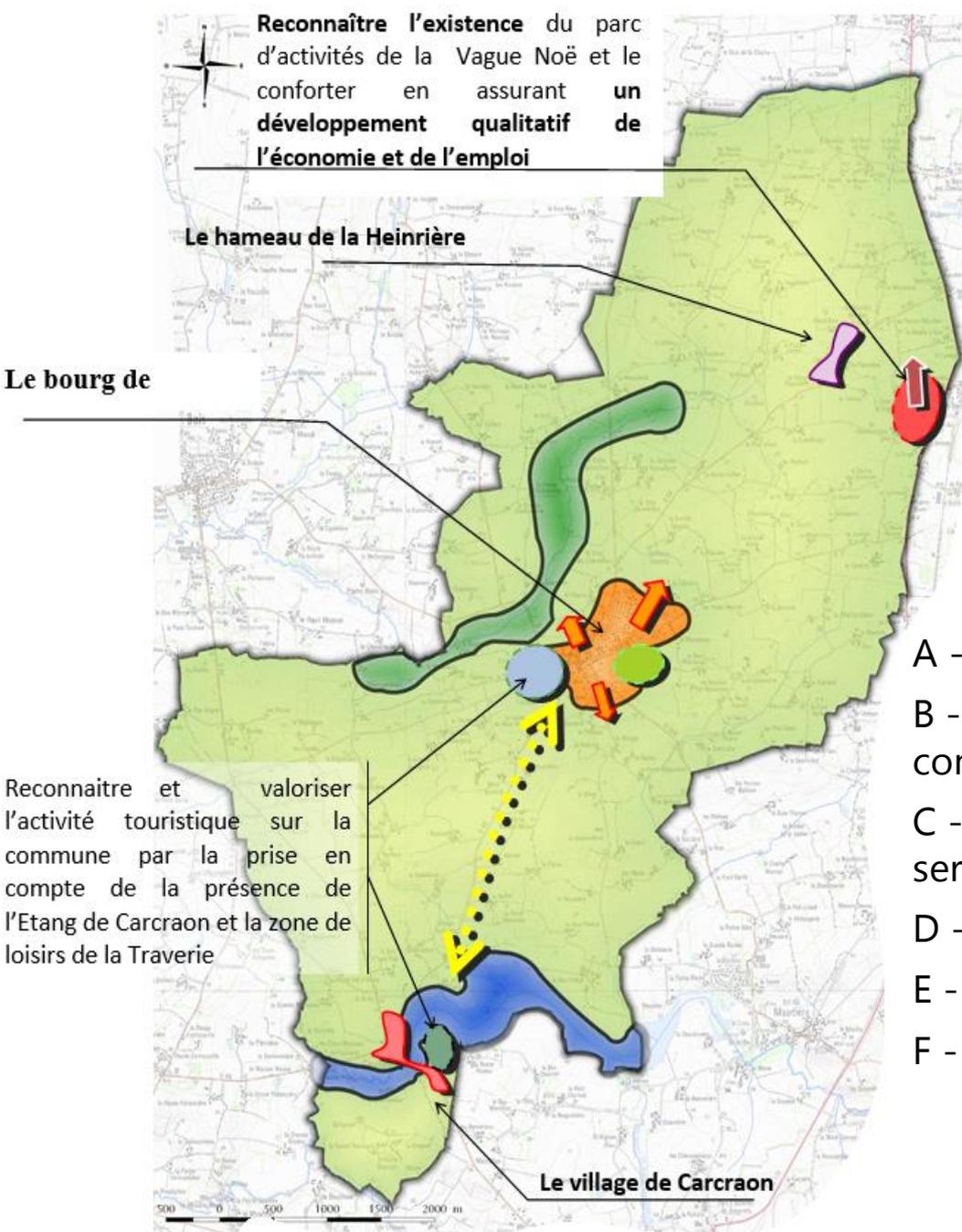
- **Affirmer la place prépondérante du Bourg de Domalain comme le pôle d'urbanisation principal de la commune** en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant et en dimensionnant au plus juste les besoins en extension.
- **Prendre en compte la particularité historique du territoire de la commune de Domalain** en reconnaissant le caractère spécifique du village de Carcraon et le caractère exceptionnel du hameau de la Heinrière qui représentent deux entités urbaines à part entière. Elles sont situées à l'écart de l'agglomération et possèdent leur identité propre. Le statut de chacune de ces entités urbaines sera conforté dans par la mise en place d'un zonage spécifique pour permettre le comblement de « dents creuses » à l'intérieur de leurs enveloppes urbaines.



Secteur de développement à vocation d'habitat

Secteur de développement à vocation d'activités économique

► Les objectifs du PADD débattu en 2017



A - La prise en compte du paysage

B - L'habitat / modération de la consommation de l'espace

C - Logements / mixité / équipements / services / tourisme / activités

D - Transports / mobilité et déplacements

E - Les entrées d'agglomération

F - L'énergie

Adaptations apportées au cours de l'étude

Illustration spatiale de la mise en œuvre du PADD – bourg de Domalain

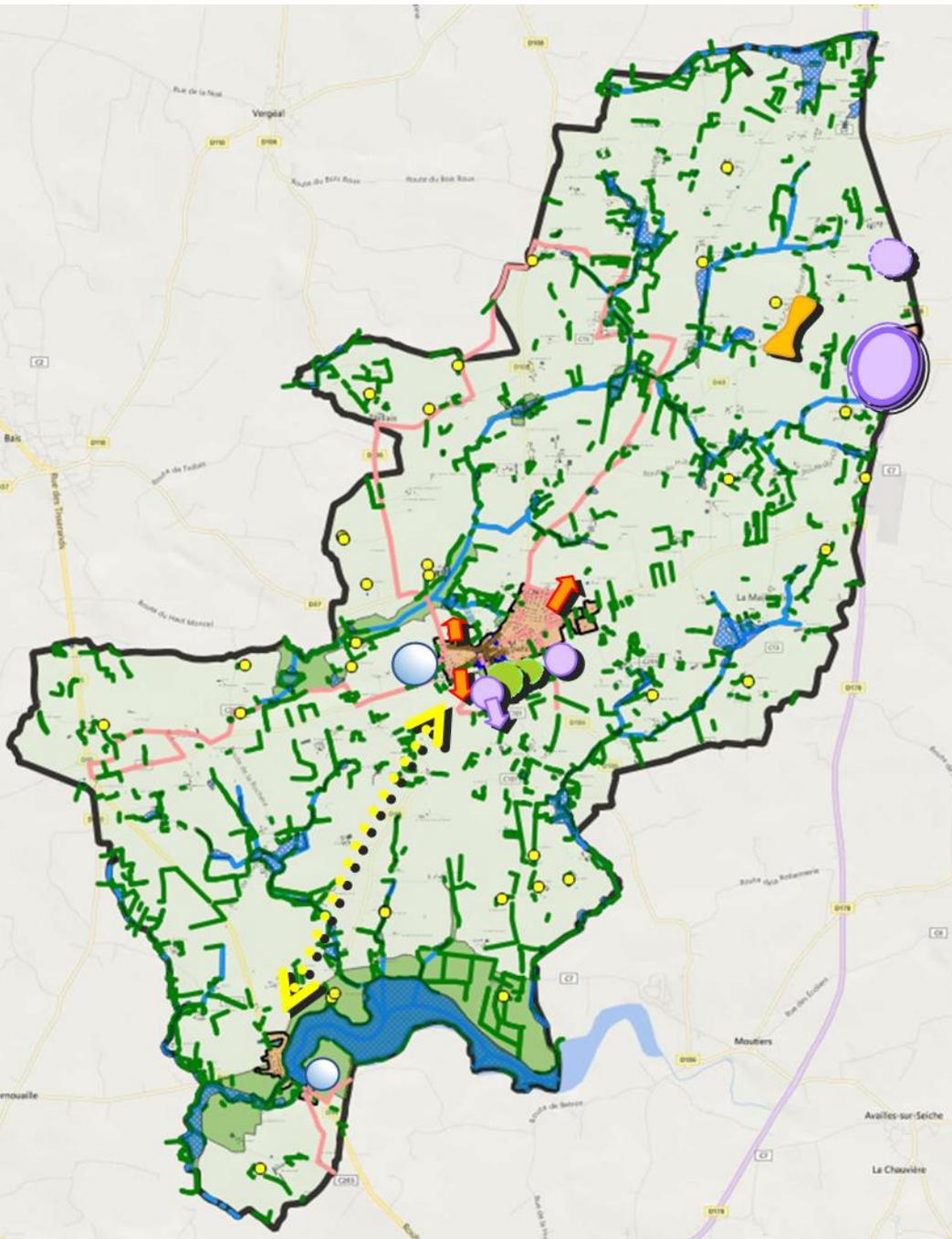


- Tissu aggloméré existant à vocation principale d'habitat
- Centre bourg (mixité des fonction)
- Secteur de développement à vocation d'habitat
- Secteur de loisirs « verts »
- Secteur d'équipements
- Secteur d'activités économiques et développement de la zone d'activités
- Espaces naturels et agricoles
- Secteur de jardin et parc : un cadre de vie qui sera préservé.
- Accompagnement paysager du développement urbain et amélioration des continuités écologiques
- Compléter les liaisons douces

Extraits des objectifs du PADD :

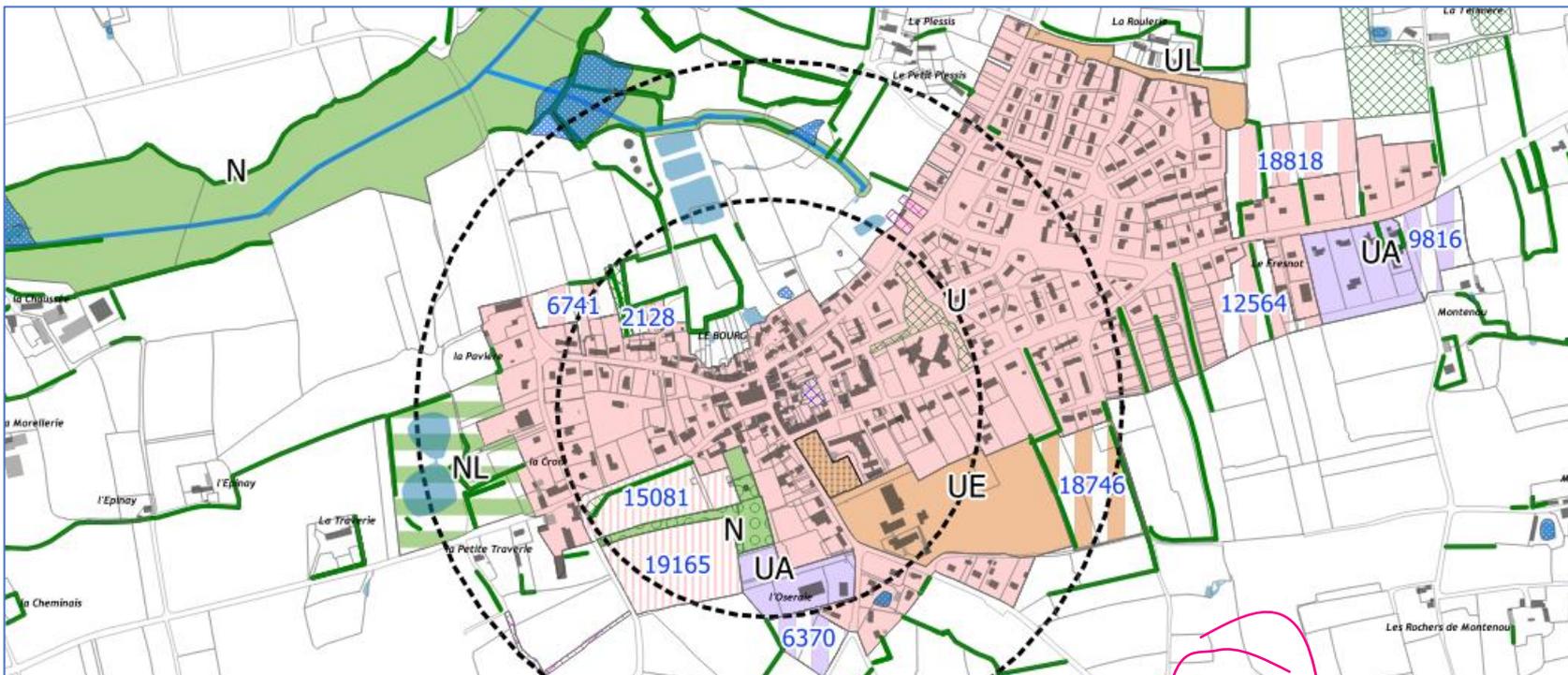
- Modérer la consommation de l'espace à environ 9 ha au PADD débattu, sans prise en compte du foncier à vocation économique et de loisirs, soit 10,88 ha > **7 ha à ce jour**
- Atteindre une population de 2350 habitants > **approcher les 2300 habitants (+1,35%/an)**
- Permettre l'évolution des équipements, l'extension des zones d'activités de Montenou et de la Vague Noë > **supprimé du PADD**
- De compléter le réseau de chemin de randonnée pour assurer le lien entre le bourg et le village de Carcraon > Ajout d'un projet de chemin au plan de zonage.

Adaptations apportées au cours de l'étude



-  Tissu aggloméré existant à vocation principale d'habitat et orientation du développement à vocation d'habitat
-  Hameau de la Heinrière (STECAL)
-  Secteur de loisirs « verts »
-  Secteur d'équipements
- Secteur d'activités économiques :
 -  - Zones artisanales « locales » et extension envisagée
 -  - Parc d'activités de la Vague Noë
 -  - STECAL d'activités
 -  - Secteur d'activités économiques agricoles
-  Liaison à sécuriser pour les mobilités douces entre le bourg et le village de Carcraon
-  Liaison douce et chemins existants
- La trame verte et bleue à préserver :
 -  Cours d'eau, zones humides, étangs
 -  Boisement et trame bocagère et espace naturel à préserver : vallée de Quincampoix et étang de Carcraon
-  La valorisation des constructions existantes (Changement de destination)

Un projet de PLU compatible avec le SCoT du Pays de Vitré



2020-2030	Hypothèse 1 +0,4%/an	Hypothèse 2 +1,01%/an	Hypothèse 3 +1,35%/an	Hypothèse 4 +1,5%/an
Population : 1993 habitants en 2019	2034	2187	2277	2318
Habitants	80	209	286	321
Log. nouveaux à produire	63	116	147	162
Dont L.Vacants (5%)	2	4	6	7
Reste à produire <i>Changement de destination = 10 log. Densification bourg (50) et Carcraon (8)= 58 log.</i>	5	58	89	104
Surfaces à ouvrir à l'urbanisation (17 log./ha)	0,3 ha	3,4 ha	5,2 ha	6,1 ha

Variation
annuelle
1999-2018
=1,87%/an

Voici la prospective proposée sur 10 ans :

+1,35 % sur 10 ans	2031	2021-2031
Population	2308	+290
Logements	960	+121
RP	888	+111
RS	22	+3
LV	50	+6
Ménage	2,6	2,6
Tx de LV (INSEE 2017=5,5%)	5,2%	5,2%
OAP et règlement	Court terme	Long terme
Reconquête de LV et changement de destination	10	-
Densification (hameau de la Heinrière + zones urbaines)	29	-
Production en zone 1AU	61	-
Production en zone 2AU	-	22
TOTAL logements	100	22

Variation moyenne annuelle (INSEE)	
2012-2017	0,7%
2007-2012	0,9%
1999-2007	2,9%
Moyenne 2007-2017	0,79%
Moyenne 1999-2017	1,97%

Taux de logements vacants (INSEE)	
2016	5,45%
2011	4,10%
2006	3,51%
1999	6,2%

B - L'habitat / modération de la consommation de l'espace

Objectifs du PADD > modération de la consommation de l'espace

Modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et contre le mitage

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

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

Affirmer et valoriser l'identité de Domalain

Un cadre de vie à préserver et à valoriser

Traduction réglementaire

Définition de prescription visant à faciliter l'optimisation du foncier au sein des zones constructibles U, AU, Ah.

U et 1AU 2.1- Volumétrie et implantation des constructions

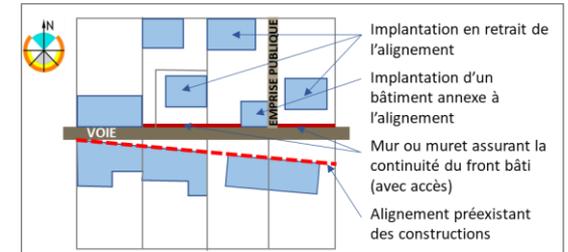
La reconstruction des bâtiments après sinistre est autorisée à condition que la reconstruction respecte l'implantation, les emprises et les volumes initiaux, même si la construction avant sinistre ne respectait pas les règles ci-après énoncées.

U et 1AU 2.1.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voies, places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile :

Lorsque l'unité foncière est bordée par le figuré suivant  les constructions seront implantées :

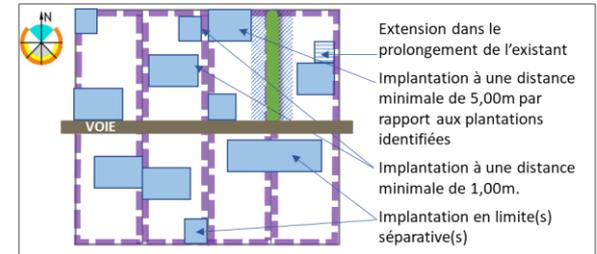
- Soit à l'alignement,
- Soit en retrait, à une distance minimale de un mètre de l'alignement, à la condition que la continuité du front bâti soit assurée par un mur ou un muret de clôture ou des annexes ayant l'aspect et/ou la teinte de la pierre locale, des bâtiments voisins ou des clôtures voisines.



U et 1AU 2.1.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions seront implantées :

- soit en limite(s) séparative(s),
- soit à une distance minimale de 1,00 mètre.
- soit à une distance minimale de cinq mètres de la limite séparative lorsqu'un talus et/ou une haie sont identifiés au plan.

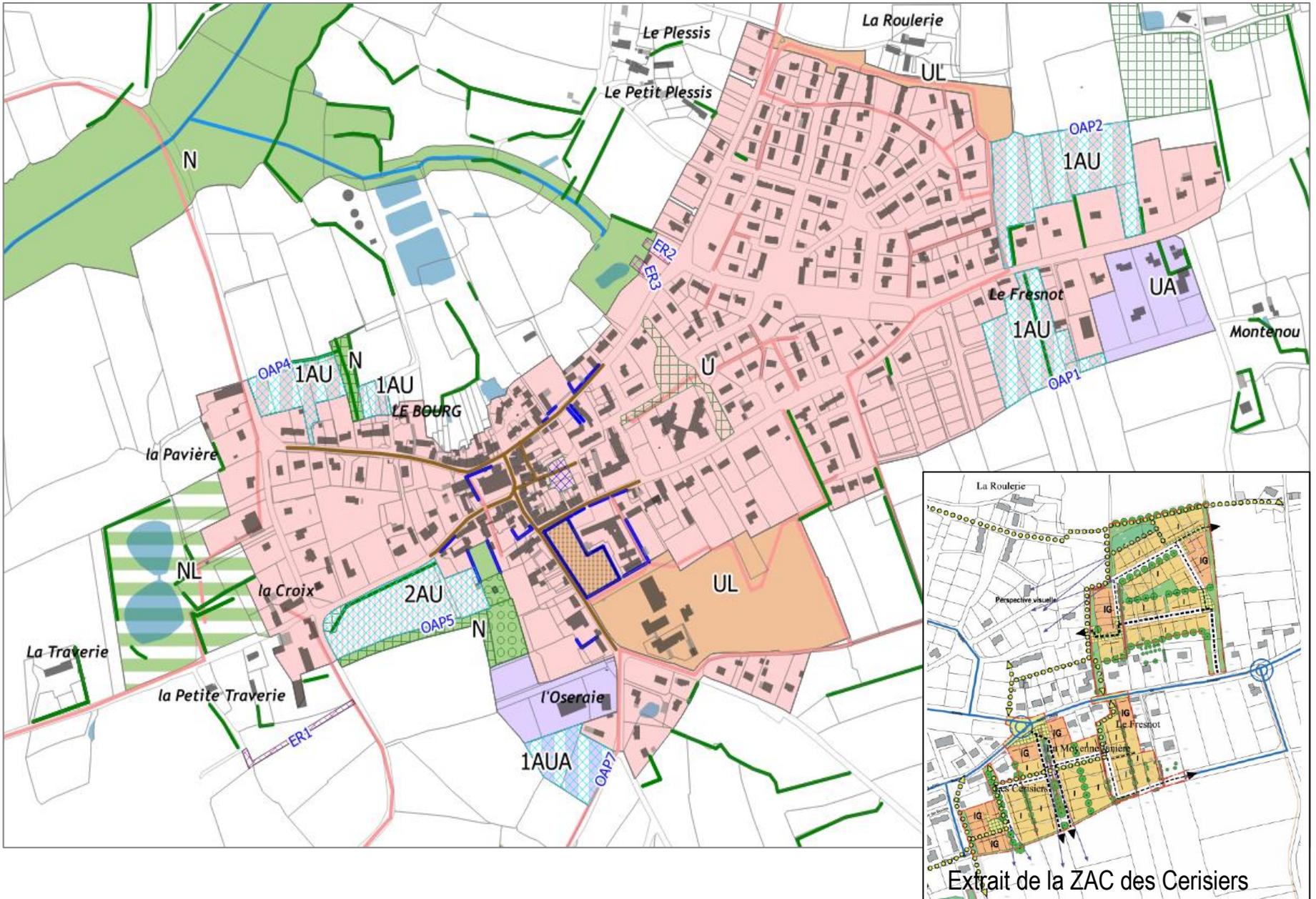


Les extensions des constructions existantes ne respectant pas les règles d'implantations pourront être autorisées en prolongement de celles-ci.

En cas de réalisation d'isolation d'une habitation par l'extérieur, une tolérance de plus ou moins 15 cm, est admise, pour les constructions non implantées en limite séparative.

L'implantation des bâtiments annexes est autorisée sur une limite séparative à condition que la hauteur totale n'excède pas 3,50 mètres.

B - L'habitat / modération de la consommation de l'espace



B - L'habitat / modération de la consommation de l'espace

OAP thématique ► Principes de densification

Cette OAP thématique s'applique en sus des OAP sectorielles et sur l'ensemble des zones urbaines

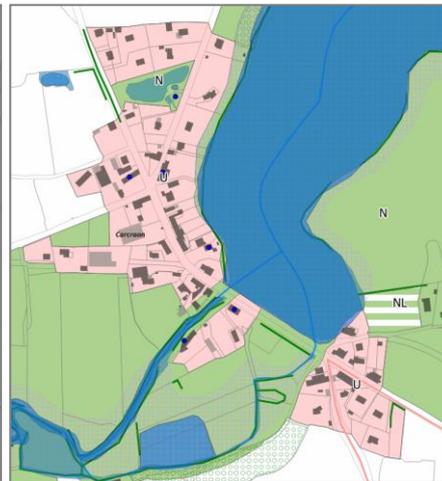
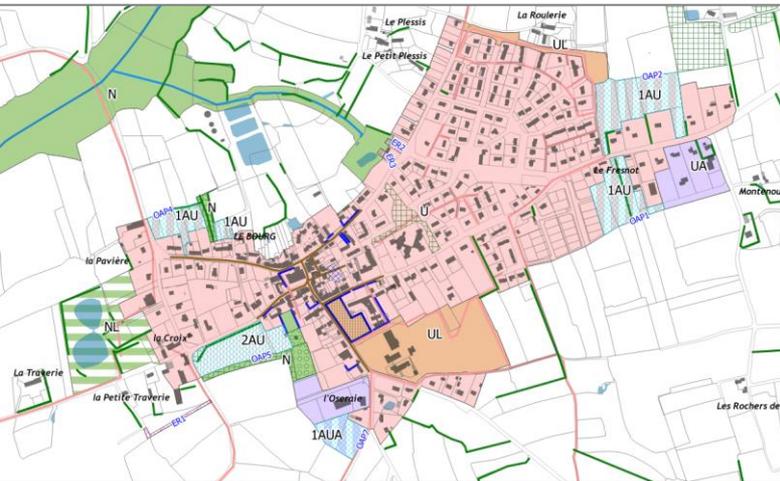
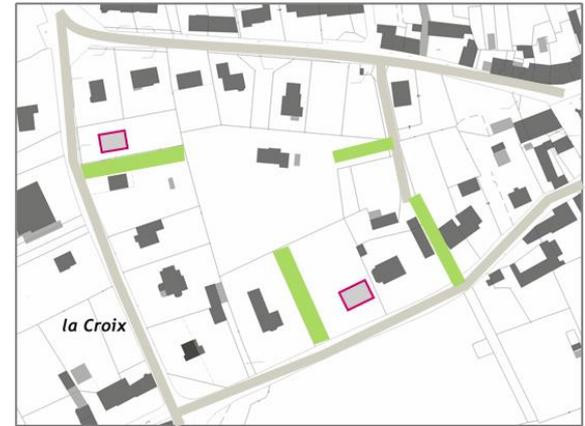
Densifier signifie aménager ou construire davantage sur un même espace.

La densification permet d'optimiser l'utilisation des réseaux, de réduire le coût des constructions et des équipements publics, de réduire la consommation énergétique, de favoriser les modes de déplacement doux, de redynamiser les centres-bourgs, etc.

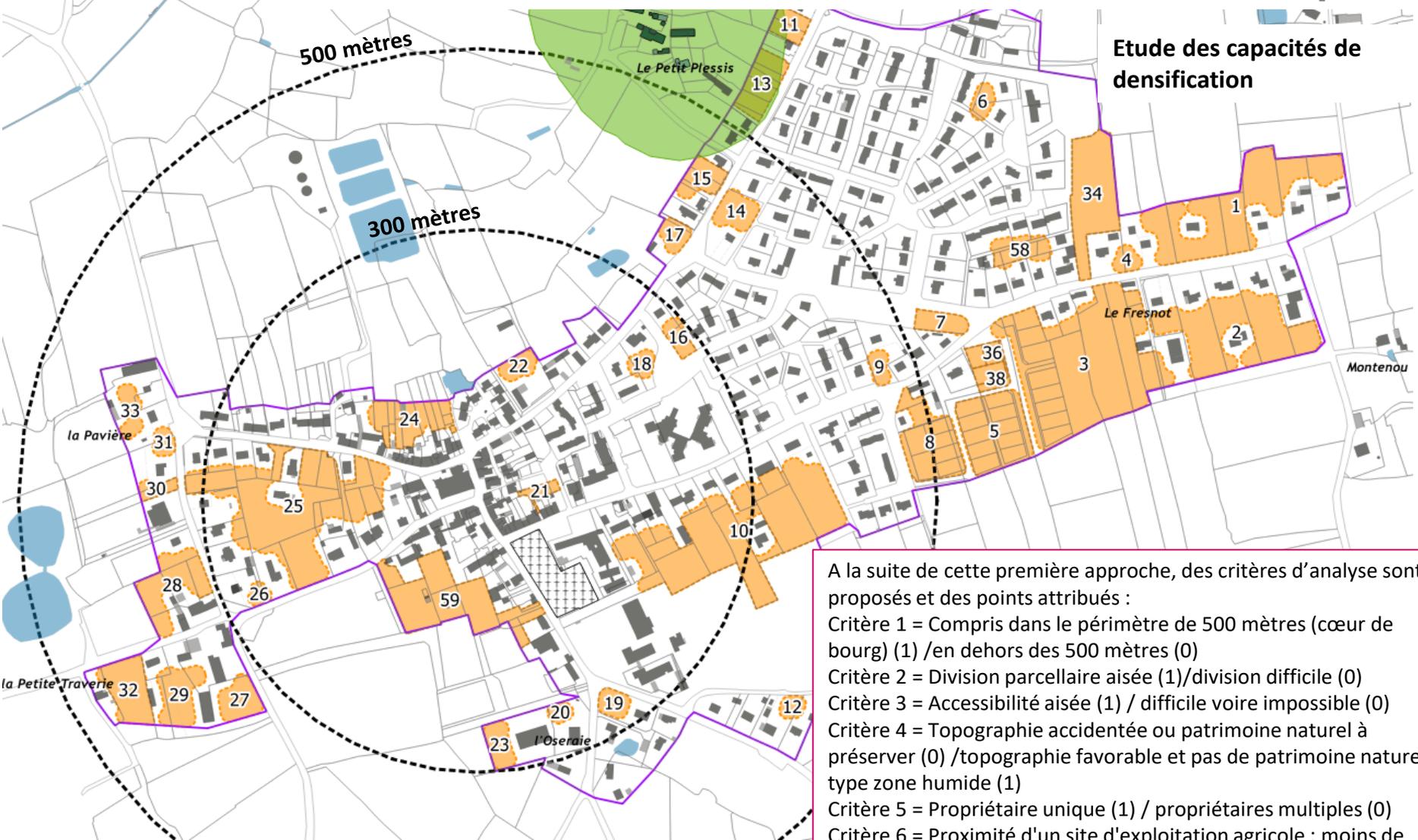
La densification ne concerne pas uniquement les centres-villes, mais aussi les franges urbaines, les cœurs de bourgs, les hameaux, même si elle est plus délicate à mettre en œuvre.

La densification du cœur de bourg et des franges urbaines de Domalain est proposée sous la forme de 4 étapes afin de décrire l'évolution à venir du tissu de l'agglomération. L'exemple ci-dessous est présenté à titre d'illustration et n'a pas valeur de schéma d'aménagement d'une OAP sectorielle de cœur de bourg :

-  Constructions existantes
-  Construction nouvelle
-  Emprise laissée disponible pour le développement à venir
-  Voirie nouvelle aménagée – accès privé ou public
-  Liaison piétonne
-  Voie existante



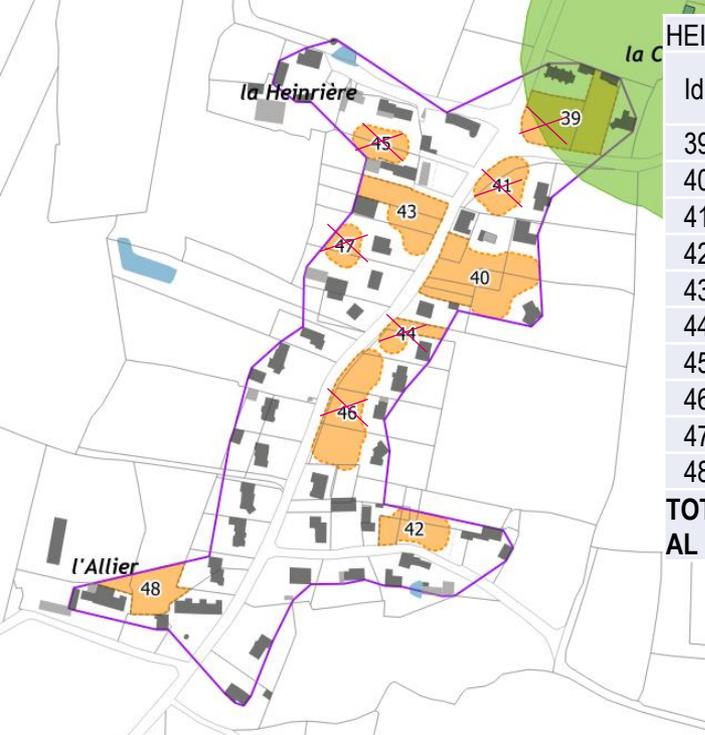
B - L'habitat / modération de la consommation de l'espace



A la suite de cette première approche, des critères d'analyse sont proposés et des points attribués :

- Critère 1 = Compris dans le périmètre de 500 mètres (cœur de bourg) (1) / en dehors des 500 mètres (0)
- Critère 2 = Division parcellaire aisée (1) / division difficile (0)
- Critère 3 = Accessibilité aisée (1) / difficile voire impossible (0)
- Critère 4 = Topographie accidentée ou patrimoine naturel à préserver (0) / topographie favorable et pas de patrimoine naturel type zone humide (1)
- Critère 5 = Propriétaire unique (1) / propriétaires multiples (0)
- Critère 6 = Proximité d'un site d'exploitation agricole : moins de 100m (0) / plus de 100m (1)
- Critère 7 = Risque naturel (0) / non concerné (1)

Lorsque le total des points attribués est égal ou supérieur à 5, les surfaces sont retenues comme mobilisables.

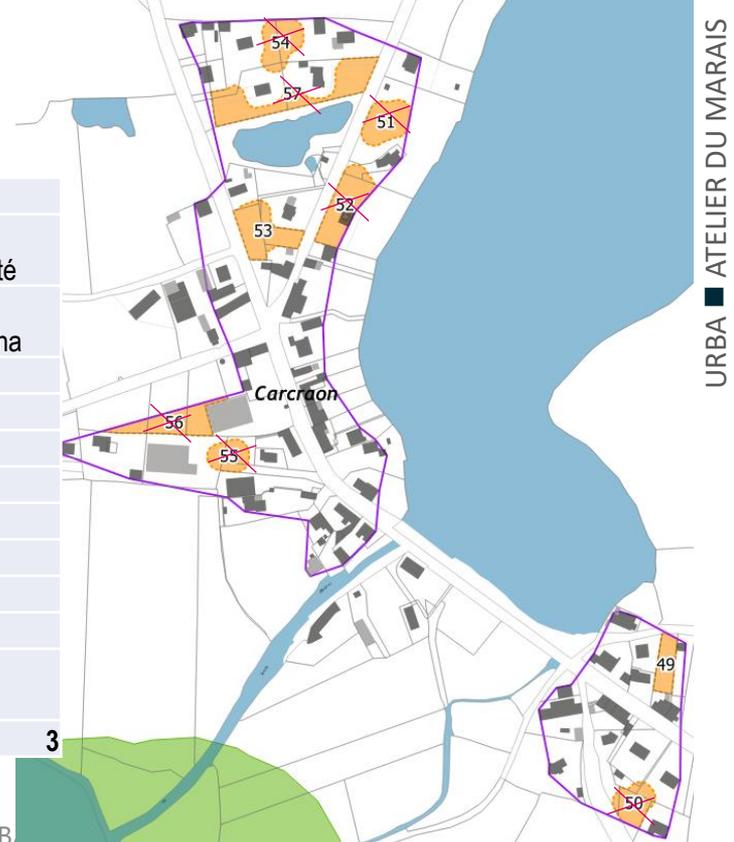


HEINRIERE

Id.	Surface (en m ²)	Capacité 16 log./ha	Critères										Mobilisation 2019-2030	Justifications	Capacité 14 log./ha
			1	2	3	4	5	6	7	T					
39	2213	4	0	1	1	0	0	0	1	3	en partie	Proche de la Chapelle	1		
40	2649	4	0	1	1	1	0	1	1	5	oui		4		
41	961	2	0	1	1	1	1	1	1	6	non	Pas de visibilité d'accès (virage)	0		
42	966	2	0	1	1	1	0	1	1	5	oui		2		
43	1515	2	0	1	1	1	0	1	1	5	oui		2		
44	539	1	0	1	1	1	0	1	1	5	non	Devant plusieurs maison	0		
45	696	1	0	1	0	1	0	1	1	4	non		0		
46	2022	3	0	1	1	1	0	1	1	5	non	Pas d'accès	0		
47	514	1	0	1	0	1	0	1	1	4	non		0		
48	1117	2	0	1	0	1	1	1	1	5	oui		2		
TOTAL	13192	21												11	

CARCRAON

Id.	Surface (en m ²)	Capacité 16 log./ha	Usage actuel	Critères										Mobilisation 2019-2030	Justifications	Capacité 14 log./ha
				1	2	3	4	5	6	7	T					
49	521	1	lot	0	1	1	1	1	1	1	1	6	OUI	Carcraon	1	
50	677	1	lot	0	1	1	1	1	1	1	1	6	NON	Pas d'accès	0	
51	852	1	Jardins	0	1	1	1	1	1	1	1	6	NON	Pente importante	0	
52	1191	2	Jardins	0	1	1	1	1	1	1	1	6	NON	Pente importante	0	
53	1159	2	Jardins	0	1	1	1	0	1	1	1	5	OUI		2	
54	856	1	Jardins	0	0	0	1	0	1	1	1	3	NON		0	
55	564	0	Activités									0	NON		0	
56	1001	0	Activités									0	NON		0	
57	1706	3	Jardins	0	0	1	1	0	1	1	1	4	NON	Propriétaires multiples	0	
TOTAL	6962	11													3	



→ Les capacités de densification de la commune



Id.	Surface	Capacité*	Justification
1	0	2	OAP zone AU
2	0	17	OAP zone AU
3	0	0	Lotissement bâti
4	2731	4	
5	6294	8	
6	1171	2	
7	1207	2	
8	1509	2	
9	757	1	
10	3226	4	
11	1260	2	
12	690	1	
13	1106	1	
14	2415	3	
15	612	1	
16	795	1	
17	1603	2	
18	0	0	Classé NL
19	1953	3	
20	3564	5	
21	1769	2	
22	0	0	OAP zone AU
23	0	0	stationnement
	32662	44	

* Calcul de la capacité sur la base d'une densité de 13log./ha

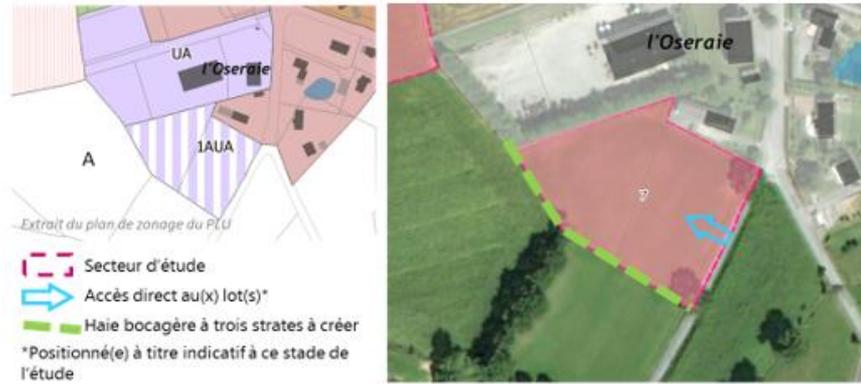
Le bourg et les villages de la Heinrière et de Carcraon ont une capacité totale d'accueil de logements en densification de 58 logements

→ Nous estimons que 50% de cette capacité sera réellement mobilisée, soit 29 logements

B – La modération de la consommation de l'espace

OAP7- La zone d'activités de l'Oseraie

Le schéma



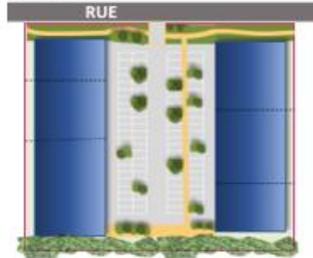
La programmation

Surface totale en hectare	Surface des lots en fonction des besoins des acteurs économiques	Echéancier
0,64	Non défini	Court terme

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Aménagement / Implantation des constructions : En fonction du type d'activités qui trouvera place sur le secteur, il devra être aménagé de façon économe :

- Soit selon le modèle de « village d'artisans » : petite parcelle, bâti mitoyen, mutualisation des aires stationnements ;
- Soit une seule activité y trouvera place : Dans ce cas, dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de la construction en milieu de parcelle est interdite.**



Principe d'aménagement sous la forme d'un village d'artisan : petite parcelle et aire de stationnement mutualisée.

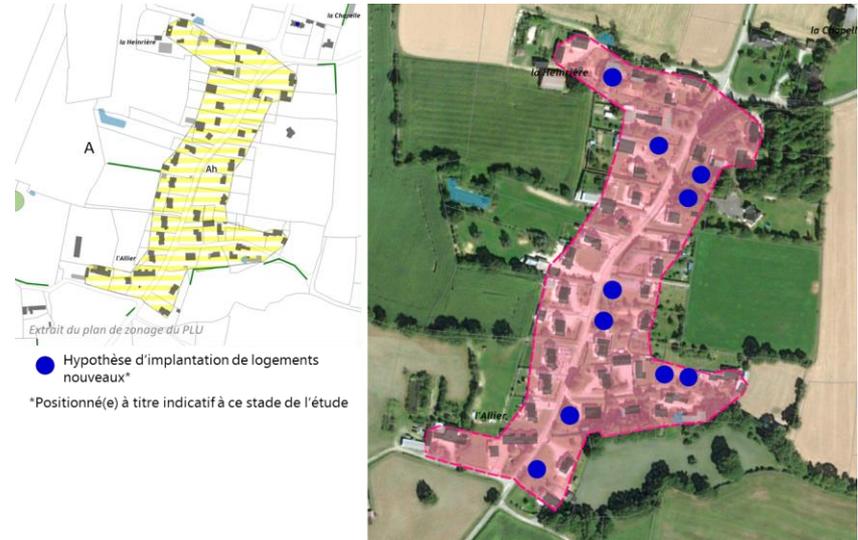
La qualité environnementale

Qualité environnementale : l'imperméabilisation des sols devra être limitée en végétalisant au maximum les espaces non construits.

Végétation des espaces verts : La haie à créer au sud de la zone permettra de garantir une bonne intégration des constructions dans l'environnement .

OAP8- Le hameau de la Heinrière

Le schéma



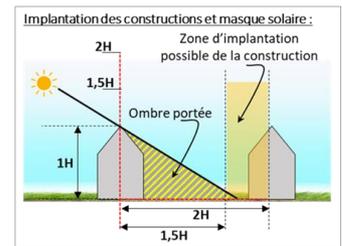
Contexte

Le Village de la Heinrière compte de nombreuses constructions neuves et quelques constructions anciennes. Ce village est proposé à la construction afin d'optimiser l'usage de l'espace qui comporte à ce jour des « dent creusées ».

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

Architecture / Implantation :

L'implantation des constructions nouvelles sera réfléchi et intégrera, sur l'axe Nord-Sud, le principe du respect d'une distance de 1,5 à 2 fois la hauteur des constructions les plus proches, suivant le principe du schéma ci-contre. Cela afin que les futurs logements bénéficient d'un ensoleillement maximal et ne provoquent pas d'ombre portée sur les logements existants.



Dans le but de faciliter les évolutions possibles de la construction, voire de densification des parcelles dans le temps, **l'implantation de construction en milieu de parcelle est interdite.**

La programmation

Surface mobilisable estimée	Nombre minium de logements	Densité moyenne	Echéancier
0,6	10	17 log./ha	Durée du PLU

C-Logements / mixité

U et 1AU 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

U et 1AU 1.1- Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹ (et annexes)		✓	
	Hébergement ² (et annexes)		✓	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...). La surface de plancher des commerces est limitée à 1000m ² .
	Restauration		✓	
	Commerce de gros		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...) et la surface de plancher est limitée à 1000m ² .
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		✓	
	Hébergement hôtelier et touristique		○	Les résidences mobiles de loisirs ³ , les parcs résidentiels de loisirs et les terrains de camping sont interdits. Le stationnement de caravanes, même de moins de trois mois est interdit.
	Cinéma			✓
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés		✓	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		✓	
	Salles d'art et de spectacles		✓	
	Equipements sportifs		✓	
	Autres équipements recevant du public		✓	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		○	Compatibles avec la proximité d'habitations (nuisances olfactives, sonores, ...).
	Entrepôt		✓	
	Bureau		✓	
	Centre de congrès et d'exposition		✓	

Objectifs du PADD > Logements / mixité / équipements / services / tourisme / activités

Un logement pour tous

Assurer la diversité des fonctions urbaines

L'offre d'équipements et de services

Les activités sportives et de loisirs

Reconnaître et conforter les activités touristiques matérialisées par les étangs

Reconnaître et développer les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou

Conservier une attractivité économique en confortant le parc d'activités économiques de la Vague Noë

Reconnaître la présence d'une activité de travaux agricole

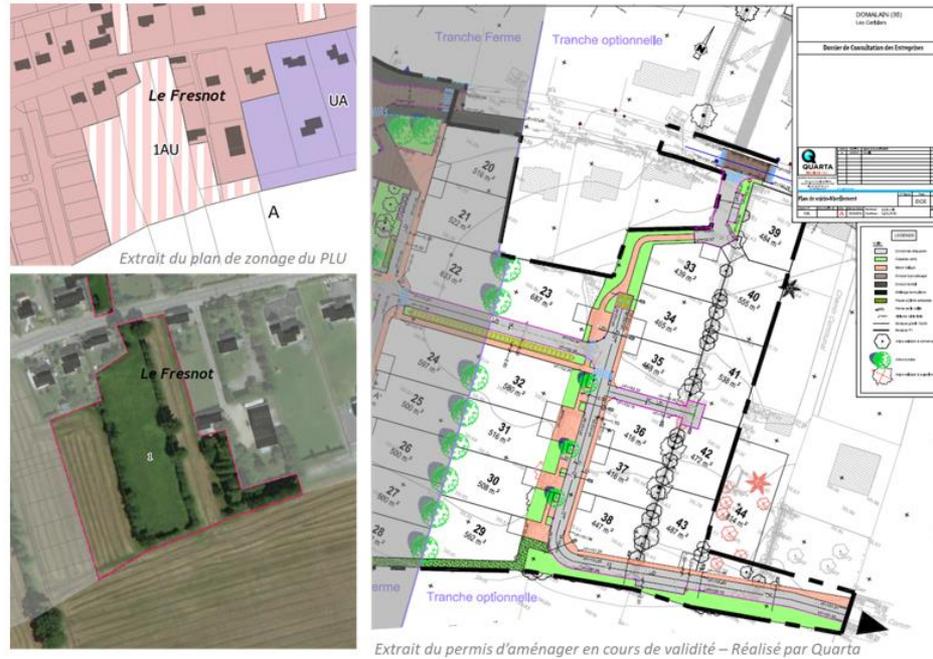
Traduction réglementaire

Mixité d'usage des sols en zones urbaine et à urbaniser

Espaces délimités dédiés à l'activité économique : activités artisanales locales, activités industrielles et activités agricoles.

OAP1- Zone d'habitation des Cerisiers

Le schéma



La programmation

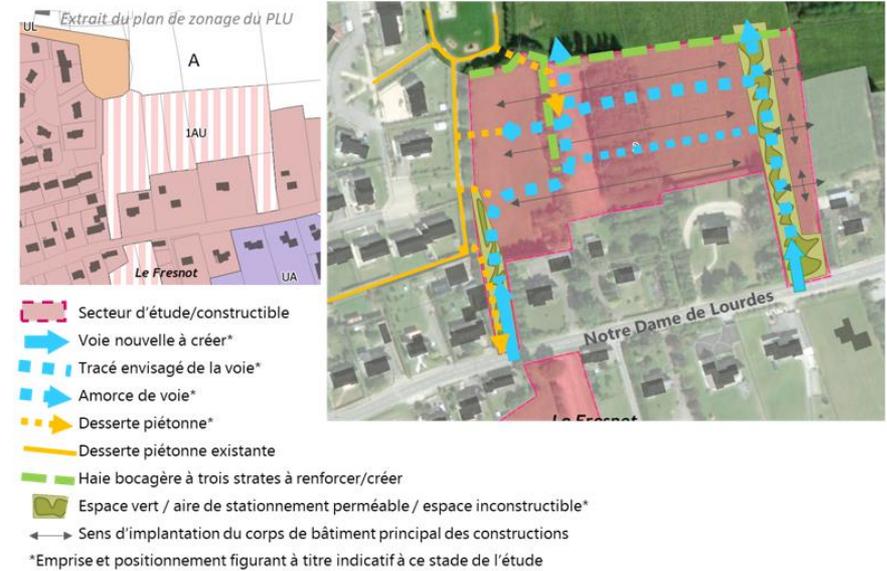
Surface totale en hectare	Logements à prix maîtrisé minimum	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ²	Echéancier
1,25	Non chiffré	17	13 log./ha*	Court terme

*La densité minimale ici définie ne tient compte que de l'opération présentée au schéma. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une ZAC multisite composée de 8 sites à l'échelle de laquelle :

- **XX** logements à prix maîtrisé ont été produits
- La densité globale de la ZAC s'élève à 17 log./ha.

OAP2- Zone d'habitations de la Téléinière

Le schéma



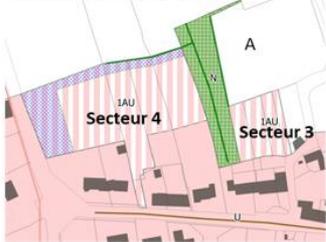
La programmation

Surface totale en hectare	Nombre minimum de logements, au total	Densité minimale ⁴	Echéancier
1,88	32	17 log./ha	Court terme

OAP3 & 4- Zones d'habitations de la frange Nord

Le schéma

Extrait du plan de zonage du PLU



Secteur d'étude/constructible

Voie nouvelle à créer*

Aménagement d'une placette*

Arbre à conserver et haie à densifier

Haie bocagère à trois strates à créer

Espace vert / aire de stationnement perméable / espace inconstructible*

←→ Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions

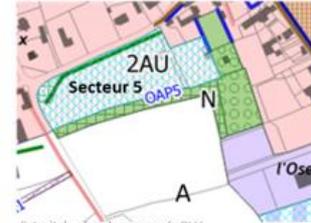
*Emprise et positionnement figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude



Simulation d'implantation des constructions positionnées à titre indicatif à ce stade de l'étude

OAP5 - Zones d'habitations de la frange Sud

Le schéma



Extrait du plan de zonage du PLU

Secteur d'étude/constructible

Accès voie nouvelle à créer*

Tracé envisagé de la voie*

Desserte piétonne à créer*

Desserte piétonne existante

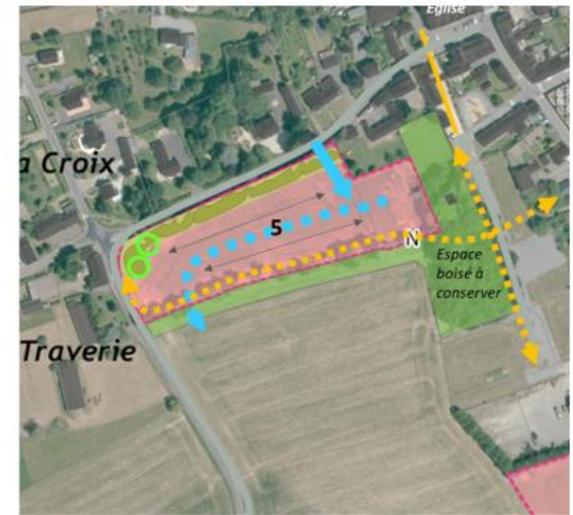
Espace vert bosquet et haie bocagère à trois strates à créer*

Arbre à conserver

Espace inconstructible (préservation de la vue sur le clocher)

←→ Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions*

*Positionné(e) à titre indicatif à ce stade de l'étude



La programmation

Secteur	Surface totale (environ)	Surface non mobilisable ⁶	Nombre minimum de logements	Densité minimale ⁷	Echéancier
3	2100 m ²	0 m ²	3	17 log./ha	Court terme
4	6740 m ²	1400m ²	9	17 log./ha	Court terme

La programmation

Secteur	Surface totale (environ)	Nombre minimum de logements	Densité minimale ¹⁰	Echéancier
5	1,32 hectares	22	17 log./ha	Moyen/long terme

Le schéma

Extrait du plan de zonage du PLU



- Secteur d'étude/constructible
- Voie nouvelle à créer*
- Aménagement d'une placette*
- Arbre à conserver et haie à densifier
- Haie bocagère à trois strates à créer
- Espace vert / aire de stationnement perméable / espace inconstructible*
- Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions

*Emprise et positionnement figurant à titre indicatif à ce stade de l'étude

E - Les entrées d'agglomération

Objectifs du PADD

Valoriser les entrées d'agglomération

ETAT INITIAL



ETAPE 2 : la haie bocagère ↓



ETAPE 1 : l'implantation du bâti ↓



ETAPE 3 : les arbres ↓



Objectifs du PADD > L'énergie

Contenir les besoins énergétiques

Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre

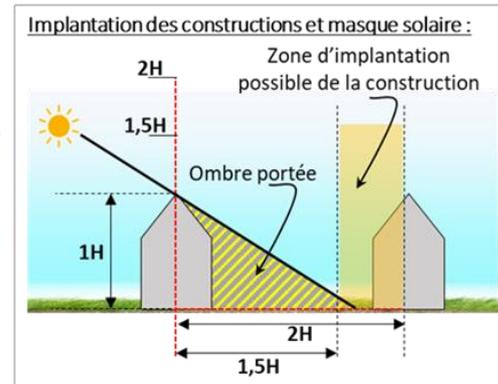
La production d'énergie renouvelable

La transition énergétique

La prise en compte des communications numériques

Traduction aux OAP :

- Identification de sens des faîtages des constructions pour une orientation favorable plein Sud;
- Définition de prescriptions relatives à l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres (notion de masques solaires)



Traduction au règlement littéral :

- Principes d'implantation des équipements de production d'énergie.
- En zone agricole, possibilité de prévoir l'installation d'équipement de production d'énergie, mais pas sur les terres agricole

U et 1AU 2.3- Obligations en matière de performance énergétique et environnementale

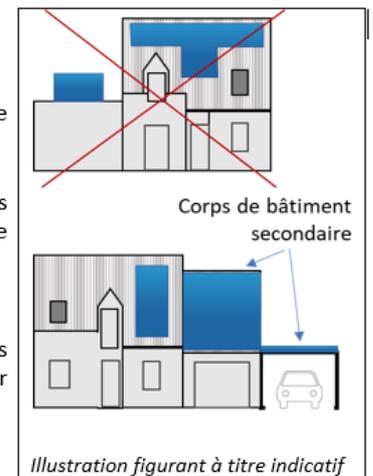
L'implantation des constructions devra privilégier l'ensoleillement et l'éclairage naturel.

Afin de favoriser la production d'énergie solaire ou d'eau chaude solaire, les panneaux solaires sont autorisés à la condition :

- d'être intégrés dans la toiture,
- de trouver un emplacement qui accompagne ou prolonge les rythmes verticaux de la façade, ou soient implantés sur le corps de bâtiments secondaires.

En secteur U :

Les panneaux solaires autorisés seront intégrés le plus harmonieusement possible à la volumétrie générale de préférence sur le volume annexe ou secondaire.



A - La prise en compte du paysage

Objectifs du PADD

Prise en compte de l'environnement et du Paysage

Faire de l'agriculture un axe fort du PADD

Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène

Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue

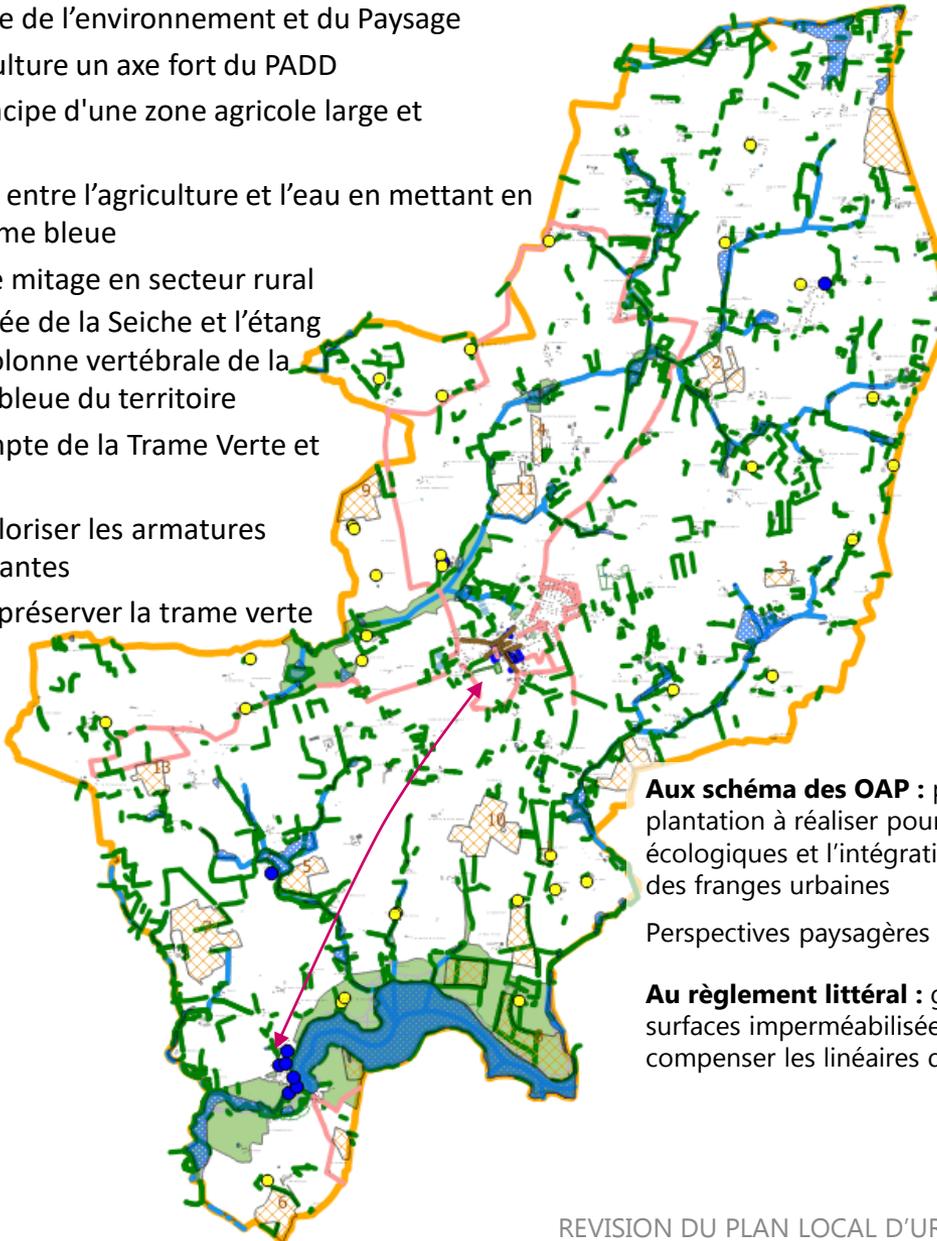
Lutter contre le mitage en secteur rural

Valoriser la vallée de la Seiche et l'étang de Carcraon, colonne vertébrale de la trame verte et bleue du territoire

La prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

Préserver et valoriser les armatures naturelles existantes

Promouvoir et préserver la trame verte et bleue



Au règlement :

Zone naturelle

Zone agricole

Étang et cours d'eau – trame bleue

Zone humide – trame bleue

Haie bocagère – trame verte

Liaison piétonne – chemin à protéger et à créer >
Ajouter une liaison entre le bourg et Carcraon ?

● La préservation du patrimoine bâti

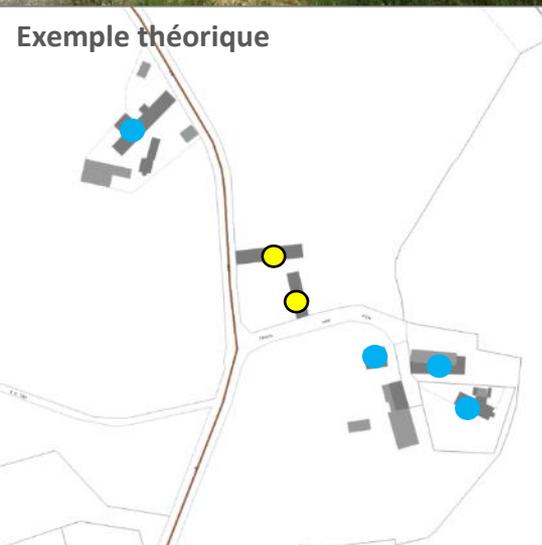


Aux schéma des OAP : principes de plantation à réaliser pour les continuités écologiques et l'intégration paysagère des franges urbaines

Perspectives paysagères à préserver.

Au règlement littéral : gestion alternative des eaux pluviales / limitation des surfaces imperméabilisées / préservation du patrimoine naturel / obligation de compenser les linéaires de haies à supprimer / préservation du patrimoine bâti...

La préservation du patrimoine > l'inventaire des constructions proposées pour changement de destination



Exemple théorique

■ En dehors des zones constructibles, **33 constructions ont été identifiées** comme susceptibles de changer de destination :

- Présenter une valeur architecturale et patrimoniale (caractéristiques architecturales : bâtisse en pierre couverte d'ardoise ; historiques, culturelles...)
- Avoir une destination autre que le logement et être située à plus de 100m de bâtiments et installations à usage agricole et à proximité de bâtiments et installations agricoles ayant cessés d'être utilisés depuis au moins de deux ans.
- Ne pas être une construction isolée (proximité d'autres bâtiments)
- Avoir une emprise au sol minimale de 70 m² et une volumétrie suffisante,
- Prendre en considération l'accessibilité (sécurisée) - La desserte par les réseaux (pas de surcoût pour la collectivité) - L'aptitude du terrain à l'assainissement autonome (dimension, nature du sol...)
- Estimer la gêne potentiel pour l'activité agricole et veiller à la limiter (distance vis-à-vis du siège le plus proche, périmètre de 100 m dessiné autour de la construction pour estimer les surfaces impactées).

Extrait du code de l'urbanisme - Article L151-11

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...]

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

II.- Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

■ Siège d'exploitation agricole en activité (100m)

● Habitations

● Constructions identifiées pour changement de destination

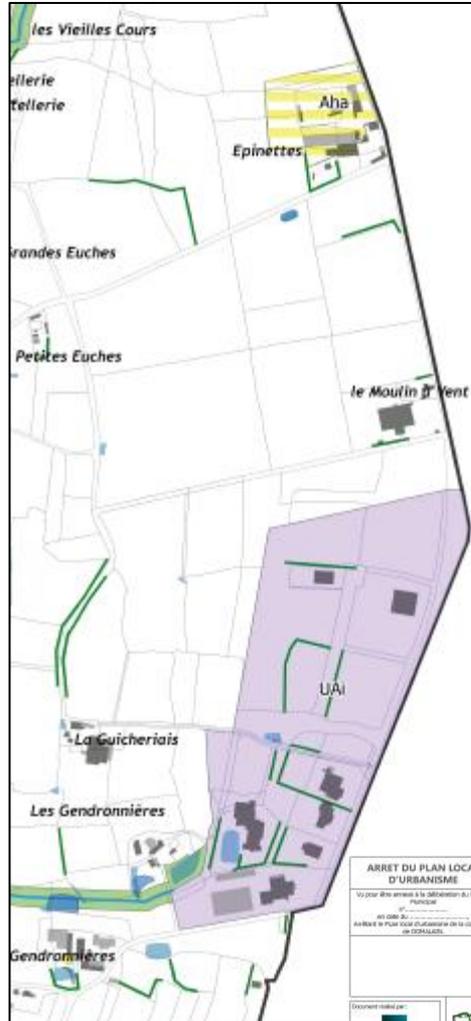
Secteur d'activités artisanales Aha



Zones Urbaines activités UA, UAI et à urbaniser activités 1AUA



Ces secteurs (urbanisés UA, urbanisé à vocation d'accueil d'activités « industrielle » UAI et à urbaniser 1AUA) sont destinés aux constructions liées aux activités économiques : artisanats, industries, commerces, services et autres activités incompatibles avec la proximité d'habitations.



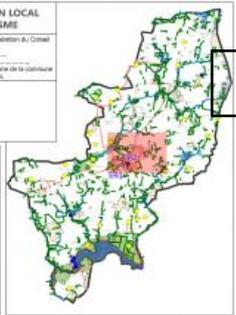
Aha 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Conditions de limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ¹²		O	Uniquement les habitations de gardiennage de 30m ² d'emprise au sol et les extensions des habitations existantes.
	Hébergement ¹³	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU, sous réserve de ne pas réduire l'inter-distance existante avec les bâtiments d'activités agricoles.
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		O	
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics		X		
			X	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		O	Les constructions et installations nécessaires à l'activité artisanale existante à la date d'approbation du PLU.
	Entrepôt		O	
	Bureau		O	

ARRÊT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal
 ARRÊTÉ EN
 ARRÊTÉ EN PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE DOMALAIN



UA, UAI et 1AUA 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

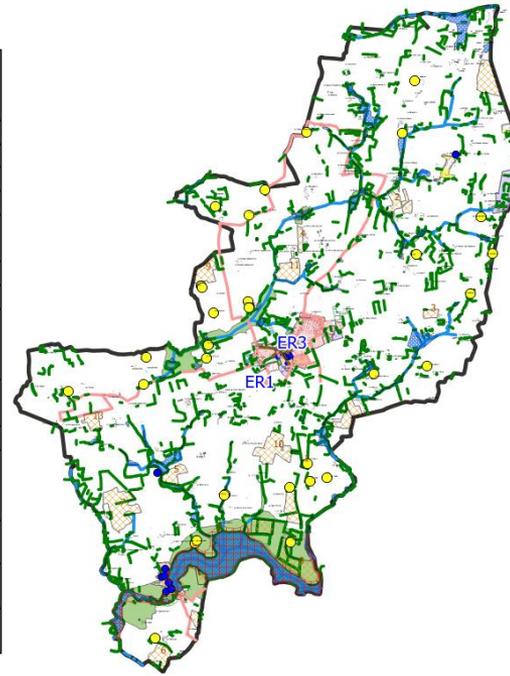
UA, UAI et 1AUA - Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Limitations
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	X		
	Exploitation forestière	X		
Habitations	Logement ⁷ (et annexes)		O	Uniquement les logements de fonction, intégrés dans l'enveloppe du bâtiment d'activité et présentant une surface de plancher inférieure à 30 m ² .
	Hébergement ⁸ (et annexes)	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		O	La surface de plancher des commerces devra être comprises entre 500 et 1000m ² .
	Restauration		O	Nécessaire au fonctionnement de la zone
	Commerce de gros		O	La surface de plancher des commerces est limitée à 1000m ²
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			✓
Equipements d'intérêt collectif et service publics	Hébergement hôtelier et touristique			✓
	Cinéma	X		
	Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			✓
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			✓
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Salles d'art et de spectacles	X		
	Equipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public			✓
	Industrie			✓
	Entrepôt			✓
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Bureau			✓
	Centre de congrès et d'exposition	X		

A 1-Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activité

Destinations et sous-destinations admises, interdites et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités :

Destinations	Sous-destinations	Interdites	Admises	Admis suivant les conditions définies ci-après
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			○
	Exploitation forestière			○
Habitations	Logement ¹⁶			○
	Hébergement ¹⁷	X		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			○
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et service publics				○
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		



Données chiffrées

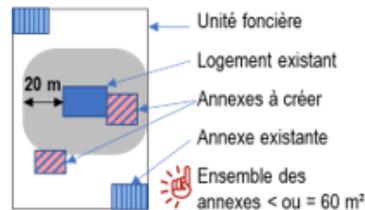
La commune compte 48 sièges et 10 sites d'exploitation agricole => étude réalisée en 2017.

86,7% du territoire sont compris en zone agricole au projet.

A 2.1.3- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :

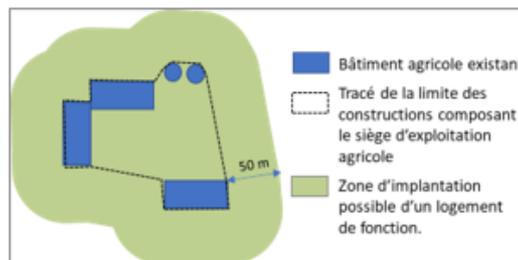
Les habitations existantes, à la date d'approbation du présent P.L.U., comprises en zone A :

Les annexes des constructions à usages d'habitations existantes devront être implantées à une distance maximale de 20 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principale.



Devront être implantés dans un périmètre de 50 mètres comptés à partir de la limite de l'emprise au sol des constructions composant le siège d'exploitation agricole :

- Les logements de fonction, liés et nécessaires à l'exploitation agricole
- Les équipements de production d'énergie renouvelable (trackeur, ...)



A 2.1.5- Emprise au sol des constructions :

Habitations :

Les logements de fonction des exploitations agricoles : Lorsque le logement de fonction est réalisé par construction neuve, son emprise au sol est limitée à 150 m².

Pour les locaux de gardiennage complémentaire à une exploitation agricole : L'emprise au sol est limitée à 30 m².

L'extension des logements est mesurée par rapport à l'emprise au sol de la construction existantes¹⁹ à la date d'approbation du présent plan local d'urbanisme, et est limitée à : 20 m² + 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant dans une limite globale de 60 m² supplémentaires.

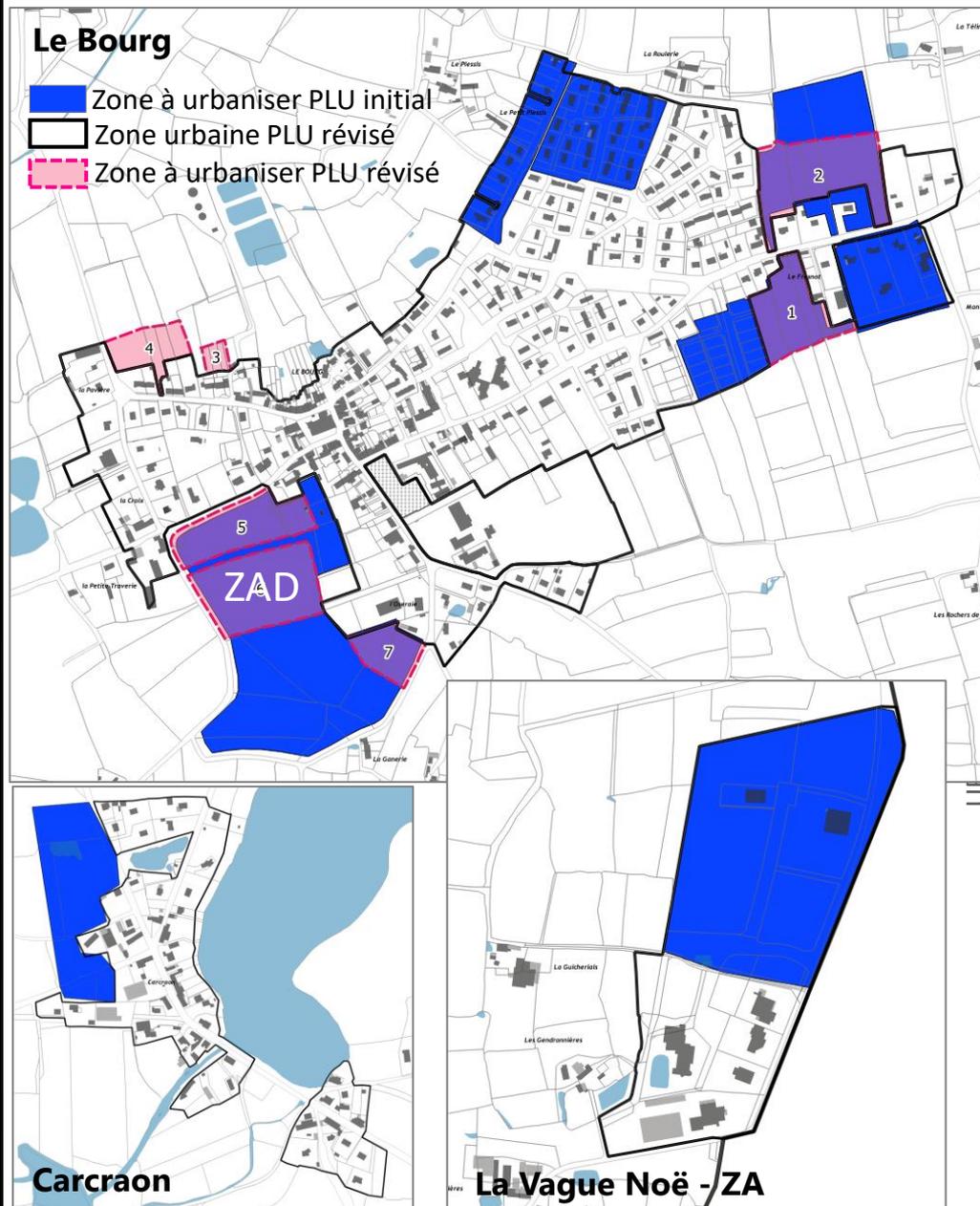
Le changement de destination des bâtiments est autorisé sous réserve que :

- Le bâtiment d'origine présente une emprise au sol minimale de 70 m² ;
- Le changement de destination s'effectue dans le volume existant sans extension simultanée ou ultérieure.

Annexes²⁰ : L'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments annexes (garage, abris pour animaux, abris de jardin, serre, remise, etc. ...) est limitée à 60 m².

Typologie document	PLU 2015	PLU 2021	
Date		Surface	Indice
Zones Urbaines (ha)			
UC	7,63	42,61	U
UE	28,89		
UL	4,67	5,05	UL
UA	8,41	19,02	UA et Uai
UH	8,6	7,73	U (Carcraon)
Total Zones Urbaines	58,2	74,41	
Zones à urbaniser (ha)			
1 AUE	1,26	3,95	1AU
1 AUZ	5,39		
1 AUL	1,9		
1 AUA	12,05	0,64	1AUA
1 AUH	1,5		
2 AU	14,58	1,3	2AU
Total des Zones à urbaniser	36,68	5,89	
Zones Naturelles (ha)			
NPb dont espaces boisés classés	161		
NPa	111	351,05	N
NA	60,52		
NPL	5,9	3,88	NL
Total des Zones Naturelles	338,42	354,93	
Zones Agricoles (ha)			
Zone agricole A	2920,7	2911,94	A
Zone constructible habitations		4,9	Ah
Zone constructible activités		1,93	Aha
Total des Zones Agricole	2920,7	2918,77	
TOTAL	3354	3354	

Evolution des surfaces PLU/PLU



MODALITÉS DE CONCERTATION

*Un registre à disposition
en mairie*

Des réunions publiques

*Des articles dans le
bulletin municipal, la
presse et le site internet
de la commune.*

**exprimez
vous !**

