

Commune de

DOMALAIN (35)

Etude :

Zone d'Aménagement Différé de la l'Oseraie

Pièce:

Dossier de création

Objet :

Arrêté Préfectoral

Vu pour être annexé à l'arrêté préfectoral
n°
en date du
portant création de la zone d'aménagement
différé de l'Oseraie à Domalain.

Sommaire

Sommaire	1
Préambule	1
Situation du projet de Domalain :	2
Contexte de la création de la ZAD	3
Compatibilité du projet avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Vitré :	5
Aménagement envisagé :	7
Suivi administratif :	9
Annexes :	10
1-La délibération motivée du Conseil Municipal de Domalain, sollicitant la création de la ZAD de l'Oseraie	10
2-Le plan de zonage du périmètre de la ZAD de l'Oseraie.	10

Préambule

L'objectif de la ZAD est d'instaurer un droit de préemption, pour une durée de 6 années, renouvelable une fois à compter de la publication de l'arrêté préfectoral, notamment dans les zones qui ne peuvent être soumises au droit de préemption urbain (DPU).

La ZAD vise à d'acquérir, au cours de l'application du Plan Local d'Urbanisme de Domalain, un espace qui permettra à la commune de poursuivre son projet d'aménagement.

Extraits de l'article L.210-1 du Code de l'urbanisme :

Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1, à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, à préserver la qualité de la ressource en eau et à permettre l'adaptation des territoires au recul du trait de côte, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement.

[...] Toute décision de préemption doit mentionner l'objet pour lequel ce droit est exercé. Toutefois, lorsque le droit de préemption est exercé à des fins de réserves foncières dans le cadre d'une zone d'aménagement différé, la décision peut se référer aux motivations générales mentionnées dans l'acte créant la zone.

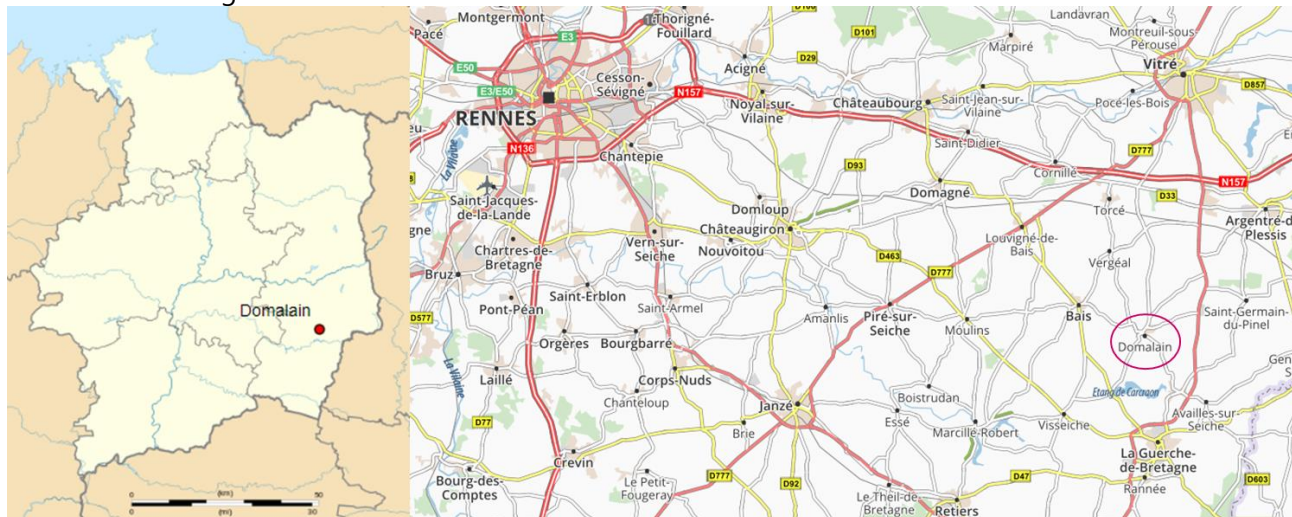
Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux, la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter des périmètres déterminés dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine.

Les zones d'aménagement différé sont créées, sur proposition de la commune intéressée, par arrêté du préfet (R212-1 du CU). L'acte créant la zone désigne le titulaire du droit de préemption.

La délibération du Conseil Municipal de Domalain, sollicitant la création de la zone d'aménagement différé de l'Oseraie est jointe à la présente notice.

Situation du projet de Domalain :

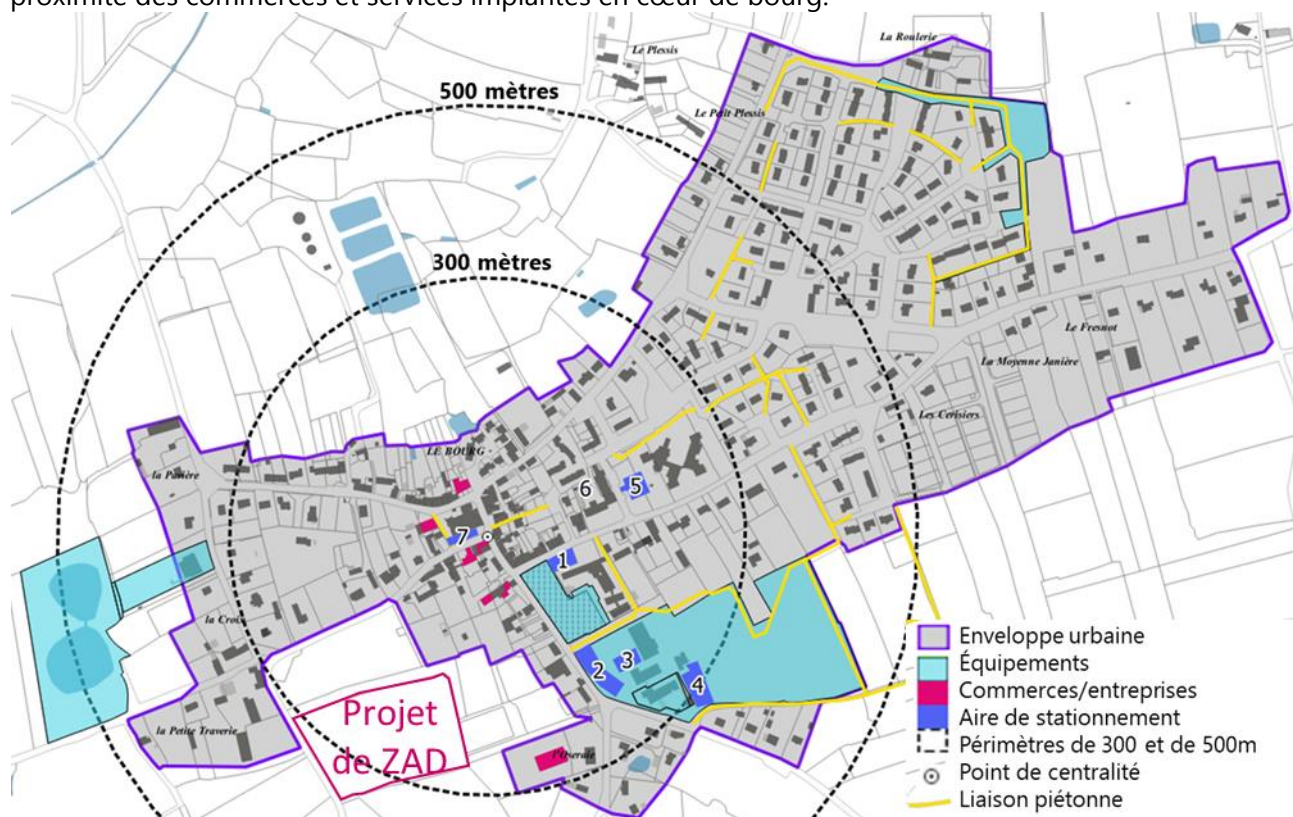
La commune de Domalain est située Dans le quart Sud-Est du département d'Ille-et-Vilaine, au Nord de la Guerche-de-Bretagne. Elle est traversée par la RD 178, axe structurant à l'échelle du bassin de vie La Guerche de Bretagne – Vitré.



Sources : Wikipédia et Via Michelin

La situation géographique de Domalain en fait un territoire attrayant pour les jeunes ménages souhaitant accéder à la propriété. Elle connaît donc un développement urbain pavillonnaire qui tend à orienter son développement urbain en direction de l'Est vers l'axe routier La Guerche de Bretagne – Vitré (RD178).

Le projet de ZAD envisagé est situé en continuité Sud du cœur de bourg de Domalain, dans le but de répondre à un objectif de rééquilibrage spatial de l'agglomération et d'accueillir de nouveaux habitants à proximité des commerces et services implantés en cœur de bourg.



Contexte de la création de la ZAD

La commune de Domalain a engagé la révision de son Plan local d'urbanisme (PLU) le 4/07/2016. La procédure de révision du PLU arrive aujourd'hui à son terme.

Les réflexions globales menées ont permis à la commune de définir son projet d'aménagement et de développement durables (PADD) pour les 10 à 15 années à venir, et de définir les objectifs suivants :

1. La prise en compte de l'environnement et du paysage
2. La modération de la consommation de l'espace et la valorisation des constructions existantes, en privilégiant l'urbanisation à l'intérieur du tissu aggloméré du bourg de Domalain, du village de Carcraon et du hameau de la Heinrière, et à prévoir les extensions d'urbanisation en continuité du bourg de Domalain ;
3. La définition d'objectifs en matière de Logements / mixité / équipements / services / tourisme / activités ; soit de conforter et développer les parcs d'activités de l'Oseraie et la Vague Noë.
4. La prise en compte des transports, de la mobilité et des déplacements,
5. Les entrées d'agglomération,
6. L'énergie.

Afin de répondre aux objectifs d'accueil de population envisagés (+1.35%/an), 120 logements seront produits sur la commune d'ici 2031-2032, avec la production de :

- 10 logements par changement de destination et reconquête de quelques logements vacants,
- 29 logements par densification du hameau de la Heinrière et des zones urbaines du Bourg et de Carcraon,
- 61 logements en zone à urbaniser à court terme (1AU)
- Et la possibilité de produire les 20 logements restant sous réserve de l'acquisition de terrains situés en continuité Sud du cœur de bourg.

Par ailleurs, la commune souhaite finaliser la mise en œuvre de la ZAC multisites et optimiser les équipements réalisés en limite Est (liaisons piétonne et mail vert). Sa deuxième orientation spatiale d'aménagement vise à étoffer le cœur de bourg de Domalain. Elle a fixé un objectif de limitation de la consommation de son espace communal à sept hectares, soit une consommation divisée presque par deux par rapport aux surfaces urbanisées durant l'application du précédent PLU (14,67ha, zone d'activités industrielles incluses).

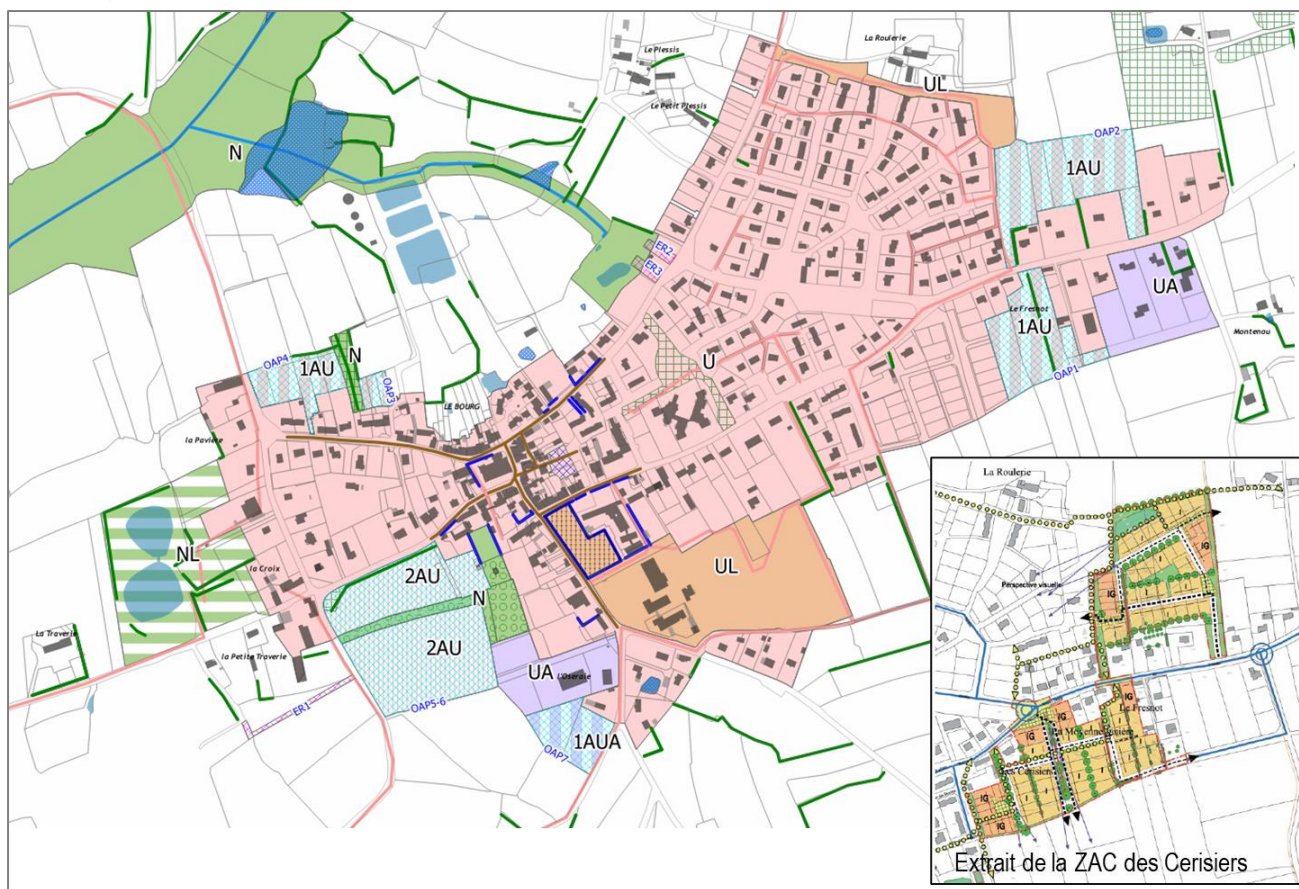
Enfin le projet de développement de la commune a été défini dans le respect des principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs affichés aux documents supra-communaux suivants : SRCE, SRCAE, le SCoT du Pays de Vitré, le PLH de Vitré Communauté, le SDAGE et le SAGE Vilaine, le PCAET, entres autres.

Pour mener à bien ses projets d'aménagements, la commune de Domalain a eu recours à divers outils de gestion/acquisition de foncier, car elle n'est pas dotée de réserves foncières.

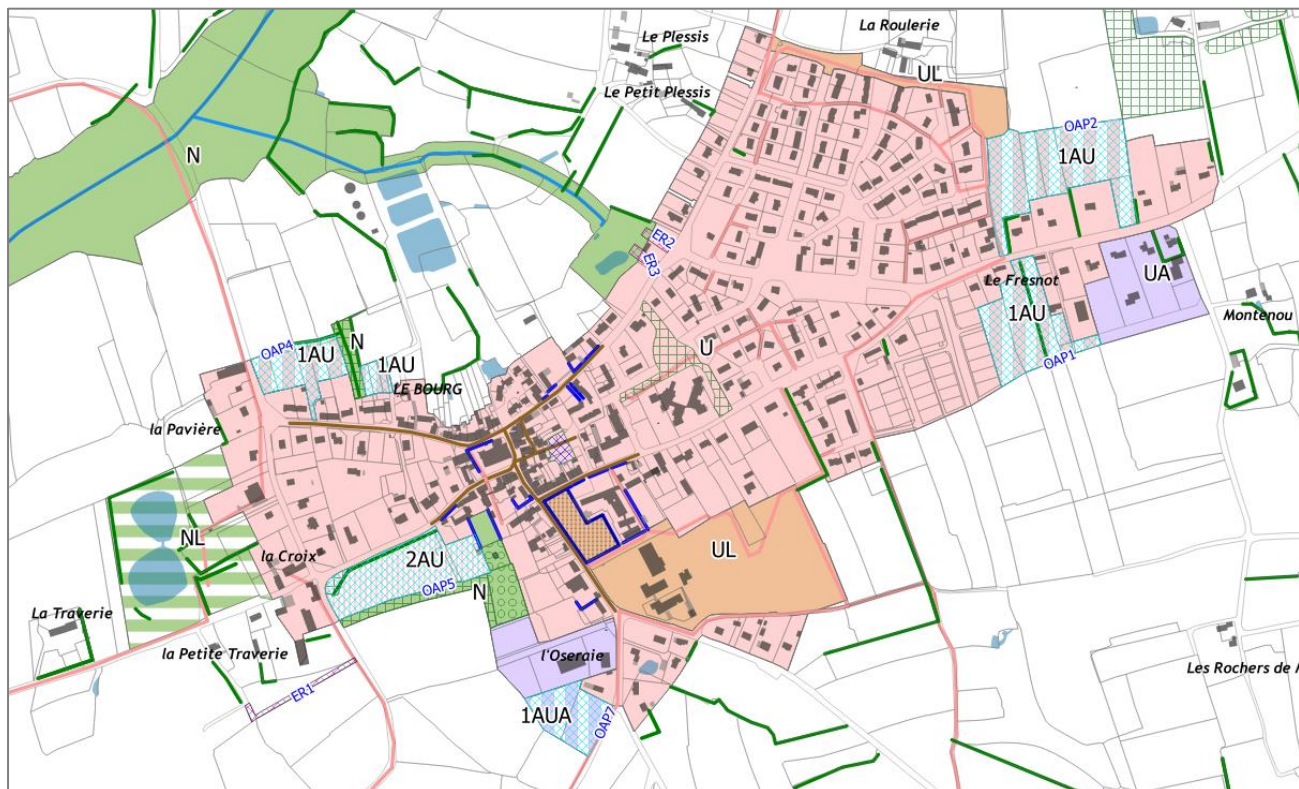
La commune Domalain avait envisagé de délimiter une large zone 2AU à son PLU, pour se donner les moyens d'acquérir le foncier nécessaire pour les années à venir. Lors de la présentation du projet de PLU aux personnes publiques associées, ces dernières ont proposé à la commune d'avoir recours à un autre outil de maîtrise du foncier : la Zone d'Aménagement Différé.

Le projet de création de la ZAD vise à permettre à la commune d'anticiper l'acquisition de biens qui lui permettront de mener à bien son projet d'aménagement global.

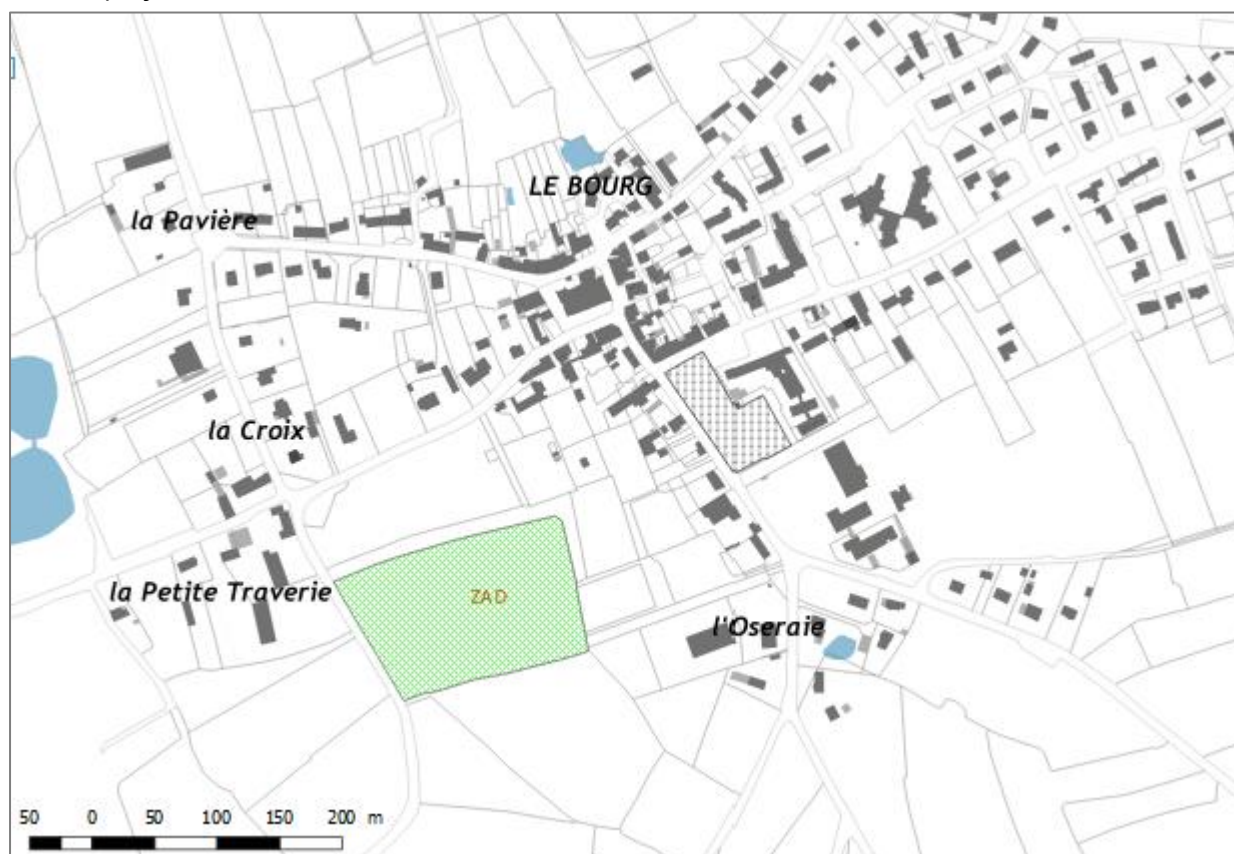
Voici un extrait du projet de plan de zonage du PLU avant délimitation de la ZAD, où la commune envisageait une acquisition du foncier via un droit de préemption urbain sur la zone 2AU (à urbaniser à plus long terme) :



Voici un extrait du projet de plan de zonage du PLU après délimitation de la ZAD :



Voici le projet de délimitation de la ZAD :



Compatibilité du projet avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Vitré :

Domalain est comprise dans le périmètre du SCoT du Pays de Vitré, composé de 62 communes regroupées en deux intercommunalités. Le SCoT du Pays de Vitré a été approuvé le 15 février 2018.

Le PADD du PLU de Domalain a été défini en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Vitré.

Le document d'orientation et d'objectifs du SCoT affiche les objectifs suivants :

Thématiques	Objectifs	Transcription sur Domalain
1-Maintenir et accueillir la population sur l'ensemble du territoire	Répartir l'accueil des nouvelles populations de façon équilibrée Faciliter le parcours résidentiel sur le Pays de Vitré Prendre en compte les risques et les nuisances	Un taux de croissance démographique de 1,25%. Une mixité sociale et générationnelle à assurer en encourageant la production de logements aidés (tous types d'aides confondus, locatif et accession). Maîtriser les risques naturels et limiter le risque inondation – Prendre en compte les risques technologiques et les nuisances.
2-Pour une gestion optimale de l'espace	Limiter l'étalement urbain et renforcer les centralités du Pays de Vitré Limiter la consommation foncière	Identifier les gisements fonciers existants en agglomération et favoriser un développement urbain cohérent. Une densité moyenne de 16 log./ha. Les STECAL

		sont admis pour des habitations ou des activités.
3- Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré	Confirmer la position stratégique du Pays de Vitré aux portes de la Bretagne Conserver un territoire rural dynamique qui s'appuie sur un réseau de centralités connectées Préserver l'outil agricole en tant que composante économique majeure du territoire	Admettre la mixité d'usage des sols, lorsque les activités sont compatibles avec la proximité d'habitations. Préserver les espaces agricoles.
4- Garantir une mobilité durable sur le territoire	Conserver une bonne accessibilité sur l'ensemble du territoire Développer et diversifier les mobilités alternatives Prendre en compte l'avènement du numérique	Favoriser les modes de déplacement doux.
5-Assurer une offre d'équipement et de services adaptée et diversifiée	Conserver une offre de services aux populations de qualité.	Favoriser la mutualisation et l'optimisation des équipements
6-Organiser un appareil commercial adéquat	Conforter les sites commerciaux existants par densification, réorganisation ou extension. Organiser une armature commerciale adaptée.	Elles sont identifiées au SCoT comme pôle de proximité, soit la nécessité de conserver l'offre de commerce de proximité en complémentarité avec la structure commerciale du pôle le plus proche = la Guerche de Bretagne.
7-Préserver le cadre de vie et valoriser les ressources du territoire	Valoriser les paysages et le patrimoine du Pays de Vitré. Garantir une gestion durable des ressources du territoire Préserver et valoriser les composantes de la trame verte et bleue	Préserver les équilibres et conserver la ruralité du territoire. Préserver et valoriser le patrimoine naturel et paysager. Renforcer la qualité paysagère des zones urbaines et des opérations d'aménagement. Gérer de façon quantitative et qualitative la ressource en eau : Identifier les éléments du bocage, les zones humides, définir un schéma directeur de gestion des eaux pluviales.
8-Œuvrer pour la transition énergétique	Œuvrer pour la transition énergétique	Favoriser les initiatives locales de production d'énergie renouvelables.

Le projet de ZAD permettra à la commune de tenir les objectifs de croissance de population (+1.25%/an sur 15ans) et de production de logement et de définir un projet de PLU dont la durée de vie, de 10 ans, est plus courte.

Aménagement envisagé :

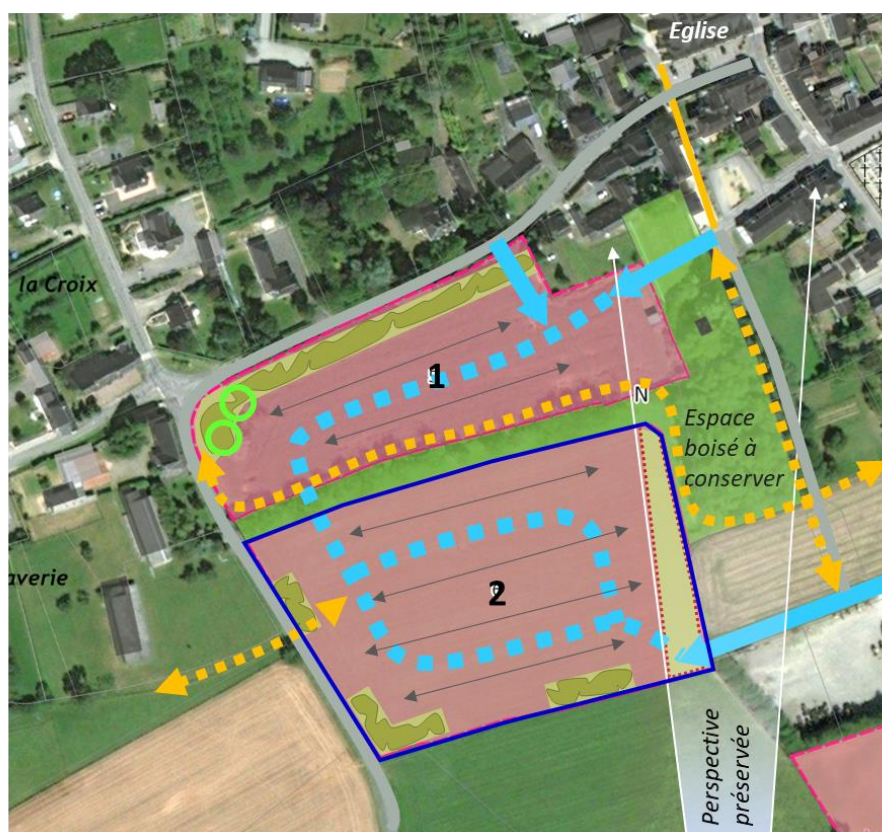
Dans le cadre de la réflexion menée au cours de l'étude du PLU, une orientation d'aménagement a été définie afin d'assurer la réalisation d'un aménagement cohérent de l'agglomération, intégrant les préoccupations suivantes :

- Le respect des densités attendues aux documents supra-communaux,
- Le maintien des continuités écologiques et de la trame verte et bleue existantes aux abords et au sein de la zone,
- La valorisation du patrimoine bâti existant (calvaire) et des perspectives visuelles sur le clocher de Domalain (classé Monument Historique), notamment en approche du bourg,
- La prise en compte de l'insertion paysagère de l'opération à venir et de son intégration au tissu bâti traditionnel composant le cœur de bourg.
- La limitation de la consommation énergétique (réflexion sur les apports solaires passifs) et l'anticipation des capacités de densification de cet aménagement.

Le schéma

-  Périmètre de la ZAD
-  Secteur 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



Contexte

Le secteur est situé sur la frange Sud Est du centre bourg traditionnel. Ces futures zones de développement permettront de densifier les franges arrière du tissu actuellement urbanisé et de rééquilibrer l'urbanisation du bourg qui avait tendance à s'excentrer vers l'Est.

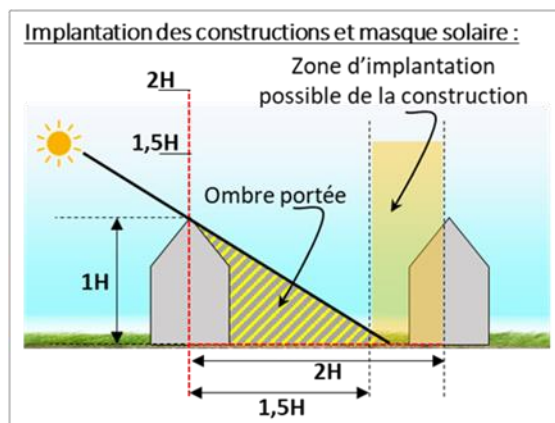
Cette zone est entièrement située dans le périmètre de protection des monuments historiques. Dans ce périmètre, les permis seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

Les références cadastrales des parcelles concernées sont : parcelle 371 de la section cadastrale AW.

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

Architecture / Implantation : Le sens d'implantation du corps principal des futures constructions est identifié au schéma.

De plus, la réflexion sur l'implantation des constructions traitera des masques solaires de façon que les futurs logements bénéficient d'un ensoleillement maximal, permettant d'optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre.



Les constructions devront composer l'espace public (rue ou place/placette) : le volume principal ou secondaire de la construction s'implantera en alignement de l'espace public, en totalité ou pour partie.

Les constructions devront présenter un plan rectangulaire affirmé.

Afin d'assurer une cohérence dans la lecture d'entrée de bourg, les toitures des constructions devront permettre de conforter la silhouette villageoise du centre traditionnel, par conséquent les toitures terrasses ne sont pas autorisées sur le volume principal de la construction.

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.**

Voici pour illustration une hypothèse d'implantation des constructions.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de préserver la qualité de l'entrée de bourg Sud-Ouest, une lisière paysagère sera constituée de deux bosquets¹ en limite du secteur 6.

Le secteur 5 est bordé d'une haie existante à remplacer par une haie bocagère². Des arbres existants sont identifiés à préserver.

La RD 48 offre une grande perception sur ce secteur. Cette perception s'appuie sur trois éléments majeurs :

- La haie bocagère qui crée une impression de ligne verte, haie de grande valeur derrière laquelle émerge le clocher de l'église, comprise en espace boisé classé et donc protégée.
- Un cône de vision offre une grande perspective sur le clocher.
- Une petite zone boisée qui constitue un point d'appui paysager et qui peut servir de transition entre deux secteurs. Ce petit bois offre un excellent fond de perspective.

¹ Espace planté d'arbres et d'arbustes, d'une largeur minimale de 5.00m, visant à fragmenter la perception du nouveau groupe d'habitations, compris en espace privé ou commun.

² Haie bocagère à trois strates = majorité d'arbre de haut jet (jusqu'à 8m), strate arbustive haute (supérieure à 1,50m) et strate arbustive basse.

Les déplacements :

Accès et voirie : Trois accès aux secteurs 1 et 2 sont prévus : Au Nord par la Rue du Docteur Ricoux, à l'Est par et par la rue du Général Leclerc et à l'Ouest par la ruRD48, uniquement pour le secteur 6. Leur localisation est positionnée au schéma à titre indicatif. Les accès aux lots devront se faire uniquement à partir des voies internes nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone.

Dessertes piétonnes : Des sentiers piétons devront être créés pour permettre de rejoindre les autres liaisons piétonnes existantes en périphérie et les espaces verts créés dans le cadre de l'aménagement de la zone. A long terme, un sentier piéton traversera le bois dans le but de relier la bibliothèque et l'école à la zone de loisirs de l'Oseraie. Le tracé est donné à titre indicatif.

La programmation de l'aménagement

Secteur		Surface totale (environ)	Nombre minium de logements	Densité minimale ³	Production de logements sociaux
1	2AU	1,32 hectares	22	17 log./ha	10 à l'échelle de l'ensemble de la zone
2	ZAD	1,91 hectares	32	17 log./ha	

Suivi administratif :

La création de la zone d'aménagement différé fera l'objet, après arrêté préfectoral d'une publication au recueil des actes administratifs du département d'Ille-et-Vilaine.

Mention en est insérée dans deux journaux publiés dans le ou les départements concernés. Une copie de la décision créant la zone d'aménagement différé et un plan précisant le périmètre de cette zone sont déposés à la mairie de chacune des communes concernées.

Les effets juridiques attachés à la création de la zone ont pour point de départ l'exécution de l'ensemble des formalités de publicité mentionnées ci-dessus. Pour l'application du présent alinéa, la date à prendre en considération pour l'affichage en mairie est celle du premier jour où il est effectué.

Copie de la décision créant la zone est en outre adressée à la chambre départementale des notaires, aux barreaux constitués près les tribunaux judiciaires dans le ressort desquels est créée la zone d'aménagement différé et au greffe des mêmes tribunaux.

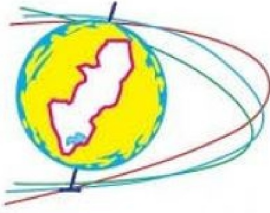
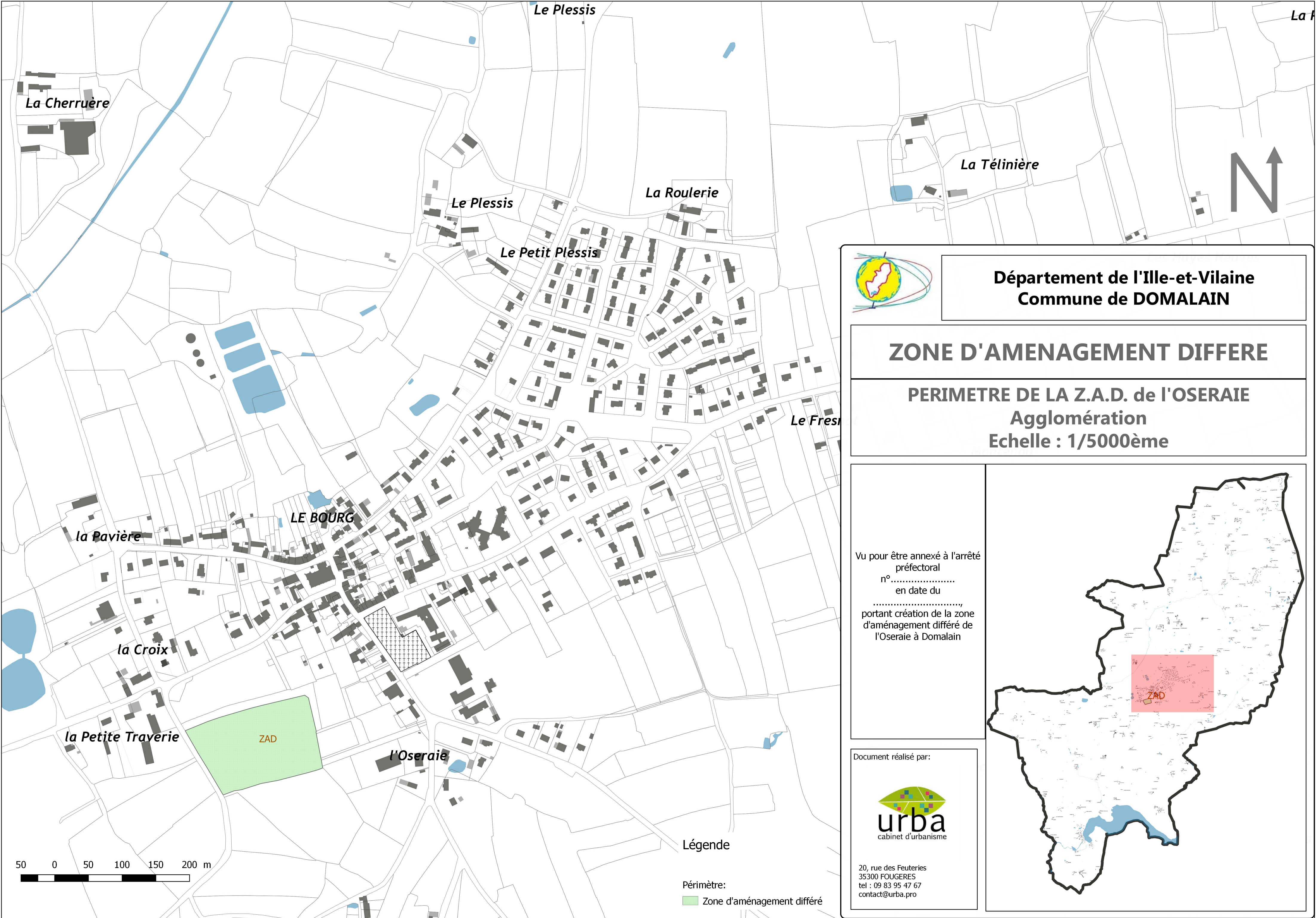
Le dossier de création de la ZAD de l'Oseraie sera annexé au dossier du plan local d'urbanisme de Domalain.

³ Densité minimale en nombre de logements par hectare

Annexes :

1-La délibération motivée du Conseil Municipal de Domalain, sollicitant la création de la ZAD de l'Oseraie

2-Le plan de zonage du périmètre de la ZAD de l'Oseraie.



Département de l'Ille-et-Vilaine
Commune de DOMALAIN

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

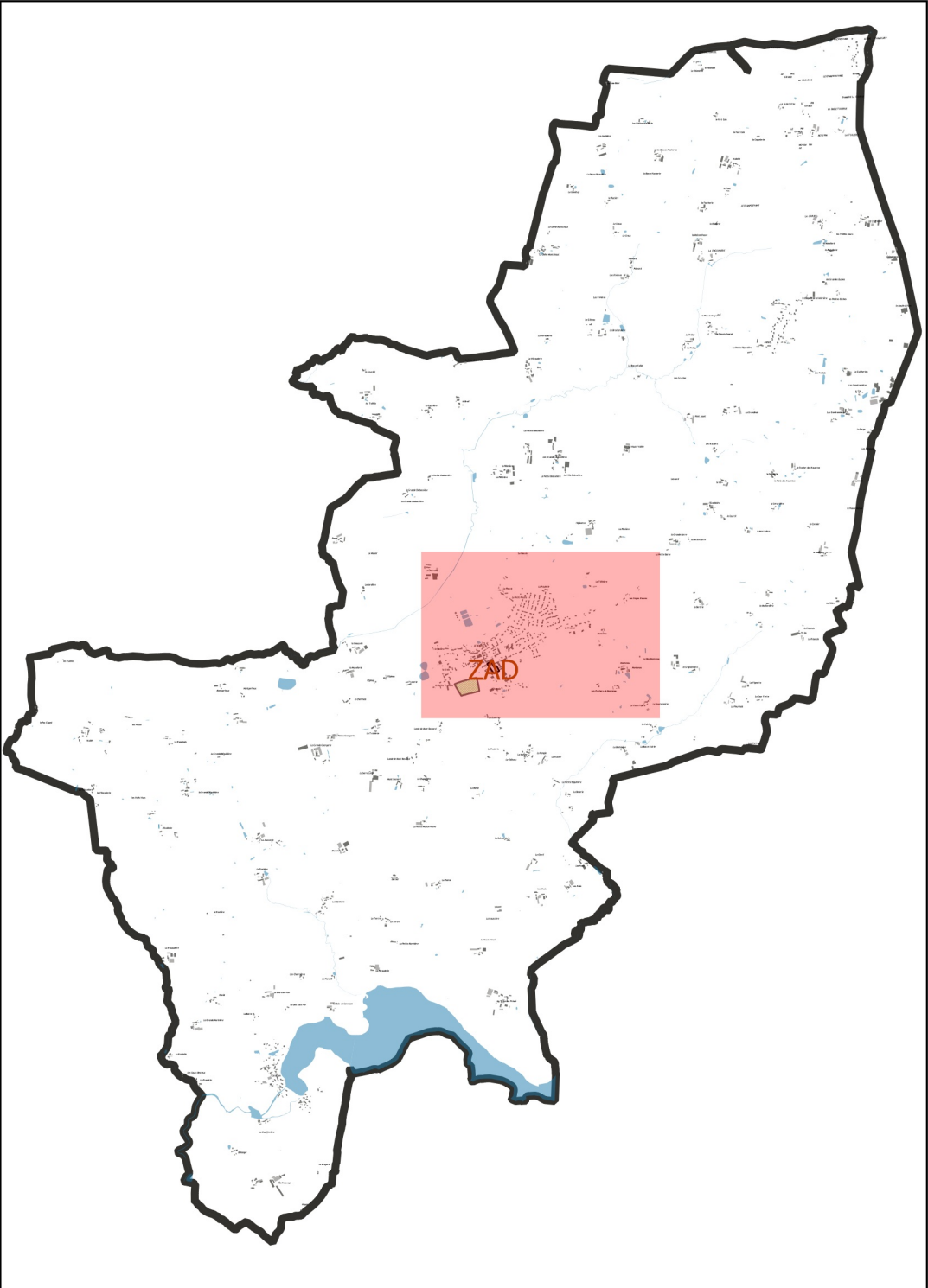
PERIMETRE DE LA Z.A.D. de l'OSERAIE
Agglomération
Echelle : 1/5000ème

Vu pour être annexé à l'arrêté
préfectoral
n°.....
en date du,
portant création de la zone
d'aménagement différé de
l'Oseraie à Domalain

Document réalisé par:



20, rue des Feuteries
35300 FOUGERES
tel : 09 83 95 47 67
contact@urba.pro



Légende

Périmètre:
Zone d'aménagement différé