



PAYSAGE
URBANISME



Commune :

DOMALAIN (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

**3- Orientations d'aménagement
et de programmation**

Objet :

Enquête publique

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n°.....,
en date du2022 soumettant le Plan
Local d'Urbanisme de la commune de Domalain à
enquête publique,

Le Maire

Préambule

Rappels réglementaires

Article L. 151-6 du Code de l'urbanisme (extrait) : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. »

Article L. 151-7 du Code de l'urbanisme : « Les Orientations d'Aménagement et de Programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

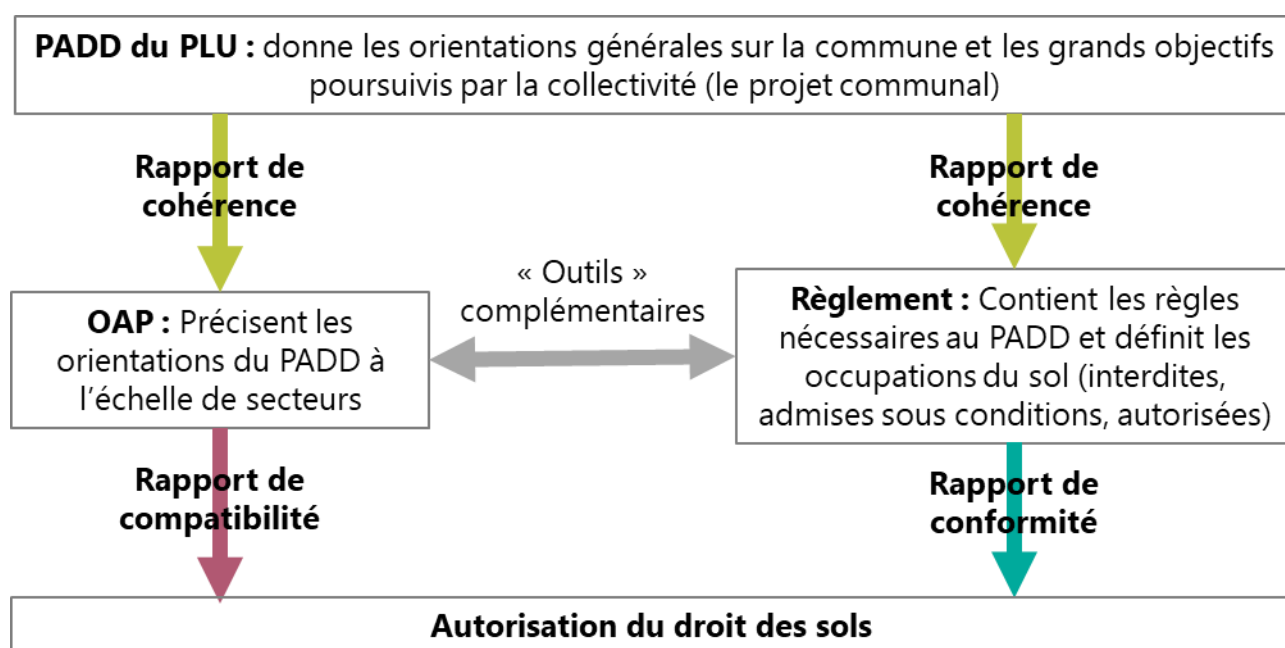
3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 151-35. »

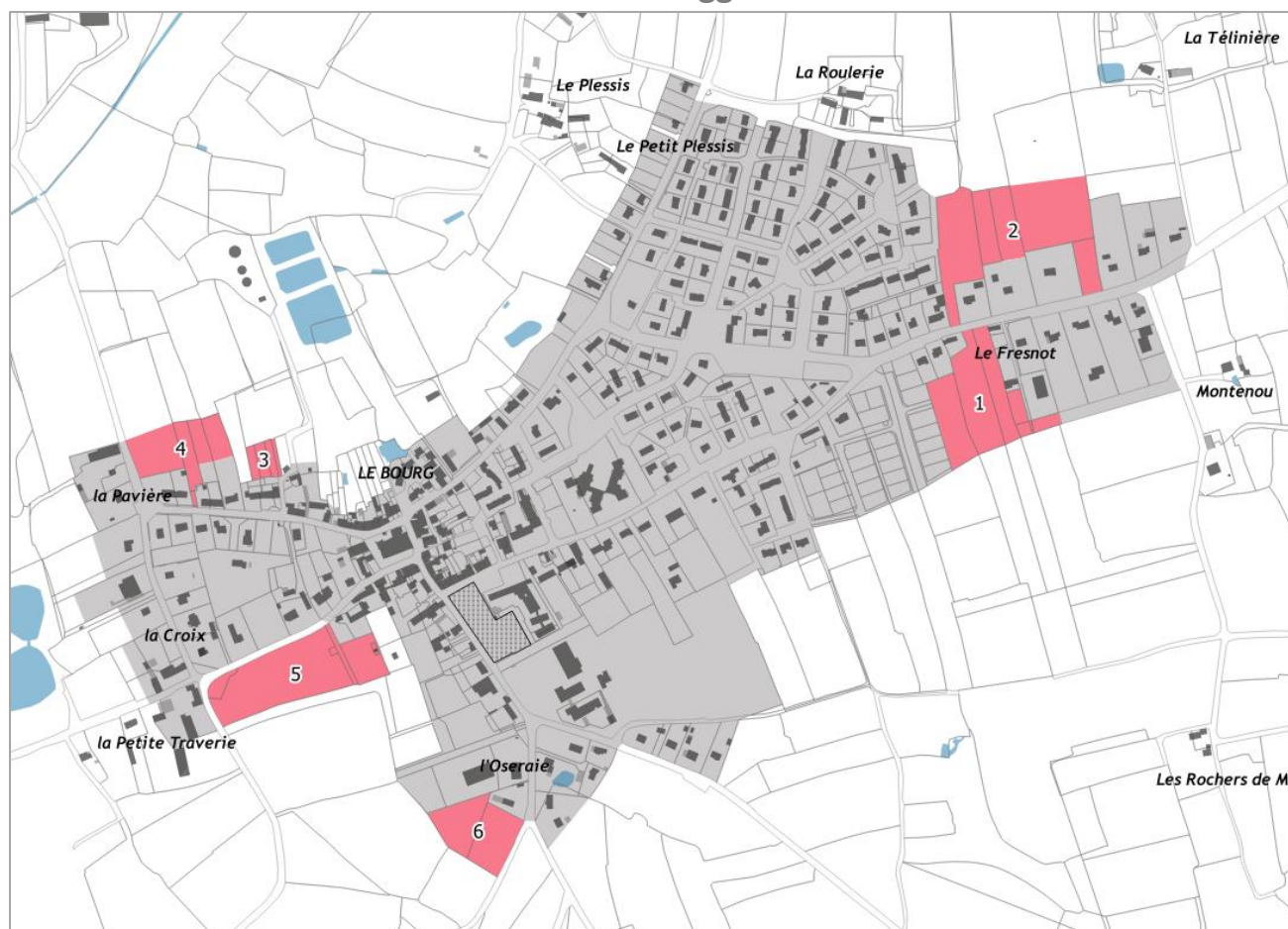
Rapport entre les OAP¹ et les autorisations du droit des sols :



¹ Orientations d'aménagement et de programmation

Les relations normatives en matière d'urbanisme :

- Rapport de conformité = interdiction de toute différence entre le règlement et l'autorisation d'urbanisme
- **Rapport de compatibilité** = implique qu'il n'y ait pas de contrariété majeure entre elles. Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à la commune dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.
- Rapport de cohérence = un rapport de non-contradiction.

Localisation des secteurs soumis à OAP de l'agglomération de Domalain :

- OAP1 - Zone d'habitation des Cerisiers
 OAP2 - Zone d'habitations de la Télinière
 OAP3 & 4 - Zones d'habitations de la frange Nord
 OAP5 - Zones d'habitations de la frange Sud
 OAP 6 – Zone d'activités de l'Oseraie
 OAP 7 – Le hameau de la Heinrière

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 :



Etape 1 : Sur un terrain disponible, une construction s'implante. Conformément à l'orientation d'aménagement du PLU, elle doit laisser sur le terrain un espace disponible (mais qui peut rester privé), pour accéder aux parcelles enclavées



Etape 2 : Soucieux de valoriser son terrain, le propriétaire de la parcelle arrière réalise un projet, en ménageant un accès «sur le fond voisin», mais toujours conformément à l'orientation d'aménagement, en laissant la possibilité de créer une liaison. L'emprise de l'accès doit être ouvert à la circulation automobile, pour pouvoir bénéficier de la possibilité des constructions accrue résultant de l'implantation en limite d'emprise des voies, conformément au règlement.



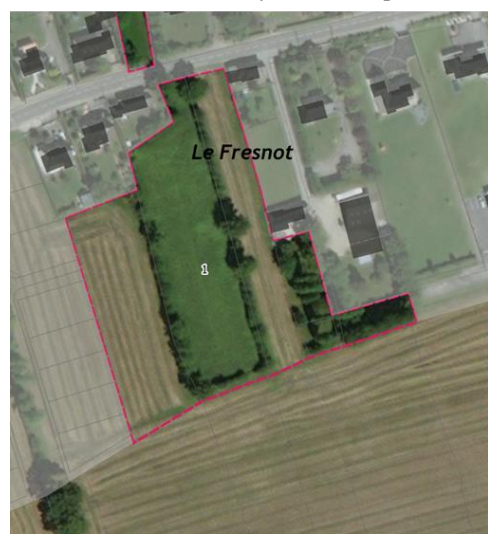
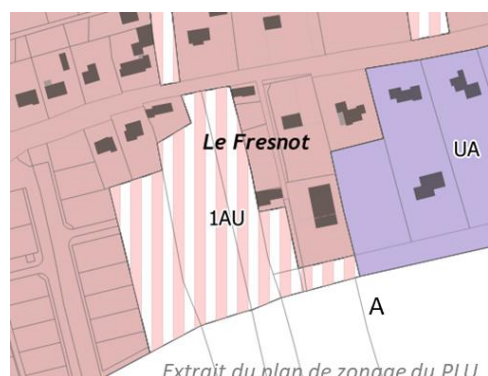
Etape 3 : Les propriétaires des parcelles adjacentes peuvent dès lors s'appuyer sur l'existence de cette voie, pour édifier des constructions conformément au règlement du Plan Local d'Urbanisme



Etape 4 : Ultérieurement, et même à très long terme lors d'une succession par exemple, la dernière parcelle peut être divisée. Une nouvelle ruelle, conforme aux caractéristiques d'urbanisation du bourg est ainsi créée, sans perturber les parcelles voisines, mais dégagant un potentiel de logements non négligeable.

OAP1- Zone d'habitation des Cerisiers

Le schéma



Extrait du permis d'aménager en cours de validité – Réalisé par Quarta

Contexte

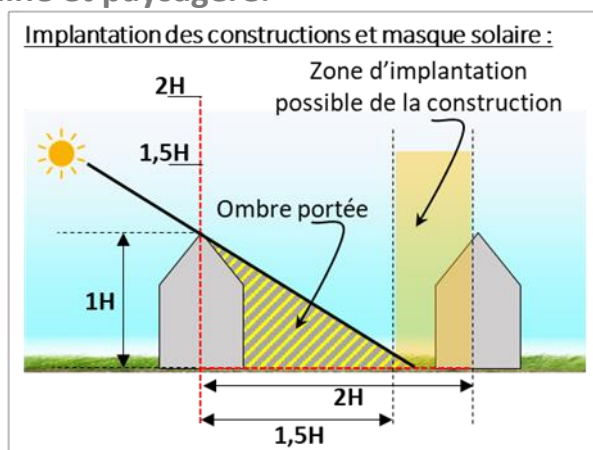
Cette zone se situe à l'Est de l'agglomération. Elle couvre 1,25 hectares et permettra d'accueillir 17 logements environ. Un permis d'aménager a déjà été validé sur cette zone. Il a fait l'objet d'une retranscription au présent document.

L'urbanisation nouvelle s'intègre au sein de dents creuses existantes et en continuité de l'urbanisation existante. Elle permet également de rééquilibrer la physionomie du bourg.

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

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et permettant d'optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires. Sur ce site, pourront être réalisés de petits collectifs ou des logements individuels.

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 qualité environnementale et la prévention des risques

Des haies sont identifiées à conserver au schéma.

Les déplacements :

L'amorce de la voie de desserte interne sera connectée à la Rue Notre Dame de Lourdes.

Des cheminements doux sont prévus au schéma d'aménagement et connectées au réseau existant.

La programmation

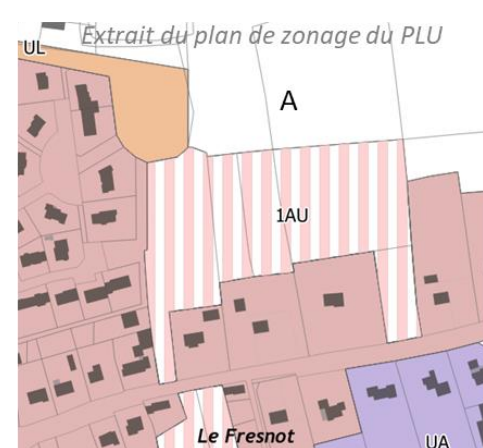
Surface totale en hectare	Nombre minium de logements, au total	Densité minimale ²	Echéancier
1,25	17	13 log./ha*	Court terme

*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 dont l'opération présentée sera la tranche finale.

² Densité minimale en nombre de logements par hectare

OAP2- Zone d'habitations de la Télinière

Le schéma



- Secteur d'étude/constructible
 - Voie nouvelle à créer*
 - Hiérarchisation et tracé envisagé de la voie*
 - Amorce de voie*
 - Desserte piétonne*
 - Desserte piétonne existante
 - Haie bocagère à trois strates à renforcer/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



Contexte

Le secteur 1AUE de La Télinière est situé sur la frange Nord Est de l'agglomération. Cette future zone de développement permettra de densifier les franges arrière du tissu actuellement urbanisé.

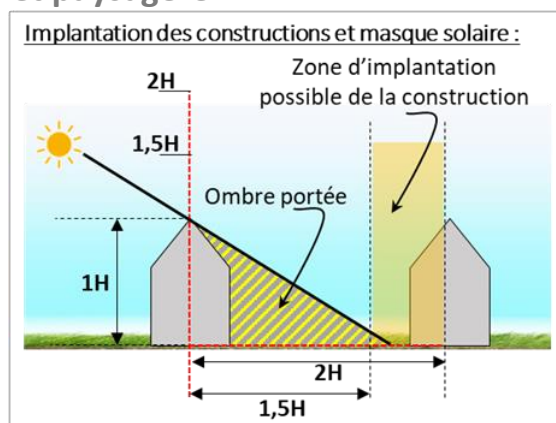
L'urbanisation de la zone devra être réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) afin d'éviter la réalisation d'une seule construction.

Dans tous les cas les principes d'aménagement devront rester compatibles avec les principes énoncés.

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

Architecture / Implantation : Les constructions s'implanteront de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal et permettant d'optimiser les dispositifs de captation solaire, suivant le principe du schéma ci-contre, relatif aux masques solaires.

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.**



Prise en compte de la topographie des lieux et l'insertion paysagère des futures constructions : Le sens d'implantation du corps principal des futures constructions est identifié au schéma.

Voici pour illustration une hypothèse d'implantation des constructions.



La qualité environnementale et la prévention des risques

Une lisière paysagère sera créée, elle s'inscrira parallèlement aux courbes de niveaux. Cette lisière sera constituée d'une haie bocagère à trois strates³. Les espaces verts à créer dans le cadre de l'aménagement de la zone constitueront une porte végétale au futur quartier. Ces portes végétales pourront accueillir les aires de stationnement commun, conçues en revêtement perméable et sous la forme de verger, à l'image des illustrations ci-après.



Revêtement observé à l'ANSES - Javené



Aire de stationnement – verger - www.ook-paysagiste.com



Aire de stationnement - Couesnon Marches de Bretagne



Les déplacements :

Accès et voirie : Deux accès seront créés depuis la rue Notre-Dame de Lourdes : une entrée principale en limite Sud-Est et une entrée « secondaire » en limite Sud-Ouest.

L'accès principal (en limite Sud-Est) sera doublé d'une liaison piétonne en site propre et d'un espace vert permettant de préserver l'ouverture visuelle vers l'espace rural. Les accès aux lots devront se faire à partir des voies nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone.

Des amorces de voie devront être laissées libres dans le cadre de l'aménagement pour permettre d'anticiper le développement du réseau viaire et assurer le désenclavement des parcelles situées au Nord.

Liaisons douces : Des sentiers piétons devront être créés pour permettre de rejoindre les chemins amorcés dans le quartier de la Roulerie et pour prolonger le lien avec le chemin de la coulée verte, jusqu'à la rue Notre-Dame de Lourdes afin d'assurer le lien avec le quartier des Cerisiers et au-delà vers le pôle d'équipements (sport, loisirs, scolaire,...) et l'arrêt de transport en commun situé en cœur de bourg.

La programmation

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

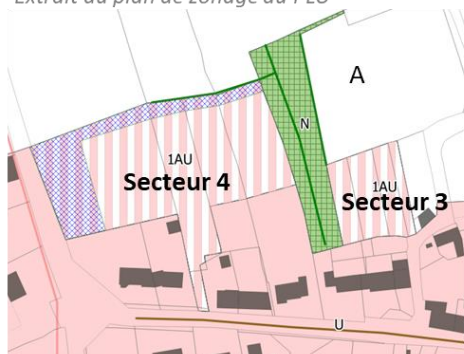
³ Haie bocagère à trois strates = majorité d'arbre de haut jet (jusqu'à 8m), strate arbustive haute (supérieur à 1,50m) et strate arbustive basse.

⁴ Densité minimale en nombre de logements par hectare

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



Contexte

Ce secteur 1AUE constitue la frange Nord Est de l'agglomération. Cette zone est comprise dans le périmètre de protection des Monuments Historiques où les demandes d'autorisation (permis de construire et d'aménager) sont soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

Cette future zone de développement permettra de densifier les franges arrière du tissu actuellement urbanisé. L'urbanisation des deux secteurs délimités devra être réalisée en une ou plusieurs opérations d'ensemble (ZAC, lotissement...) afin d'éviter la réalisation d'une seule construction.

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.

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.

La construction devra présenter un plan rectangulaire affirmé.



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

Afin d'assurer une cohérence dans la lecture d'entrée, 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.

Afin de limiter l'impact visuel des constructions dans la séquence d'approche, les bâtiments annexes devront être accolés à la construction principale.

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 qualité paysagère / les ambiances :

Simulations d'insertion paysagère du secteur pour intégrer le bâti et conserver une « porte végétale » en entrée de bourg Nord, sur la RD37 :



ETAT INITIAL

ETAPE 1 : l'implantation du bâti ↓



ETAPE 2 : la haie bocagère ↓

ETAPE 3 : les arbres ↓



La qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de préserver la qualité de l'entrée de bourg Nord, une « porte végétale » constituera une lisière paysagère. Cette lisière sera constituée d'une haie bocagère à trois strates⁵. Des arbres existants sont identifiés à préserver. L'espace vert pourra accueillir des équipements légers : aire de jeux pour enfants,... ou une aire de stationnement commun, conçue en revêtement perméable et sous la forme d'un verger, à l'image des illustrations ci-après.



Revêtement observé à l'ANSES - Javené



Aire de stationnement – verger - www.ook-paysagiste.com



Aire de stationnement Marches de Bretagne

⁵ Plantations à trois strates = majorité d'arbre de haut jet (jusqu'à 8m), strate arbustive haute (supérieur à 1,50m) et strate arbustive basse.

Les déplacements :

Accès et voirie : Les accès aux lots devront se faire à partir des voies nouvelles à créer dans le cadre des opérations d'aménagement de la zone.

Les points de naissance des voies d'accès sont à respecter dans l'esprit du schéma. Les voies d'accès seront mixtes (véhicule léger/ piétons) elles auront une largeur minimum de 4.75 m et seront en double sens.

De plus, pour le secteur 3 : afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour tout en limitant son emprise, la voie de desserte devra être aménagée en T.

Cette voie ayant une vocation de desserte « locale » et dans le but de limiter les surfaces imperméabilisées, il est souhaité un traitement en revêtement perméable, à l'image de l'illustration ci-contre (sablé).



Desserte d'un lotissement composée de matériau perméable.



Voie mixte en revêtement perméable

La programmation

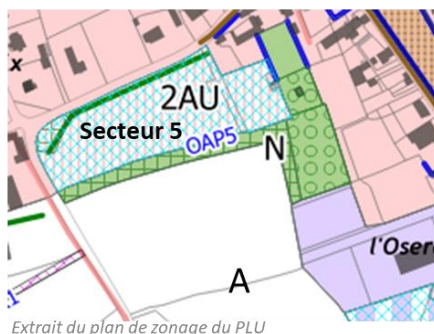
Secteur	Surface totale (environ)	Surface non mobilisable ⁶	Nombre minium de logements	Densité minimale ⁷	Echéancier
3	1500 m ²	0 m ²	3	20 log./ha	Court terme
4	6740 m ²	1400m ²	9	17 log./ha	Court terme

⁶ Espace vert et implantation des constructions imposés par l'Architecte des bâtiments de France.

⁷ Densité minimale en nombre de logements par hectare

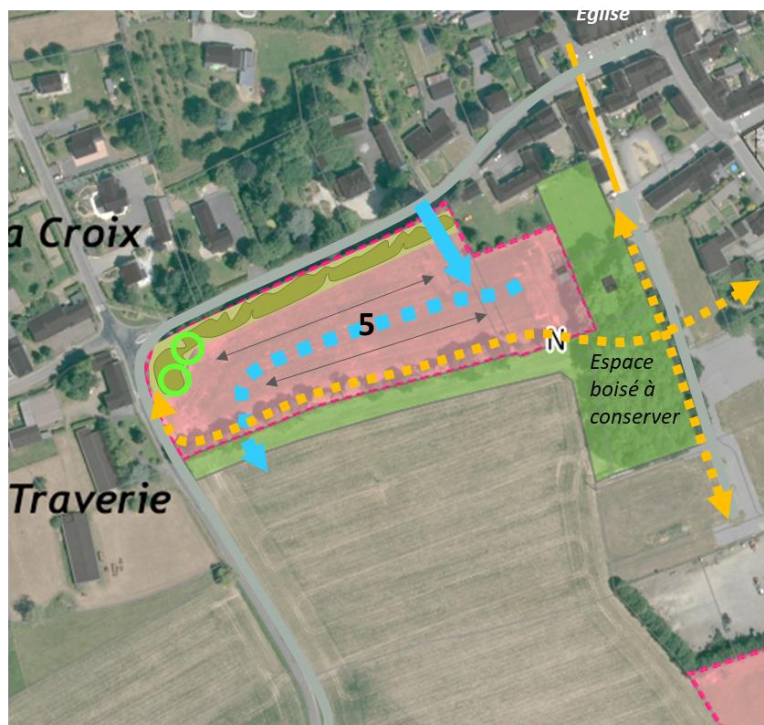
OAP5 - Zones d'habitations de la frange Sud

Le schéma



- 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



Contexte

Les secteurs 2AU sont situés 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'accord de l'architecte des bâtiments de France.

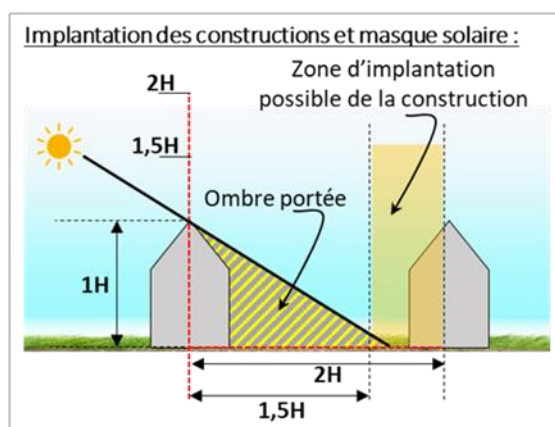
La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère:

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 bosquets⁸ en limite du secteur 6.

Le secteur 5 est bordé d'une haie existante à remplacer par une haie bocagère⁹. 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.

Les déplacements :

Accès et voirie : Trois accès aux secteurs 5 et 6 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 RD48, 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 la Traverie. Le tracé est donné à titre indicatif.

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

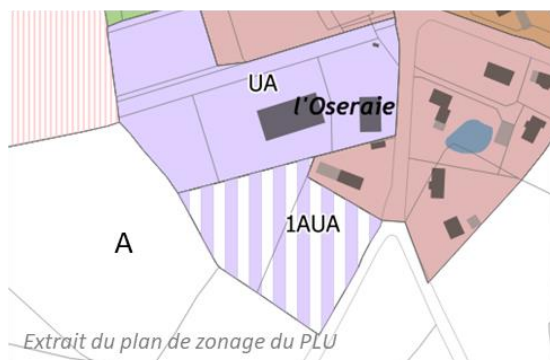
⁸ Espace planté d'arbres et d'arbustes, d'une largeur minimale de 5.00m, visant à fragmenter la perception du nouveau groupe d'habitations, compris en espace privé ou commun.

⁹ 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.

¹⁰ Densité minimale en nombre de logements par hectare

OAP6- La zone d'activités de l'Oseraie

Le schéma



-

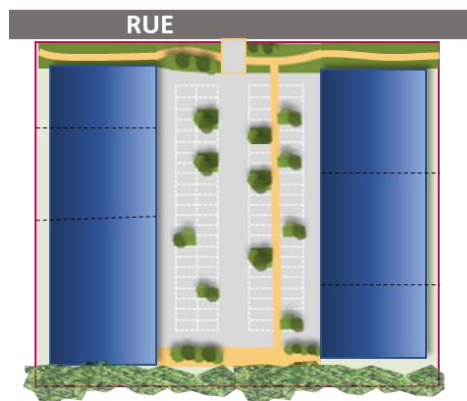
Contexte

Le secteur de l'Oseraie est situé sur la frange Sud du bourg. Il est destiné à permettre soit l'extension des activités présentes sur la zone UA soit permettre l'accueil d'activités complémentaires afin de répondre aux besoins. L'urbanisation de la zone pourra s'effectuer dans le cadre d'une opération d'ensemble ou au fur et à mesure des besoins. Dans tous les cas les principes d'aménagement devront rester compatibles avec les principes énoncés.

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 .

Les déplacements :

L'amorce de la voie Les accès des lots devront se faire sur la voie nouvelle à créer s'il s'agit d'une opération d'ensemble. Cette voie nouvelle sera créée à partir d'un accès en accroche sur le chemin de la Ganerie. Le positionnement est donné à titre indicatif. La terminaison de la voie sera aménagée de façon à permettre le retournement des véhicules.

Des accès directs pourront être réalisés en accroche sur rue de la Ganerie. Le nombre et le positionnement sont donnés à titre indicatif.

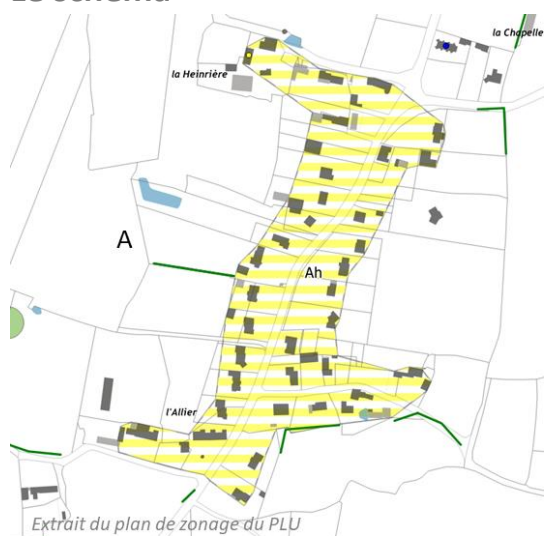
Le stationnement : Privilégier la réalisation d'une aire de stationnement commune dédiée à l'accueil des visiteurs et des salariés afin de limiter à la fois la consommation d'espace dédiée à cet usage et de mutualiser l'aménagement réalisé.

La programmation

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

OAP7- Le hameau de la Heinrière

Le schéma



● Hypothèse d'implantation de logements nouveaux*

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



Contexte

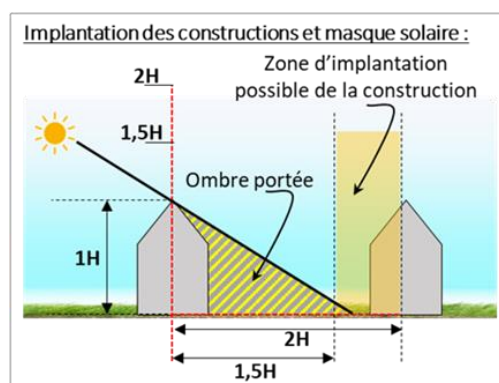
Le Village de la Heinrière compte de nombreuses constructions neuves et quelques constructions anciennes. Ce village est proposé à la construction afin d'optimiser l'usage de l'espace qui comporte à ce jour des « dent creuses¹¹ ».

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.**



¹¹ Dent creuse : espace interstitiel non bâti bordé de constructions distantes de moins de 60 mètres les unes des autres.

La qualité environnementale

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

Les déplacements :

Les accès des lots devront se faire depuis les voies existantes. Dans la mesure du possible, il sera demandé que les accès à créer soient groupés à l'accès existant le plus proches.

La programmation

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