Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

urba
cabinet d'urbanisme



Commune :

DOMALAIN (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

6- Avis des personnes publiques associées et analyse des remarques

Objet :

ENQUETE PUBLIQUE	
Vu pour être annexé à l'arrêté municipal n°……, en date du …… soumettant le PLU de Domalain à enquête publique,	

Préambule

Rappels règlementaires :

Le dossier du PLU de la commune de Domalain a fait l'objet d'un arrêt le 8 novembre 2021. Le PLU a été notifié aux « personnes publiques associées (PPA) » figurants au tableau ci-dessous. Conformément aux articles L.153-17 du code de l'urbanisme, ces PPA ont eu un d'un délai de 3 mois maximum à compter de la réception du dossier pour émettre un avis, faute de quoi il est réputé favorable. Les avis des personnes publiques ayant adressé leurs remarques sont joints au présent dossier :

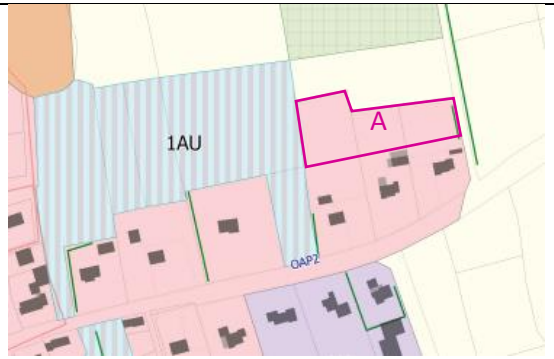
Personnes Publiques Associées	Consultation	Avis transmis
Vitré Communauté	X	X
Le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré	X	X
Le Président du SCoT du Pays de Vitré	X	X
La Préfecture, et le cas échéant, la sous-Préfecture qui a consulté l'ensemble des services de l'Etat (DDTM, ARS, STAP, DRAC …)	X	X
La DREAL,	X	
Le Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine	X	
Le Conseil Régional de Bretagne	X	X
La Chambre d'Agriculture	X	Accord tacite adressé par mail
La Chambre de Commerce et d'industrie territoriale (CCI)	X	
La Chambre des métiers	X	
Les communes limitrophes	X	
La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles (CDPENAF) prévue à l'article L.112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, que la commune soit couverte ou non par un SCoT.	X	X
La Commission Départementale de la Nature, Paysage et Sites (CDNPS)	X	
La MARe a été saisie du dossier	X	X
Sage Vilaine - EPTB	X	X
INAO	X	
CNPF	X	

➔La présente note a pour but de préciser les réponses et suites apportées par la commune et la communauté de communes aux remarques émises.

La Sous-Préfecture – Avis FAVORABLE

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
Néanmoins, pour éviter de revoir votre PLU d'ici août 2027, votre projet gagnerait à accentuer encore son effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui permettrait d'atteindre la trajectoire prévue par la loi Climat et Résilience, avec une réduction par deux de la consommation d'espace NAF (naturel, agricole, forestier) de la période 2011-2021 pour 2031. Aussi, pour anticiper la mise en conformité avec la loi climat et résilience, je vous conseille de réduire à la marge les zones à urbaniser délimitées dans le cadre de la présente procédure pour s'approcher encore un peu plus de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces. Par ailleurs, votre projet de révision a pris pour base une croissance démographique de 1,35 %/an, conforme au cadre du PLH alors que le taux de croissance démographique sur la dernière décennie reste limité à 0,6 %. Aussi, un taux de 1 % serait à privilégier. De plus, il conviendrait d'actionner différents leviers de façon à privilégier un développement communal un peu plus mesuré et par conséquent plus économe en foncier.	La commune de Domalain a déjà réduit considérablement les emprises de son développement urbain entre le PLU initial et le PLU modifié = au PLU initial, il était prévu 36,68 ha de zones à urbaniser, au PLU révisé seulement 5,89 ha. De plus en additionnant les zones urbanisées à urbaniser du PLU initial et du PLU révisé, la surface est de 15% réduite pour les 10 années à venir. Quant à la croissance démographique de Domalain, c'est faute d'offre de foncier que la croissance communale a été limitée (acquisition foncière bloquée).
Enfin, votre projet interroge sur plusieurs points : - l'absence de dispositions visant à restaurer les continuités écologiques afin de favoriser la biodiversité et valoriser la ressource en eau, - la protection des milieux aquatiques, - la gestion de la ressource en eau potable. En conséquence, sous la réserve de la prise en compte des éléments qui précèdent, notamment la nécessité d'anticiper la loi climat et résilience et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'État ci-joint, j'émets un avis **favorable** à ce projet.	Des prescriptions sont pourtant définies pour assurer la préservation du patrimoine naturel : au règlement du PLU pour chaque zone (article 2.3), les cours d'eau sont préservés par la délimitation de bandes enherbée aux OAP (OAP thématique nature en ville) La commune envisage la définition d'une OAP thématique sur la reconstitution de la trame verte et d'enrichir le règlement d'une prescription sur la reconstitution de haie dans un rapport de 1 pour et de regarnissage des haies de l'unité foncière concernée.
Avis détaillé de la Préfecture (extraits)	**Qualification et réponses apportées**
Taux de croissance démographique : ***Recommandation :*** • ***La commune bâtit son projet en partant d'une croissance démographique déterminée à 1,35 %/an, ce qui ne lui permettra pas de s'inscrire dans une trajectoire suffisamment forte de réduction de la consommation foncière ; le projet devrait être redéfini sur la base d'un taux plus proche de 1 %, préconisé dans le rapport, et qui permettrait d'atteindre la réduction de la consommation foncière tout en répondant aux besoins en logement.***	Le taux de croissance de Domalain s'élève à +0.84%/an sur la période 2008-2018. S'il est tenu compte de la demande de la DDTM de passer d'un taux de croissance de 1,35% à 1%/an ? 1.35%/an : +290 hab : 112 log. : 6,56 ha +1%/an : +209 hab. : 80 log. : 4,7 ha Taille des ménages de 2.6

<table>
<tr>
<td></td>
<td>Pourtant la commune a gagné en 3 ans
<table>
<tr><th>Année</th><th>Production de logements</th><th>Gain d'habitants estimé</th></tr>
<tr><td>2019</td><td>9</td><td>23</td></tr>
<tr><td>2020</td><td>6</td><td>16</td></tr>
<tr><td>2021</td><td>13</td><td>34</td></tr>
</table>
Soit un gain de 24 à 25 habitants par an et la production de 9 logements par an dont 1 logements par changement de destination ou réhabilitation.
Le projet de PLU prévoit un gain de +29 hab./an. Ainsi cet objectif correspond aux dynamiques observées localement ces trois dernières années.</td>
</tr>
<tr>
<td>Recommandations :
• Le rapport de présentation gagnerait en lisibilité en détaillant les capacités de densification en nombre de logements par type de gisement foncier ;
• Le projet devrait traiter séparément la vacance et les changements de destination et viser des objectifs de logements plus importants ;
• Les objectifs tendant à favoriser la mixité sociale, à intégrer du locatif et à diversifier les formes bâties, prévus au PADD, devraient être chiffrés ;
• L'OAP « densification » pourrait être plus incitative et complète en proposant des principes de construction, d'implantation, d'orientation, de densité, de stationnement, etc.</td>
<td>Le rapport de présentation sera enrichi des justifications demandées
Les données relatives à la reconquête des logements vacants seront mises à jour pour le dossier d'approbation du PLU => la crise du covid a provoqué une dynamique immobilière très positive.
D'apprès le fichier transmis par la DGFIP 35, en 2022, Domalain comptabilise seulement 16 logements vacants dont 5 logements sont vacants depuis 2021. Ces derniers sont des logements en cours de mutation.</td>
</tr>
</table>

Demandes : • *Le classement en U des trois fonds de parcelles signalés devra être expliqué et justifié, sinon supprimé ;* • *Le rapport doit montrer que le projet respecte l'enveloppe prévue au SCoT pour les parcs d'activités structurants.* *Recommandations :* • *Le PLU amorce une réduction de la consommation foncière passant de 10 ha (calculé à partir de la moyenne annuelle depuis la dernière révision) à 7 ha (projet), soit une baisse de 30 %, et s'inscrit ainsi dans la trajectoire de réduction prévue par le « ZAN ». Néanmoins cette trajectoire devra permettre de diviser par deux en 10 ans la consommation foncière constatée sur la décennie précédente ; dans ce cadre il sera opportun de consolider l'évaluation de la consommation foncière avec l'observatoire (portail de l'artificialisation des sols qui évalue à 8 ha la consommation passée) ;* • *Outre les échéances prévues par la loi Climat et Résilience, le PLU doit néanmoins rechercher au maximum à réduire la consommation foncière dès à présent ; comme indiqué précédemment, un calcul affiné des capacités de densification, une meilleure prise en compte des logements vacants et des changements de destination, associé à un scénario démographique plus mesuré, permettraient de poursuivre la baisse des besoins en logement en extension urbaine et donc la consommation foncière (voir calcul comparatif en « observations » ci-dessous) ;* • *D'autres leviers peuvent aussi être actionnés :* ◦ *une analyse des besoins pour l'activité permettrait de justifier l'extension du parc de l'Oseraie, sachant qu'il reste des disponibilités sur le parc de la Vague-Noë ;* ◦ *supprimer le classement U des trois terrains déjà cités, comme demandé ci-dessus ;* ◦ *réinterroger la nécessité et le dimensionnement de l'OAP 2, de l'OAP 3.* • *La répartition des 7 ha à consommer pourrait être détaillée par type d'urbanisation (habitat, activités, équipements) pour gagner en clarté ;* • *La vocation artisanale de la ZA la Vague-Noë devrait être maintenue, ce qui orienterait le commerce vers le bourg.*	 Le fond de ces trois jardins sera reclassé en zone agricole. Pour la ZA de l'Oseraie, un amendement des justifications sera apporté avec le soutien des Vitré Communauté, collectivité compétente en matière de développement de l'activité économique. Concernant la consommation foncière, tout dépend des critères pris en compte.
Environnement	Seront intégrés au PLU avant son approbation : ▪ La CLE du SAGE Vilaine, consultée, a validé l'inventaire des ZH figurant aux plans du PLU de domalain, ▪ L'incohérence identifiée entre les p51 et 139 du RP sera adaptée ; ▪ L'inventaire des cours d'eau issu du site internet de l'Etat

Demandes : • *Le rapport doit se baser sur le dernier état des lieux de la qualité des masses d'eau et sur les objectifs de retour au bon état fixé par le SDAGE afin de définir des modalités de contribution appropriée à cet objectif. Il est recommandé une prise de contact avec les acteurs compétents pour analyser la capacité des milieux récepteurs à accepter des charges et débits supplémentaires liées à l'augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales (dispositions 125 et 126 du SAGE Vilaine).* • *L'inventaire des cours d'eau présenté doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ille-et-Vilaine. Le rapport de présentation doit également préciser que cette cartographie peut être amenée à évoluer et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.* • *La protection des cours d'eau dans le règlement du PLU doit être complétée par une interdiction de toute imperméabilisation au sein des marges de recul inconstructibles (20 m.) des cours d'eau.* ***Recommandations :*** • *Le PLU pourrait généraliser à toutes les zones U et AU le coefficient de biotope en application de l'article L151-22 du code de l'urbanisme, en particulier dans les zones d'activités.* • *Compte tenu des dysfonctionnements constatés du réseau d'assainissement, un schéma directeur d'assainissement collectif devrait être réalisé afin d'établir un programme de travaux d'amélioration du réseau, comme le préconise le SAGE Vilaine (disposition n°129). Ce schéma peut-être réalisé indépendamment du PLU, mais pourrait conduire à réinterroger certains choix d'urbanisme. Dans ce cas, le PLU devra faire l'objet d'une nouvelle adaptation.*	Le règlement du PLU sera complété d'une bande de 20m inconstructible comptée depuis les cours d'eau. Il figure déjà aux OAP des recommandations en matière de limitation des surfaces imperméabilisées ou éco-aménageables. La commune ne souhaite pas établir de ration car elle ne souhaite pas limiter ses capacité de densification.
Continuités écologiques : ***Demandes :*** • *Le PLU doit être complété par une OAP « continuité écologique », s'appuyant sur les orientations du PADD et la cartographie de la trame verte et bleue. Le PLU ayant été arrêté postérieurement à la loi Climat et Résilience, cette OAP fait partie des pièces obligatoires (L. 151-6-2 du code de l'urbanisme), elle définira :* ◦ *des principes d'aménagement mettant en œuvre la séquence ERC, privilégiant l'évitement, afin de protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue (bocage, cours d'eau, zones humides) ;* ◦ *des dispositions visant à restaurer ces éléments de la TVB, notamment les aménagements à préconiser pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques aux endroits où sont identifiées des ruptures. Dans ce sens, il doit répertorier les obstacles à l'écoulement existant sur cours d'eau (ruptures de continuités écologiques).* • *Le PADD doit comporter des orientations de restauration de la Trame Verte et Bleue afin de les traduire dans les pièces opérationnelles (OAP, règlement).* • *L'analyse de la TVB communale doit être renforcée en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins.*	Le règlement littéral sera amendé d'un aliéna en matière de préservation des haies bocagère, visant leur regarnissage. Le PADD sera amendé d'un alinéa relatif à la restauration de la TVB.

• *Le règlement doit préciser qu'en cas de destruction autorisée de haies protégées comme éléments de paysage, les haies reconstituées devront répondre aux mêmes enjeux (hydrologiques, paysagers, écologiques) auxquels les haies détruites étaient associées. Cette compensation doit d'ailleurs être systématique, y compris dans les cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.*	
La ressource en eau : *Demande :* • *La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable doit être davantage justifiée et située dans un contexte plus large. Le rapport doit inclure une démonstration que les besoins du territoire à échéance du PLU sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable.*	Le syndicat des eaux a été consulté dans le cadre de l'élaboration du projet de PLU, lors de la réalisation des annexes sanitaires. Cet instance, compétente en matière de production et de distribution d'eau potable n'a pas remonté d'inadéquation entre le projet communal et le potentiel de production d'eau potable.
Energie *Recommandations :* • *En réponse au PADD, les OAP et le règlement devraient contenir des règles plus précises concourant à réduire les consommations d'énergie, les émissions de GES et de polluants atmosphériques, et à favoriser les rénovations énergétiques : volume, matériaux, équipements de production d'énergie implantation ;* • *Comme indiqué ci-dessus, les mesures pourraient davantage être harmonisées entre les OAP, et entre le règlement des différentes zones, ce qui n'est pas toujours le cas ;* • *Le diagnostic pourrait être complété par une analyse plus approfondie à l'échelle de la commune.*	Le PCAET de Vitré communauté, approuvé en 2021, et ses objectifs seront repris au RP. Il est rappelé que ces règles non harmonisées découlent aussi du fait que le bourg de Domalain est concerné par un périmètre défini au titre des Monuments Historiques. Les installations de production d'énergies renouvelables sont souvent interdites dans ces périmètres.
Les déplacements *Recommandations :* • *Une réduction des extensions urbaines pourrait être étudiée, compte tenu d'un positionnement jugé peu propice aux mobilités douces (OAP 1 et 2), ce qui limiterait les déplacements automobiles ;* • *Le covoiturage est une alternative à l'autosolisme dont il conviendrait d'analyser les possibilités de développement et d'y répondre, au regard de l'objectif du PADD ;* • *Le projet devrait tenir compte du schéma cyclable porté par Vitré-communauté.*	Le RP sera complété d'une information relative à l'aire de co-voiturage. Le schéma cyclable défini à l'échelle de Vitré Communauté sera aussi évoqué au RP.
Les risques et les nuisances *Demandes :* • *Le règlement graphique et littéral du PLU devra être complété par les secteurs inondables manquants et les interdictions de construire qui y sont liés ;* • *Le règlement du PPRI devra être annexé, comme prévu par le règlement du PLU.*	Le règlement sera complété ; La liste des plantes invasives de Bretagne sera ajoutée aux annexes du règlement du PLU.

Recommandations : • ***L'État Initial de l'Environnement devrait être complété par les informations manquantes relevées ;*** • ***Le règlement devrait interdire la plantation de toutes les plantes vasculaires invasives de Bretagne inventoriées par le CBNB, dont la liste est en annexe du PLU (annexe sanitaire) ;*** ***Cette interdiction pourrait également être étendue aux plantes allergisantes, en se basant sur le guide d'information sur la végétation en ville datant de 2016 (Réseau National de Surveillance Aérobiologique RNSA), et ajoutée dans le règlement littéral.*** ***Observation :*** • ***La commune est concernée par un classement sonore des infrastructures de transports (RD178). Un isolement acoustique renforcé des constructions serait à envisager dans les secteurs concernés.***	
AVIS SUR LA FORME **d) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)** - La rédaction du PADD, principalement le titre A, est parfois à mi-chemin entre une présentation d'objectifs et un état des lieux descriptif du territoire qui pourrait figurer dans le rapport. Cela induit une difficulté à distinguer clairement les orientations retenues, et rend d'autant plus difficile la traduction réglementaire. Une simplification permettrait en outre une meilleure compréhension par le grand public. - L'article L151-5 du C.Urba. liste les orientations à définir dans le PADD, incluant notamment les réseaux d'énergie qui, sauf erreur, ne sont pas traités ici.	La rédaction du PADD pourra être revue à la marge, avec maintien des objectifs fixés.

Avis CLE du SAGE Vilaine

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
Analyse du dossier : Concernant les cours d'eau, la commune semble avoir bien utilisé les inventaires validés par la CLE. L'inventaire communal des zones humides a été validé par la CLE en 2017 et intégré au document.	
Dans le rapport de présentation : En page 36, il convient de préciser que la structure porteuse du SAGE Vilaine est devenue l'EPTB Vilaine en 2017, en remplacement de l'Institution d'Aménagement de la Vilaine.	L'adaptation sera apportée au dossier
En page 37, il est indiqué que « pour être en cohérence avec la réglementation actuelle, une actualisation de l'inventaire zones humides est en cours ». En page 51, il est expliqué que l'inventaire des zones humides est en cours par le syndicat de la Seiche. Il convient de préciser que celui-ci a été validé en 2017 par la CLE. En page 139, le pétitionnaire indique que cet inventaire a été « intégralement pris en compte dans le PLU », et que des inventaires complémentaires ont été menés sur les zones à enjeu de	Les amendement seront apportés.
La STEP 2016 et ne peuvent être considérées comme les charges actuelles des stations d'épuration. **Il faudra ainsi reprendre les rapports annuels d'exploitation pour bénéficier d'informations actualisées et s'assurer d'être en compatibilité avec la disposition 125 du SAGE**, « Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement ». Dans l'annexe sanitaire figure le rapport d'activités 2019 de la station du bourg, montrant bien une charge entrante inférieure à la capacité nominale de la station, mais des arrivées d'eaux parasites en période hivernale pouvant amener à un dépassement très ponctuel de la capacité nominale. La commune devra donc réfléchir à engager des travaux de résorption de ces arrivées d'eaux pour maintenir un fonctionnement correct de son système d'assainissement et pouvoir permettre l'arrivée de nouveaux habitants. Le rapport n'est pas fourni pour la seconde station.	Le rapport de 2021 sera intégré au rapport de présentation et aux annexes sanitaires du PLU.
Concernant la gestion des eaux pluviales, il est indiqué en page 150 que le règlement demande « en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie ».	

Pour toutes les zones du PLU, dans la partie Traitement environnemental et paysager, il n'est pas demandé de planter des essences locales et non invasives, alors que la liste des espèces invasives de Bretagne figure dans l'annexe sanitaire. Cela pourra être utilement ajouté.	Le règlement du PLU de Domalain sera amendé en ce sens.
Dans le règlement du SAGE Vilaine, l'article 1 interdit la destruction des zones humides de plus de 1000m² et l'article 7 interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. **Ces règles s'appliquent sur le territoire de Domalain et seraient donc à reprendre dans le règlement du PLU, dans les prescriptions générales.**	Le règlement du PLU de Domalain sera amendé en ce sens.
Conclusion Au vu des éléments transmis, le projet de PLU révisé de la commune de Domalain **n'est pas compatible** à la disposition 125 du SAGE de la Vilaine, vis-à-vis des compléments à apporter sur les capacités d'assainissement de la collectivité ; et **n'est pas conforme** à l'article 1 du règlement du SAGE dans sa rédaction actuelle sur la trame zone humide des zones A et N. La CLE recommande vivement **l'intégration des articles 1 et 7 du SAGE** dans les prescriptions générales du règlement écrit.	Le PLU de Domalain, après les amendements envisagés à son règlement, sera compatible avec le SAGE Vilaine.

Chambre d'agriculture – avis favorable

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
Pas de remarque adressé à la mairie.	

La région Bretagne

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu. Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison règlementaire des objectifs de la Breizh COP.	Des éléments en comptabilité avec le SRADDET figurent déjà au PLU de Domalain : la limitation de la consommation d'espaces, les mobilités…

Vitré Communauté – avis favorable

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
Rapport de présentation - De manière générale, la voie verte Moutiers-Vitré, tronçon de la Véloroute 9 qui relie Nantes au Mont-Saint-Michel, n'est pas citée dans le réseau viaire alors qu'elle longe à l'Ouest la commune de Domalain. - Page 24, manque le schéma directeur cyclable adopté en 2021 avec le projet de liaison de Domalain à la V9 par la D37 - Page 24, le service de covoiturage expérimenté depuis 2021 est Klaxit et non EHOP. **PADD** - Page 15, absence du projet de connexion de Domalain à la V9, projet inscrit par la commune dans le Schéma directeur cyclable. Il permettrait à Domalain de rejoindre La Guerche de Bretagne Argentré-du-Plessis, Vitré, etc. en site propre, à pied ou en vélo. - L'aire de covoiturage située dans le bourg, à proximité de l'arrêt de transport en commun, n'est pas valorisée alors qu'elle pourrait évoluer avec des équipements pour favoriser l'intermodalité avec le vélo notamment (abri vélo), ou encore la mobilité électrique (borne de recharge) … - Plus largement, place de l'intermodalité peu évoquée dans le bourg vers les autres communes. **REGLEMENT GRAPHIQUE** - Pas d'emplacement réservé le long de la RD 37 ou le long d'un autre axe pour le projet de liaison vers la V9.	Des amendements seront apportés : ▪ au plan de zonage du PLU : Ajout de la liaison véloroute 9 (V9) ▪ Au plan de zonage, il sera ajouté un emplacement réservé n°4 – Liaison entre le bourg et la V9, en limite Sud de la RD36. ▪ Le PADD sera amendé et traitera de cette V9 ▪ Le RP sera aussi amendé sur ce sujet.
Pour la gestion des eaux pluviales, il est indiqué dans le rapport des annexes sanitaires que certaines zones à urbaniser ne disposent pas de réseaux EP à proximité. Quelle est la gestion des eaux pluviales envisagée pour ces futures zones à urbaniser ? Dans ce cas de figure, la mise en place de servitudes de passage en parcelles privées sont-elles envisageables afin d'anticiper la gestion des eaux pluviales de ces futures zones d'urbanisation ? Pour la gestion des eaux usées, la commune dispose-t-elle d'une étude de zonage d'assainissement des eaux usées ?	Un zonage d'assainissement des EP a été réalisé sur la commune de Domalain. Cette étude a quelques dizaines d'année.

IV/DE LA COMPETENCE DEVELOPPEMENT DURABLE ***PADD*** - L'objectif A12 « Les futurs projets devront favoriser une gestion économe de la ressource en eau en incitant à la récupération des eaux pluviales » pourrait être retranscrit dans le règlement. - Préciser comment la commune compte atteindre l'objectif D3 sur l'évolution des modes de transports collectifs. - Préciser pour l'objectif F4 le lien entre le PLU et l'économie circulaire. ***Règlement*** - Le règlement pourrait prévoir un coefficient de végétalisation sur toutes les zones du PLU. - Un article sur les performances énergétiques et environnementales pourrait être ajouter au règlement et rédiger ainsi « Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.	Le règlement du PLU est rédigé en ce sens et les justifications du rapport de présentation seront amendées concernant l'objectif D. Ces éléments seront ajoutés aux OAP.

Syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré – avis favorable

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
CONCLUSION GENERALE : Il peut être émis un **AVIS FAVORABLE avec réserve** sur le projet de PLU de Domalain.	Les amendements demandés seront apportés : ▪ RP => le taux de croissance de 1,25% est un taux moyen à l'échelle du SCoT et les deux ZA ▪ Les données relative à l'impact du projet sur l'activité agricole seront complétées. ▪ Les données relative aux densités de constructions seront harmonisées. ▪ Le règlement : les adaptations demandées seront apportées

CDPENAF – 2 avis Favorables

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
Commune : Domalain Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU Avis : **La CDPENAF émet un avis simple favorable**	
Commune : Domalain Examen : Délimitation de 2 STECAL : • 1 STECAL à vocation d'habitat au hameau de la Heinrière ; • 1 STECAL à vocation d'activité, dédié à une entreprise de travaux agricoles, aux Epinettes. Avis : **Avis simple favorable**	

MRAe – avis sur la qualité du rapport

Extraits des remarques PPA	Qualification et réponses apportées
L'Ae recommande, au regard de la croissance démographique plus faible observée récemment, de l'objectif de zéro artificialisation nette et de l'absence d'état des lieux de l'occupation actuelle de la zone d'activités : • ***de justifier de façon plus complète le besoin d'artificialiser près de 8 hectares de terres agricoles et naturelles ;*** • ***de mobiliser plus fortement les leviers disponibles afin de limiter la consommation d'espace, notamment en inversant les proportions respectives des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU) et de celles qui ne le seront qu'à terme (2AU) ;*** • ***enfin, d'envisager des solutions de compensation aux impacts environnementaux induits.***	Les incohérences seront corrigées, mais peu ont été relevées. Les réponses aux remarques de la MRAe figurent déjà aux réponses apportées à l'avis de la Préfecture.

Atelier du MARAIS

PAYSAGE URBANISME

urba cabinet d'urbanisme



Commune :

DOMALAIN (35)

Etude :

Plan Local d'Urbanisme

Pièce :

Les avis des personnes publiques associées et analyse des remarques

Mission régionale d'autorité environnementale

Bretagne

Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne sur la révision du plan local d'urbanisme de Domalain (35)

n° : 2021-009421

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 4 février 2022 en visioconférence. L'ordre du jour comportait notamment l'avis sur la révision du plan local d'urbanisme de Domalain (35).

Étaient présents et ont délibéré collégialement : Alain Even, Chantal Gascuel, Jean-Pierre Thibault, Antoine Pichon et Philippe Viroulaud.

En application du règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne adopté le 24 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

* *

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Domalain (35) pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 22 novembre 2021.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L. 104-6 du même code, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL Bretagne et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.

Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public

Synthèse

Domalain est une commune d'Ille-et-Vilaine qui s'étend sur 3354 hectares. Elle est située le long de la route départementale (RD) 178 reliant Vitré à La Guerche-de-Bretagne. Elle comprend de nombreux espaces agricoles ainsi qu'un réseau hydrographique dense autour des vallées de la Quincampoix et de la Seiche. La commune comprend trois espaces bâtis : le centre bourg et les hameaux de Carcraon (et son étang) au sud ainsi que celui de la Heinrière au nord-est. Elle s'est auparavant développée vers l'est sous la forme de lotissements. Elle dispose de points de vue ouverts sur les vallées, d'entrées de ville à requalifier et de paysages agricoles marqué par un bocage assez dense avec de petits boisements.

La commune compte 2 021 habitants. Elle a connu une croissance démographique de + 0,6 % par an entre 2013 et 2018 et le projet de PLU repose actuellement sur une hypothèse de croissance plus ambitieuse de +1,01 % annuel.

Au regard des effets attendus du projet de révision du PLU de Domalain d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- **l'artificialisation et la consommation des sols agricoles et naturels,** en raison de l'extension de l'urbanisation de Domalain sur 7,79 hectares environ ce qui l'éloigne des objectifs nationaux et régionaux tendant vers le « zéro artificialisation nette »[1] ;
- **la préservation de la trame verte et bleue (TVB) qui s'appuie sur un réseau hydrographique et bocager relativement dense et** permet le maintien de la biodiversité et des boisements ;
- **la préservation de l'harmonie paysagère en particulier sur les deux thèmes des entrées de ville à requalifier** et des transitions « ville-campagne » ;
- **la reconquête de la qualité de l'eau** notamment par la préservation des zones humides et des milieux aquatiques et grâce à la gestion optimale des eaux pluviales et des eaux usées.

Des efforts sont notés quant à la consommation et à l'artificialisation des terres. En effet le regroupement des extensions de l'urbanisation au niveau du bourg permet de limiter les flux de déplacements et le mitage de l'espace agricole. Cependant le projet de PLU reste trop ambitieux au regard des actuelles tendances démographiques. La commune devrait justifier, au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette et des besoins du territoire au niveau intercommunal, **la mise en constructibilité de plus de 7,79 hectares de terres agricoles et naturelles.**

En outre, une réflexion est menée sur la qualité paysagère, la qualité des milieux aquatiques et humides et la protection de la trame verte et bleue sans toutefois que les objectifs du PADD ne soient complètement retranscrits dans le document d'urbanisme.

L'évaluation environnementale devrait être complétée par une analyse (inventaires faune-flore) des parcelles ayant vocation à être ouvertes à l'urbanisation afin de rendre compte des incidences réelles du projet de PLU sur la biodiversité.

L'ensemble des observations et recommandations de l'autorité environnementale est présenté dans l'avis détaillé ci-après.

1 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021, de même que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021, visent une division par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport aux dix années antérieures, et fixent l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 pour la loi et 2040 pour le SRADDET.

Sommaire

1. Présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme et des enjeux environnementaux associés.....5

1.1 Présentation de la commune de Domalain.....5

1.2 Projet de révision du PLU de Domalain et enjeux environnementaux associés.....7

2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le PLU de Domalain.....8

2.1 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale.....8

2.2 L'artificialisation des terres agricoles et naturelles.....9

2.3 Prise en compte de l'environnement dans le projet de révision du PLU.....10

2.4 Changement climatique, énergie, mobilités.....11

Avis

L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs incidences (positives ou négatives) sur l'environnement.

1. Présentation du territoire, du projet de révision du plan local d'urbanisme et des enjeux environnementaux associés

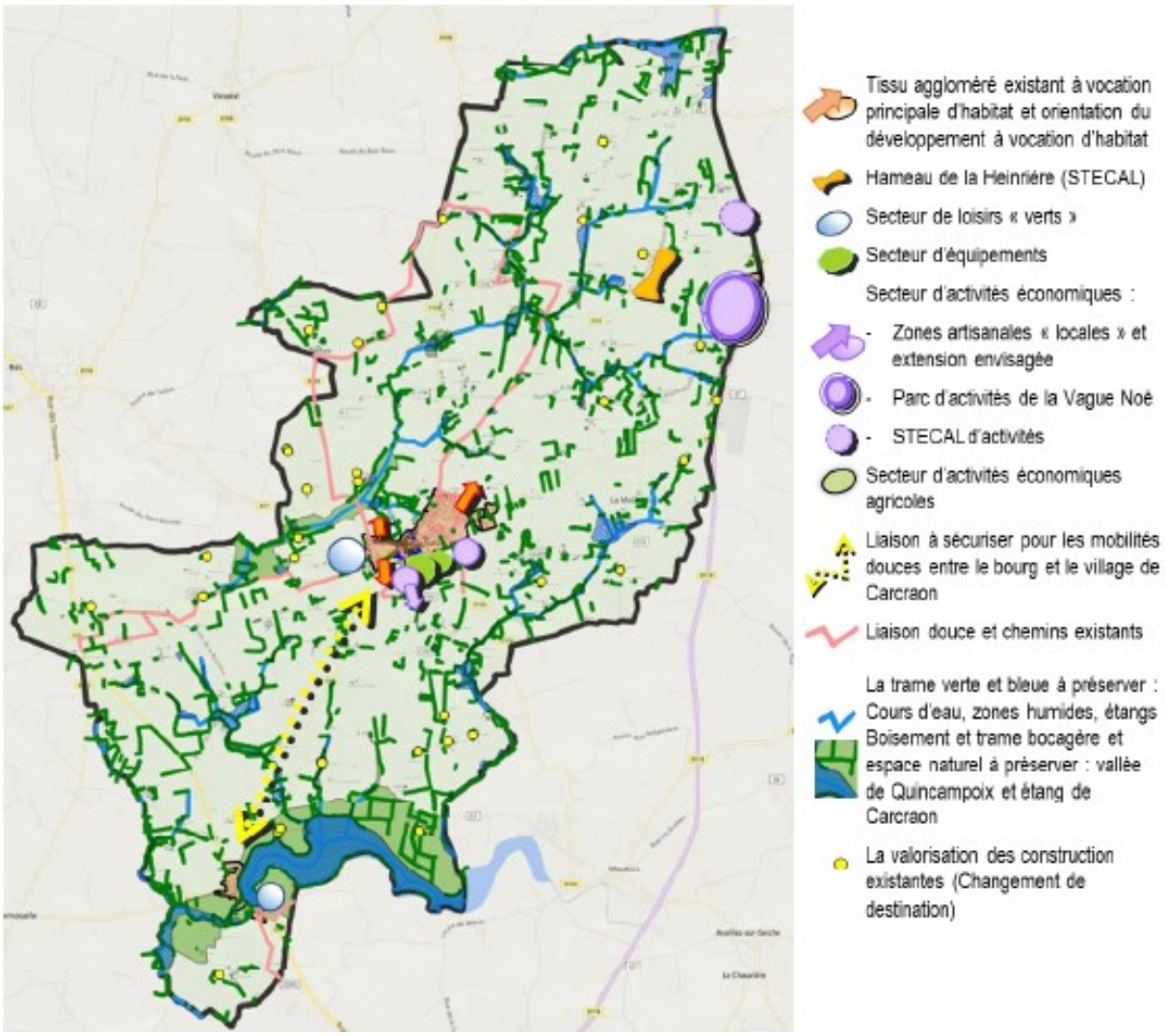
1.1 Présentation de la commune de Domalain

Domalain est une commune d'Ille-et-Vilaine qui s'étend sur 3354 hectares et compte 2 021 habitants[2]. Elle est située au nord de La Guerche-de-Bretagne, le long de la route départementale (RD)178 reliant Vitré à La Guerche-de-Bretagne.



Domalain comprend de nombreuses terres agricoles et présente trois pôles bâtis: son bourg situé au centre de la commune, le village de Carcraon (et son étang) au sud et le village de La Heinrière situé au nord-est. La commune s'est développée autour de l'église, classée au titre des Monuments historiques, et en linéaire vers l'est notamment, sous la forme de lotissements.

2 Source : Chiffres INSEE, Comparateur des territoires (2018).



Carte de synthèse du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
(source : dossier)

Domalain comprend de nombreux espaces ruraux avec des points de vue ouverts sur la vallée de la Quincampoix. La trame verte est présente à travers un linéaire important de haies bocagères (153 km). Quelques zones arborées sont présentes dans le bourg et en bordure nord de l'étang de Carcraon.

La commune de Domalain est concernée par un zonage d'inventaire du patrimoine naturel, la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type 1 de l'étang de Carcraon, située à environ 2,7 km du bourg[3]. L'étang est situé sur la rivière de la Seiche et présente un ensemble d'intérêt majeur sur le plan écologique à l'échelle intercommunale.

La commune comprend de nombreuses interfaces entre l'espace rural et l'espace urbain et des entrées de ville à traiter au plan paysager, en particulier en limites nord et sud de l'agglomération.

Le réseau hydrographique de la commune est structuré par les bassins versants de la Quincampoix (au nord) et de la Seiche (au sud). La qualité des masses d'eau varie de moyenne (pour le Quincampoix à Piré-sur-Seiche) à médiocre (pour la Seiche à Availles-sur-Seiche) sur le plan écologique et physico-chimique. La trame bleue sur la commune est constituée de 39 km environ de cours d'eau et 85 hectares de zones humides ainsi que l'étang de Carcraon.

3 L'étang de Carcraon couvre une superficie de 93,58 hectares entre les communes de Moutiers et de Domalain.

Domalain fait partie de la communauté d'agglomération de Vitré Communauté ainsi que du périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Vitré[4]. La commune est couverte par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) « Loire-Bretagne » et par le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) « Vilaine ». Le territoire de Vitré Communauté est également couvert par un plan climat air énergie territorial.

1.2 Projet de révision du PLU de Domalain et enjeux environnementaux associés

La commune souhaite réviser le plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2006[5].

Le projet de révision prévoit l'extension de l'enveloppe urbaine du centre bourg principalement sous la forme de zones à urbaniser à court terme à vocation mixte (1AUE) ainsi que l'extension de la zone d'activités de l'Oseraie (1AUA), au sud du bourg. Au total, le projet prévoit une extension de l'urbanisation de 7,79 ha, tous types de vocation confondus à savoir 7,15 hectares pour l'habitat et 0,64 hectare pour l'extension de la zone d'activités



Les six secteurs d'extension de l'habitat(en rose) en centre bourg soumis à OAP (source : dossier)

Le projet comprend en outre une OAP thématique relative aux principes de densification ainsi que 7 secteurs à urbaniser, accompagnés d'orientations d'aménagement et de programmation sectorielles à savoir 6 zones d'habitation en extension du centre bourg sur des terres principalement de nature agricole et une zone en densification du hameau de La Heinrière.

4 Le SCoT du Pays de Vitré, en date du 15 février 2018, est en cours de révision.

5 La décision du 1er février 2018 de la MRAe n°2018-005498 prévoit que la révision du PLU en vigueur est soumise à évaluation environnementale.

Au regard des effets attendus du projet de révision du PLU de Domalain d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Ae sont :

- **l'artificialisation et la consommation des sols agricoles et naturels,** en raison de l'extension de l'urbanisation de Domalain sur 7,79 hectares environ ce qui l'éloigne des objectifs nationaux et régionaux tendant vers le « zéro artificialisation nette »[6] ;
- **la préservation de la trame verte et bleue (TVB) qui s'appuie sur un réseau hydrographique et bocager relativement dense et** permet le maintien de la biodiversité et des boisements ;
- **la préservation de l'harmonie paysagère en particulier sur les deux thèmes des entrées de ville à requalifier** et des transitions « ville-campagne » ;
- **la reconquête de la qualité de l'eau** grâce notamment à la préservation des zones humides et des milieux aquatiques et grâce à la gestion optimale des eaux pluviales et des eaux usées.

2. Qualité de l'évaluation environnementale et prise en compte de l'environnement par le PLU de Domalain

2.1 Qualité de la démarche d'évaluation environnementale

- ***Résumé non technique***

Le résumé non technique est accessible et aborde les différentes thématiques environnementales. Il indique une perspective de production de 120 logements sur la durée du PLU. Toutefois il devrait être complété pour être moins général et présenter, de manière synthétique, la justification des choix sur le plan environnemental, les alternatives et les incidences environnementales du projet (biodiversité, qualité de l'eau, trame verte, déplacements, etc.) et des mesures de compensation au regard de ces incidences. Des cartes de synthèse, présentes dans le rapport de présentation et au sein des OAP, peuvent également être jointes à ce résumé pour faciliter la compréhension du projet par le public.

- ***État initial de l'environnement***

L'état initial de l'environnement est très général et se concentre sur la démographie, l'historique de développement urbain, le cadre de vie, etc. Il est lacunaire concernant l'identification de la trame verte et bleue, notamment au niveau des différentes parcelles ayant vocation à être urbanisées. En effet, les photos du dossier font apparaître des boisements existants (OAP 1, OAP 2) dont il convient de décrire les aspects et les qualités : des inventaires faune flore auraient dû être présentés afin d'apprécier les incidences environnementales du PLU. En l'état du dossier, des incidences sur des boisements et la biodiversité sont possibles mais n'ont pas fait l'objet d'analyse dans le dossier.

L'Ae recommande de compléter l'état initial de l'environnement afin de mieux identifier et qualifier les éléments de la trame verte et bleue, en particulier par des inventaires concernant la flore et la faune présentes sur les parcelles destinées à être ouvertes à l'urbanisation (7,79 ha) et leur environnement de proximité.

6 La loi « climat et résilience » du 22 août 2021, de même que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Bretagne approuvé le 16 mars 2021, visent une division par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport aux dix années antérieures, et fixent l'objectif de « zéro artificialisation nette » des sols à horizon 2050 pour la loi et 2040 pour le SRADDET.

- ***Indicateurs de suivi***

Le dispositif de suivi des effets du projet de révision du PLU doit permettre de vérifier au fur et à mesure de sa mise en œuvre que celui-ci s'inscrit bien dans la trajectoire fixée, notamment quant à la maîtrise des incidences sur l'environnement, et de mesurer ainsi son influence. **Le dispositif proposé demande ainsi à être complété par un état zéro et des objectifs chiffrés associés aux indicateurs, afin de permettre un suivi effectif des effets du projet**, y compris dans un objectif d'information du public.

- ***Articulation avec les documents supérieurs***

La commune est identifiée par le SCoT du Pays de Vitré en tant que pôle de proximité. Ce dernier prévoit un taux de croissance démographique de 1,25 % par an à l'échelle du territoire du SCoT. Le projet de PLU repose, lui, sur une hypothèse de croissance démographique de + 1,01 % annuelle et s'inscrit donc la tendance moyenne fixée par le SCoT. En outre, le SCoT prévoit une densité minimale de 16 logements par hectare ce qui est respecté dans l'ensemble des opérations d'aménagement et de programmation (OAP). Il convient de noter que le SCoT est actuellement en cours de révision et que les densités retenues par le projet de PLU restent en dessous de celle de 20 logements par hectare visée par le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET).

Le projet de PLU repose sur une hypothèse de croissance encadrée par le SCoT mais qui reste ambitieuse par rapport à la tendance démographique de la période précédente (croissance inférieure de moitié (0,6 % par an) entre 2013 et 2018) et qui devrait être positionnée dans les évolutions de l'ensemble de l'intercommunalité.

En outre, le dossier aurait dû fournir les éléments décrivant comment le projet de révision du PLU répond aux objectifs du SRADDET, en matière d'énergie, de qualité de l'air et de climat ainsi qu'à ceux fixés à l'origine par le PCAET[7].

2.2 L'artificialisation des terres agricoles et naturelles

Des chiffres contradictoires sont présents dans le dossier. En effet, à un endroit, le dossier fixe un objectif de construction de 147 logements sur les 10 prochaines années, essentiellement recentré sur le bourg et à un autre, un objectif de 120 logements à produire sur la commune d'ici 2031-2032. Ces 120 logements sont répartis en 10 logements par changement de destination et reconquête des logements vacants, 29 logements par densification du hameau de La Heinrière (STECAL)[8] et des zones urbaines du bourg et de Carcraon, 61 logements en zone à urbaniser à court terme (1AU) et enfin la possibilité de produire les 20 logements restant à la suite d'une procédure de modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation la frange sud du bourg (2AU).

La commune souhaite en outre finaliser la mise en œuvre de la zone d'activités (ZAC) multisites (extension de 0,64 hectare) et optimiser les équipements réalisés en limite est (liaisons piétonne et mail vert). Sa deuxième orientation 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 a sept hectares environ, soit une consommation divisée presque par deux par rapport au PLU en vigueur. En effet, durant l'application du PLU de 2006, la zone d'activités industrielles de la Vague de la Noë a été étendue d'une superficie de 9,11 ha et la ZAC multi-sites du Plessis et des Cerisiers, d'une surface de 5,56 ha soit au total 14, 67 hectares.

On note les efforts fournis par la commune pour limiter ainsi la consommation de sols et ralentir le rythme d'artificialisation des terres agricoles et naturelles. Toutefois, la commune devrait justifier davantage le besoin d'extension de l'urbanisation sur 7,79 hectares, au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette.

7 Avis de la MRAE sur le plan climat air énergie territorial de Vitré Communauté n°2020AB37 en date du 25 juin 2020

8 Dans les zones classées agricoles (A) et naturelles (N) peuvent être délimités des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permettent, à titre dérogatoire, de construire de nouveaux bâtiments dans ces zones sensibles sur le plan environnemental.

En outre, 1,32 hectares supplémentaires sont ouverts en zone à urbaniser à long terme (2AU). La commune pourrait s'interroger sur la possibilité de requalifier une partie des zones à urbaniser à court terme en zones 2AU en fonction de l'évolution des besoins réels du territoire, par rapport aux perspectives peu réalistes de croissance démographique qui fondent l'extension urbaine.

La commune de Domalain et les villages de La Heinrière et de Carcraon ont une capacité totale d'accueil de logements en densification de 58 logements. En raison de la faible activité de la densification observée sur les 10 années passées à Domalain, la commune estime que 50 % de cette capacité sera réellement mobilisée, soit 29 logements. **Au regard de l'objectif de zéro artificialisation nette la commune devrait renforcer les leviers permettant la densification afin de préserver en raison des impacts environnementaux de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles, les fonctions environnementales et alimentaires qu'elles assurent, notamment au bénéfice du territoire.**

Il est attendu, au total, l'ouverture à l'urbanisation de 7,79 ha, tous types de vocation confondus. Au regard de la croissance démographique plus faible observée ente 2013 et 2018 soit + 0,6 % par an et du SCoT actuellement en cours de révision, la commune devrait justifier et, le cas échéant revoir à la baisse, le besoin d'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

L'Ae recommande, au regard de la croissance démographique plus faible observée récemment, de l'objectif de zéro artificialisation nette et de l'absence d'état des lieux de l'occupation actuelle de la zone d'activités :

- ***de justifier de façon plus complète le besoin d'artificialiser près de 8 hectares de terres agricoles et naturelles ;***
- ***de mobiliser plus fortement les leviers disponibles afin de limiter la consommation d'espace, notamment en inversant les proportions respectives des zones ouvertes immédiatement à l'urbanisation (1AU) et de celles qui ne le seront qu'à terme (2AU) ;***
- ***enfin, d'envisager des solutions de compensation aux impacts environnementaux induits.***

2.3 Prise en compte de l'environnement dans le projet de révision du PLU

- ***Qualité paysagère et protection de la trame bleue***

Les terres agricoles couvrent un espace important sur le territoire de Domalain et le projet prévoit en conséquence un large classement des terres en zone A (agricole) parfois jusqu'à proximité quasi-immédiate du réseau hydrographique et sur des zones humides identifiées. En outre, le règlement des zones A autorise la constructibilité – certes limitée – mais l'implantation de bâtiments notamment ceux (trop souvent standardisés) nécessaires à l'activité agricole demeure possible. Il existe donc un risque potentiel de dégradation du paysage et de la trame verte et bleue liée à la constructibilité des zones agricoles.

L'Ae recommande d'étudier la possibilité d'intégrer un classement agricole plus spécifique dans certaines zones afin de limiter la constructibilité dans les zones sensibles sur le plan paysager ou sur le plan de la protection de la trame bleue en visant :

- ***la limitation des covisibilités induites et la protection des ouvertures paysagères notamment sur la vallée de la Quincampoix et/ou situés en entrée de ville ;***
- ***la protection des zones situées à proximité de la trame bleue et la préservation du fonctionnement écologique des zones humides (risques d'asséchement et de dégradation du milieu, etc.).***

- **Protection de la trame verte**

Les parcelles des différentes zones à urbaniser comportent, pour certaines, des haies et des petits boisements[9] qui ne sont pas protégés par le projet actuel. L'évaluation environnementale est à compléter par l'analyse de ces boisements afin d'apprécier les enjeux et incidences réelles du projet de PLU sur la trame verte. Le cas échéant, différents scénarios alternatifs pourraient être proposés par la commune, en lien avec la séquence « éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement ».

L'Ae recommande d'étudier différents scénarios alternatifs afin d'éviter, réduire ou compenser les incidences négatives sur l'environnement en lien avec la dégradation potentielle de la trame verte en périphérie du bourg.

- **Qualité de l'eau : la gestion des eaux usées et des eaux pluviales**

Le traitement des eaux usées communales est assuré par les stations de Domalain et de Carcraon. Les points de rejet des eaux traitées s'effectuent respectivement sur le ruisseau de Pouez (affluent de La Quincampoix) et sur la rivière de la Seiche. La commune indique que ces deux stations d'épuration ont la capacité d'absorber les nouveaux flux d'eaux usées qui seront générés par le gain de population envisagé dans le projet de révision du PLU.

Au regard de l'enjeu de la reconquête de la qualité de l'eau sur la commune, il conviendra de s'assurer que les nouveaux flux d'eaux usées engendrés par le projet seront compatibles avec la sensibilité des milieux humides et aquatiques.

Concernant les eaux pluviales, la commune n'est pas dotée de schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Elle indique que la situation topographique de Domalain permet d'évacuer celles-ci sans difficulté sans davantage de précisions quant au type ou à la localisation des exutoires. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation et la densification des secteurs urbanisés induiront nécessairement une augmentation de l'imperméabilisation des sols et du ruissellement des eaux pluviales. La commune donne une priorité à la gestion des eaux pluviales à la parcelle ainsi qu'une gestion de type « alternatif » (infiltration à la parcelle, noues, parkings engazonnées, etc.)

L'Ae recommande de préciser les mesures relatives aux eaux pluviales afin de préserver les milieux humides et aquatiques, notamment au travers d'un renforcement des dispositions des différentes OAP.

2.4 Changement climatique, énergie, mobilités

- **Déplacements**

La concentration des extensions de l'urbanisation au niveau du bourg permet de limiter les flux de déplacements motorisés même si les créations d'un STECAL et d'une OAP de densification englobant l'intégralité du hameau de la Heinrière renforceront sensiblement les flux entre ces deux secteurs.

La commune présente trois pôles bâtis : son agglomération, le village de Carcraon (et son étang) et le village de la Heinrière. À ce jour, aucune liaison piétonne ou sentier sécurisé n'existe entre ces trois pôles bâti. Le PADD prévoit de créer des liaisons actives sécurisées entre le bourg et l'étang de Carcraon. **Compte tenu des faibles distances entre les trois pôles bâtis, des liaisons actives et sécurisées pourraient être envisagées et précisées dans le futur projet de PLU.**

En outre, l'offre de transport en commun, dans son fonctionnement et son organisation actuels (desserte et horaires) permet de relier les pôles d'emplois d'Etrelles, La Guerche de Bretagne et Vitré mais 84 % des

9 apparaissant sur les photographies aériennes.

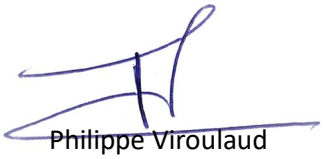
actifs utilisent la voiture pour les trajets domicile-travail. De nouveaux flux de déplacements vont être engendrés par la mise en application du PLU. La commune aurait dû analyser plus finement les flux notamment les flux domicile-travail sous l'influence de l'aire d'attraction économique de Vitré.

- **Eau potable**

L'alimentation en eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil (SIEFT). En 2014, le SIEFT comptait 24 541 abonnés et une consommation de 2 549 000 m³/an. Le syndicat produit une partie de ses besoins en eau à partir de deux ressources propres la Groussinière et la Cité (nappes souterraines). Les deux captages ont fourni 973 422 m³ d'eau après traitement en 2016. Le reste de l'eau est importé depuis des ressources extérieures.

L'évaluation environnementale devrait être complétée par une estimation globale (le cas échéant, intercommunale, pour tenir compte des projets d'extension des communes voisines) des futurs besoins induits par le projet de PLU en eau potable afin de prendre en compte l'impact du réchauffement climatique sur la disponibilité et la qualité de la ressource en eau, y compris du point de vue des incidences sur l'environnement.

Le président de la MRAe de Bretagne



Philippe Viroulaud

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE
Liberté
Égalité
Fraternité

COURRIER REÇU LE
28 FEV. 2022
MAIRIE DE DOMALAIN 35

Secrétariat Général

Direction des collectivités territoriales et de la citoyenneté
Bureau de l'urbanisme

Rennes, le 18 février 2022

Affaire suivie par : Séverine Jouannet
Tél. : 02 99 02 15 28
Courriel : severine.jouannet@ille-et-vilaine.gouv.fr

Le préfet
à
Monsieur le maire de Domalain
22 rue Notre Dame de Lourdes
35680 Domalain

Objet : Arrêt du plan local d'urbanisme (PLU) de Domalain Article L.153-31 du code de l'urbanisme

Ref: Délibération n°2021021101 du 8 novembre 2021 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Domalain reçue par voie dématérialisée via @actes le 18 novembre 2021

Par délibération citée en référence, votre conseil municipal a arrêté votre projet de PLU.

Celui-ci a sensiblement limité la consommation foncière en la réduisant de 30 % par rapport à la consommation moyenne annuelle observée depuis la précédente révision et propose une offre de logements diversifiée conforme aux objectifs du SCoT et du PLU.

Néanmoins, pour éviter de revoir votre PLU d'ici août 2027, votre projet gagnerait à accentuer encore son effort de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, ce qui permettrait d'atteindre la trajectoire prévue par la loi Climat et Résilience, avec une réduction par deux de la consommation d'espace NAF (naturel, agricole, forestier) de la période 2011-2021 pour 2031.

Aussi, pour anticiper la mise en conformité avec la loi climat et résilience, je vous conseille de réduire à la marge les zones à urbaniser délimitées dans le cadre de la présente procédure pour s'approcher encore un peu plus de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces.

Par ailleurs, votre projet de révision a pris pour base une croissance démographique de 1,35 %/an, conforme au cadre du PLH alors que le taux de croissance démographique sur la dernière décennie reste limité à 0,6 %. Aussi, un taux de 1 % serait à privilégier.

De plus, il conviendrait d'actionner différents leviers de façon à privilégier un développement communal un peu plus mesuré et par conséquent plus économe en foncier.

Pour vous accompagner dans cette démarche, vous trouverez dans l'avis détaillé annexé au présent courrier, plusieurs recommandations. Un calcul affiné des capacités de densification, une meilleure prise en compte des logements vacants et des changements de destination, une analyse des besoins réels pour l'activité, associés à un scénario démographique plus mesuré, permettraient de réduire les besoins en logements en extension urbaine et donc la consommation foncière, tout en répondant aux besoins de logements du territoire.

En outre, le classement en zone U de trois terrains et l'urbanisation à l'est du bourg doivent être réinterrogés, notamment l'OAP 2 qui pose aussi question en termes de déplacements et de protection de la biodiversité.

Enfin, votre projet interroge sur plusieurs points :

- l'absence de dispositions visant à restaurer les continuités écologiques afin de favoriser la biodiversité et valoriser la ressource en eau,
- la protection des milieux aquatiques,
- la gestion de la ressource en eau potable.

En conséquence, sous la réserve de la prise en compte des éléments qui précèdent, notamment la nécessité d'anticiper la loi climat et résilience et des autres observations figurant dans l'avis détaillé des services de l'État ci-joint, j'émets un avis **favorable** à ce projet.

Par ailleurs, J'ai constaté qu'à ce jour, le plan local d'urbanisme de votre collectivité n'est pas publié sur le Géoportail de l'urbanisme. Aussi, je vous rappelle votre obligation de publier vos documents d'urbanisme depuis le 1er janvier 2020 sur le site « Géoportail de l'urbanisme » conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et servitudes d'utilité publique qui a inscrit l'obligation légale de publication dans l'article R. 153-22 du code de l'urbanisme.

En outre, je vous alerte sur les dispositions de l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021 portant réforme des règles de publicité, d'entrée en vigueur et de conservation des actes pris par les collectivités territoriales et leurs groupements qui prévoient qu'à compter du 1er janvier 2023, la publication du document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme est une condition de son caractère exécutoire.

Deux liens vers des documents supports permettent de réaliser cette opération dans de bonnes conditions :

- les prescriptions nationales pour la dématérialisation des PLU au format CNIG : http://cnig.gouv.fr

- le manuel de l'utilisateur du Géoportail de l'urbanisme : http://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/bundles/ignpu/images/Aide_en_ligne.pdf

Pour toute question tenant aux modalités pratiques de création d'un compte et de téléversement du document, vous pouvez utiliser le lien vers la messagerie dédiée de la DDTM : ddtm-geoportail-urbanisme@ille-et-vilaine.gouv.fr.

Pour le préfet et par délégation,
Le sous-préfet de Fougères-Vitré

Didier DORÉ

copie : DDTM-délégation territoriale Vitré-Fougères
9,avenue François Mitterrand
35300 Fougères

Annexe au courrier du 18 février 2022

RECOMMANDATIONS

Par délibération du 8 novembre 2021, le conseil municipal de Domalain a arrêté un nouveau projet de plan local d'urbanisme (PLU) et, conformément aux articles L153-16 et R153-4 du Code de l'urbanisme, le dossier a été transmis à Monsieur le Préfet pour avis.

La commune se situe à une quinzaine de kilomètres au sud de Vitré et à une dizaine de kilomètres au sud de la RN157, axe Rennes-Laval.
Domalain fait partie de la Communauté d'agglomération de Vitré Communauté. Elle est identifiée par le SCoT (schéma de cohérence territorial) du Pays de Vitré comme un « pôle de proximité ». Elle fait aussi partie d'un des trois « pôles relais » du secteur « est » du PLH de Vitré Communauté, au regard de l'offre de services et de commerces qu'elle propose.

L'avis de l'État porte sur le projet de territoire au regard des objectifs du développement durable et sur la procédure et la forme du PLU. Les remarques sur le projet de territoire sont de trois types :

- **Demande** : l'État souhaite que la collectivité apporte une réponse favorable aux propos avancés, la non prise en compte de ces éléments pourrait faire l'objet d'un recours lors du contrôle de légalité.
- **Recommandation** : l'État recommande (avec plusieurs niveaux de nuances) de prendre en compte ses observations afin de favoriser la transition écologique et énergétique.
- **Observation** : l'État propose ou demande certaines corrections dans l'objectif d'améliorer la qualité du PLU.

I) ACCUEIL DES POPULATIONS, HABITAT, ACTIVITÉS ET CONSOMMATION D'ESPACES

En préambule, il est nécessaire de rappeler que la diminution de la consommation foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols sont des principes qui doivent guider l'élaboration des documents d'urbanisme.
Ces principes ont été réaffirmés dans la récente loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets. Au plus tard au 23 août 2027, les plans locaux d'urbanisme devront avoir opérés une réduction importante de leurs espaces à urbaniser au regard de la consommation établie sur la période 2010/2020. Cette réduction devra aboutir à diviser au moins par deux la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier (NAF) observée sur cette période. Elle sera établie par compatibilité avec le SCoT et par territorialisation des objectifs selon les enjeux et besoins du territoire et les efforts de sobriété déjà consentis.

Si la croissance démographique reste un enjeu, la fixation d'un taux de croissance comme point de départ de la définition du projet communal et du scénario de développement peut apparaître secondaire. Les PLU devront en effet être conçus en se référant aux consommations foncières mesurées sur la décennie passée, ou les intégrer au plus tard avant août 2027.

Les chapitres qui suivent sont rédigés avec la volonté d'orienter la commune vers un projet moins consommateur.

a) Perspectives démographiques

Le projet communal présente un développement du territoire sur 10 ans, couvrant la période 2021-2031.
Le dernier recensement de l'INSEE fait état d'une population de 2021 habitants en 2018.
Le projet est basé sur un taux de croissance démographique de 1,35 % par an. À l'horizon 2031 la commune accueillerait ainsi 290 habitants supplémentaires et dépasserait les 2300 habitants (2308 hab.) comme le présente le rapport.

La commune a connu une forte croissance démographique entre 1999 et 2008 (+2,7 %/an). Mais si on se réfère à la dernière période intercensitaire 2013-2018, le taux de croissance annuel moyen de Domalain est de seulement +0,57 %. Si on élargit à la période 2008-2018, le taux est de +0,62 %. Les dernières tendances sont donc nettement inférieures au taux de 1,35 % retenu pour établir le projet. La tendance sur Vitré communauté est aussi limitée à +0,66 % sur 2013-2018 et à +0,84 % sur 10 ans. On peut enfin signaler que le taux retenu est également supérieur au scénario moyen global du SCoT (1,25 %), mais s'inscrit en revanche dans le scénario du PLH prévoyant un taux global de 1,35 %.

Ces données amènent à en déduire que le scénario démographique repose sur des prévisions ambitieuses avec un risque de surestimation des besoins en logement et de la consommation foncière. Le scénario gagnerait à être revu à la baisse afin d'ajuster le calcul des besoins en logement et ainsi économiser le foncier.
Cela serait en outre plus cohérent avec le rapport de présentation, p.80, qui indique que le taux de croissance le plus raisonnable parmi les scénarios proposés serait celui de 1 %. Le projet pourrait donc être revu sur cette base.
Précisons enfin, que l'INSEE projette une croissance démographique limitée à environ +0,67 % à l'échelle du pays de Vitré pour 2040 (données OMPHALE). Ce qui confirme la tendance actuelle et la surestimation du projet.

Par ailleurs, il pourrait être utile d'expliquer comment est évaluée la population de départ du projet qui ne semble pas cohérente avec les derniers relevés de l'INSEE. En partant de 2021 habitants en 2018, en appliquant +0,6 % sur 3 ans jusqu'en 2021 (dernier taux moyen relevé par l'INSEE) puis 1,35 % sur 10 ans jusqu'en 2031, la population serait finalement de 2353 habitants et non 2308 habitants.

Recommandation :

- ***La commune bâtit son projet en partant d'une croissance démographique déterminée à 1,35 %/an, ce qui ne lui permettra pas de s'inscrire dans une trajectoire suffisamment forte de réduction de la consommation foncière ; le projet devrait être redéfini sur la base d'un taux plus proche de 1 %, préconisé dans le rapport, et qui permettrait d'atteindre la réduction de la consommation foncière tout en répondant aux besoins en logement.***

b) Production de logements, mixité et densification

Le projet de PLU prévoit 120 logements à produire d'ici 2031. La répartition est de :
- 10 logements par changement de destination ou reprise de vacance ;
- 29 logements en densification des zones urbaines et du STECAL ;
- 61 logements à construire en zone 1AU ;
- une vingtaine de logements supplémentaires est prévue à plus long terme en zone 2AU.

Parmi ces 120 logements, 111 logements sont destinés à la résidence principale. Ce qui correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir la population attendue : 290 / 2,6 = 111 logements (compte tenu d'une taille des ménages stabilisée à 2,6 personnes, conformément au SCoT).
Le nombre de logements à produire répond à l'objectif global mutualisable du PLH concernant les « pôles relais » du secteur sud-est de Vitré communauté (Etrelles, Le Pertre et Domalain sont les 3 pôles relais). À titre de comparaison, un projet plus mesuré, à 1 % comme suggéré dans le rapport de présentation, limiterait les besoins en logements à environ 82 unités.

Le PADD note l'importance de la reconquête des logements vacants et des changements de destination.
Sur la commune, le logement vacant représente 7,1 % du parc (57 unités en 2018), ce qui reste modéré bien que la tendance soit à la hausse. Le taux était en effet de 3,6 % en 2008 (26 unités) et 5,2 % en 2013 (39 unités).
Le projet prévoit une dizaine de logements à créer sur ces deux typologies sur la durée du PLU. Mais l'estimation est imprécise, car elle confond la remise sur le marché de logements vacants et les changements de destination de bâtiments identifiés. Ce potentiel peut aussi apparaître relativement faible (seulement 1 logement par an).

En ce qui concerne la mixité, la commune affiche la volonté de poursuivre la diversification de l'offre de logements en termes d'occupation (mixité sociale, part de locatif) et de formes bâties (individuelle, groupée, collectif). C'est ce qui ressort des objectifs C1 et B4 du PADD.
Compte tenu d'un souhait inscrit dans le PADD, des objectifs chiffrés de réalisation de logements aidés et de logements locatifs auraient pu être ajoutés, notamment dans les OAP. Le PLU n'en comporte pas.
Concernant la mixité des formes bâties, les OAP ne s'engagent pas non plus suffisamment pour tendre vers davantage de mixité des types d'habitat.

Par ailleurs, les capacités de densification des enveloppes bâties de la commune sont présentées (rapport p.102). Elles portent sur le bourg, les villages de Carcraon et la Heinrière. Un potentiel global de 226 logements est identifié, ramené à 58 logements en tenant compte des contraintes de mise en œuvre qui peuvent exister (topographie, division parcellaire nécessaire, proximité d'une exploitation ou du monument historique, etc.). Ensuite, pour tenir compte de la densification

constatée lors de la décennie passée, ce potentiel est à nouveau réduit : au final le potentiel est estimé à 29 logements en densification.
Cette analyse amène deux remarques. D'une part, le type de gisement foncier n'est pas clairement précisé : dents creuses, divisions parcellaires, renouvellement urbain ? D'autre part, on peut regretter que le potentiel de 226 logements, déjà revu à la baisse par la commission urbanisme, soit ensuite divisé par deux pour arriver à seulement 29 logements. Il serait intéressant de mener une politique de communication et d'incitation pour parvenir à densifier davantage : construction en dents creuses, bimby, démolition/reconstruction… Cela répondrait en outre aux objectifs du PADD de favoriser le renouvellement urbain et de modérer la consommation d'espace.
À noter qu'une OAP « densification » est proposée, mais uniquement sous forme de mutualisation des accès aux terrains dans le temps pour permettre de construire en second rideau.

Recommandations :

- ***Le rapport de présentation gagnerait en lisibilité en détaillant les capacités de densification en nombre de logements par type de gisement foncier ;***
- ***Le projet devrait traiter séparément la vacance et les changements de destination et viser des objectifs de logements plus importants ;***
- ***Les objectifs tendant à favoriser la mixité sociale, à intégrer du locatif et à diversifier les formes bâties, prévus au PADD, devraient être chiffrés ;***
- ***L'OAP « densification » pourrait être plus incitative et complète en proposant des principes de construction, d'implantation, d'orientation, de densité, de stationnement, etc.***

c) Consommation foncière et densité

Le rapport de présentation dresse un bilan de la consommation d'espace depuis la dernière révision (2006-2020). Près de 15 ha ont ainsi été consommés, soit une moyenne annuelle approchant 1 ha.
On peut souligner que la commune amorce ici une diminution de la consommation par rapport au PLU actuel.
En effet, le PADD cible une consommation de 7 ha sur 10 ans (0,7 ha/an), jugée nécessaire pour atteindre 2300 habitants en 2031, avec 1,35 % de croissance démographique annuelle.
À titre d'information, selon le portail de l'artificialisation des sols, sur la période 2010-2020, Domalain a consommé environ 8 ha d'espaces NAF. Une division par deux laisserait la possibilité de consommer 4 ha environ, par anticipation de la loi visée en préambule du présent titre. Pour s'inscrire dans cette trajectoire, les zones à urbaniser délimitées dans le cadre de la présente procédure pourraient donc être amenées à être sensiblement réduites d'ici août 2027. Comme indiqué en préambule, la croissance démographique ne doit plus être le critère déterminant des possibilités de consommation d'espace.
Notons aussi qu'une Zone d'Aménagement Différé est en cours de création sur l'Oseraie, au sud de la zone 2AU prévue au PLU. Elle entraînera une consommation supplémentaire de 1,91 ha (32 logements) d'ici 15 ans, non comptabilisée ici.

Le projet prévoit donc une consommation foncière d'environ 7 ha tout type d'urbanisation confondu, à savoir habitat, activités, équipements. La ventilation de cette surface aurait mérité d'être détaillée.
Les secteurs d'extensions urbaines AU sont couverts par des OAP : 5 OAP « habitation » totalisant 83 logements (61 en 1AU et 22 en 2AU) et 1 OAP « activités ». Leur surface cumulée est de 5,91 ha, dont 5,27 ha pour l'habitat et 0,64 ha pour l'activité.
La différence, plus de 1 ha, doit vraisemblablement correspondre à la transformation de zones A ou N en zone U, comme aux extrémités ouest (boulodrome) et est (rue de la Télinière) du bourg. Il aurait été utile que cela soit précisé pour une meilleure compréhension. On peut d'ailleurs se poser la question de la nécessité de classer en U les trois fonds de parcelles situés à l'est du bourg, rue de la Télinière, actuellement classés A. Ils sont en prolongement de l'OAP 2 mais en dehors de son périmètre. Le contour de l'OAP 2 aurait aussi pu être moins profond et être aligné sur ces terrains pour réduire la consommation foncière.
De plus, la pertinence de l'urbanisation à l'est du bourg (OAP 1 et 2) pose question puisqu'elle est qualifiée dans le rapport comme peu propice aux déplacements doux (voir aussi II-d du présent avis). Son impact sur la biodiversité semble également sous-estimé (voir II-a). Une réduction pourrait être recherchée ici, notamment l'OAP 2, comme indiqué ci-dessus.
Enfin une OAP 7 est créée, hors zones AU, pour densifier le hameau de la Heinrière (zone Aha) : 10 logements en dents creuses sur 0,6 ha, soit 17 log/ha. Il est délimité comme STECAL au PLU.

Les OAP prévoient des densités supérieures à celles demandées par le SCoT qui fixe une moyenne de 15 log/ha aux pôles de proximité. La densité minimale prévue ici est comprise entre 17 et 20 log/ha dans les OAP 2 à 5.
L'OAP 1 propose une densité de seulement 13 log/ha, mais elle correspond à une opération déjà en cours.

En ce qui concerne l'activité, le PADD souhaite conforter le parc de la Vague-Noë au nord-est de la commune, identifié comme parc d'activités structurant par le SCoT. Des lots y sont toujours disponibles. Il est classé UAi dans le projet (une partie était classée 1AUAb dans le PLU en vigueur). Il est nécessaire de s'assurer que l'offre ne conduira pas à dépasser l'enveloppe prévue par le SCoT de 150 ha. pour les parcs structurants déjà autorisés dans le cadre de PLU récemment approuvés, ou encore à contraindre d'autres projets de communes de l'EPCI. D'autre part, le règlement UAi limite la possibilité de créer des commerces en fixant des surfaces de planchers comprises entre 500 m² et 1 000 m², ce qui est conforme au SCoT. Cependant il ne paraît pas opportun d'autoriser des commerces dans la zone de la Vague-Noë qui devrait rester orienter vers les activités artisanales.

À cela s'ajoute une extension de 0,64 ha du secteur de l'Oseraie au sud (OAP 6), également dédié à l'activité.
Les perspectives d'installation d'entreprises sur la commune et de développement économique ne sont pas analysées. Cela aurait pourtant permis de montrer quels sont les besoins réels en foncier pour l'activité et la nécessité ou non d'étendre le parc de l'Oseraie.

Demandes :

- ***Le classement en U des trois fonds de parcelles signalés devra être expliqué et justifié, sinon supprimé ;***
- ***Le rapport doit montrer que le projet respecte l'enveloppe prévue au SCoT pour les parcs d'activités structurants.***

Recommandations :

- ***Le PLU amorce une réduction de la consommation foncière passant de 10 ha (calculé à partir de la moyenne annuelle depuis la dernière révision) à 7 ha (projet), soit une baisse de 30 %, et s'inscrit ainsi dans la trajectoire de réduction prévue par le « ZAN ». Néanmoins cette trajectoire devra permettre de diviser par deux en 10 ans la consommation foncière constatée sur la décennie précédente ; dans ce cadre il sera opportun de consolider l'évaluation de la consommation foncière avec l'observatoire (portail de l'artificialisation des sols qui évalue à 8 ha la consommation passée) ;***
- ***Outre les échéances prévues par la loi Climat et Résilience, le PLU doit néanmoins rechercher au maximum à réduire la consommation foncière dès à présent ; comme indiqué précédemment, un calcul affiné des capacités de densification, une meilleure prise en compte des logements vacants et des changements de destination, associé à un scénario démographique plus mesuré, permettraient de poursuivre la baisse des besoins en logement en extension urbaine et donc la consommation foncière (voir calcul comparatif en « observations » ci-dessous) ;***
- ***D'autres leviers peuvent aussi être actionnés :***
  - ***une analyse des besoins pour l'activité permettrait de justifier l'extension du parc de l'Oseraie, sachant qu'il reste des disponibilités sur le parc de la Vague-Noë ;***
  - ***supprimer le classement U des trois terrains déjà cités, comme demandé ci-dessus ;***
  - ***réinterroger la nécessité et le dimensionnement de l'OAP 2, de l'OAP 3.***
- ***La répartition des 7 ha à consommer pourrait être détaillée par type d'urbanisation (habitat, activités, équipements) pour gagner en clarté ;***
- ***La vocation artisanale de la ZA la Vague-Noë devrait être maintenue, ce qui orienterait le commerce vers le bourg.***

Observations :

- ***Le projet, basé sur la croissance démographique à 1,35 %, suit une trajectoire trop consommatrice au regard de la décennie passée et risque de conduire la commune à devoir supprimer des zones AU d'ici mi 2027 (cf préambule, titre I) ; ainsi à titre de comparaison, tout en conservant le nombre de logements créés en densification, en reprise de vacance, en résidences secondaires, mais en prenant 1 % de croissance démographique (préconisé dans le rapport, au lieu de 1,35 %), le besoin en foncier pour l'habitat tomberait à environ 3,3 ha, et environ 4 ha en incluant l'OAP « activité » ;***

- ***Dans une perspective de « zéro artificialisation nette ZAN », le rapport pourrait également inclure une identification des sites (friches, par exemple) pouvant être désartificialisés et rendus à la nature ou transformés en espace agricole, afin de compenser l'extension de l'urbanisation.***

d) Patrimoine bâti et bâtiments susceptibles de changer de destination

Le patrimoine bâti est repéré sur les documents graphiques par un point bleu, les bâtiments pouvant changer de destination sont repérés par un point jaune. Les listes de ces constructions ne sont pas jointes au dossier.
Le règlement de la zone A énumère à juste titre les conditions nécessaires pour qu'un bâtiment puisse changer de destination. Il est dommage que le règlement de la zone N ne reprenne pas ces mêmes conditions.

L'objectif B.4 du PADD souhaite affirmer et valoriser l'identité de la commune. Pour cela il prévoit d'édicter des règles qui permettront de protéger et valoriser le bâti traditionnel. De plus, toujours dans une volonté de valoriser ce patrimoine, les objectifs B.4 et A.5 prévoient le changement de destination de ce bâti.
Concernant les règles pour protéger et valoriser le bâti traditionnel, le règlement ne prévoit aucune prescription ou recommandation architecturale pour les changements de destination (point jaune). Par contre le règlement des zones A et N apportent des prescriptions en ce qui concerne le bâti patrimonial (point bleu).
Compte tenu d'un objectif de protection et valorisation inscrit dans le PADD, le règlement aurait mérité d'être renforcé et plus directif sur le sujet du patrimoine bâti.

Recommandations :

- ***Les inventaires du patrimoine bâti et des bâtiments pouvant changer de destination pourraient être joints au dossier de PLU et éventuellement assortis de prescriptions relatives aux travaux possibles ;***
- ***Le règlement de la zone N devrait rappeler quelles sont les conditions nécessaires pour autoriser les changements de destination, comme pour la zone A.***

II) PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT, LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE, DÉPLACEMENTS ET RISQUES

a) Qualité de l'eau

Le territoire communal intersecte 6 masses d'eau « cours d'eau » et la masse d'eau de l'étang de Carcraon. Le projet de PLU ne cite en effet que les 2 principales, en l'occurrence celles directement réceptrices des rejets d'assainissement collectifs. Il omet ainsi d'analyser l'impact de ces rejets, ainsi que ceux d'installations d'assainissement non collectif, sur les masses d'eau situées en aval de ces rejets, notamment celle de l'étang de Carcraon. De plus, l'état écologique présenté dans le rapport ne correspond pas au dernier état des lieux de 2019 qui conclut à un état mauvais, notamment pour certaines masses d'eau du versant Seiche du territoire communal. Enfin, aucune échéance de retour au bon état, fixée par le SDAGE n'est indiquée dans le projet de PLU.

De plus, le projet du PLU n'aborde pas la capacité du milieu naturel à accepter des rejets supplémentaires générés par l'urbanisation. Les masses d'eau du versant Seiche de la commune sont pourtant localisées par le SAGE Vilaine en secteur prioritaire assainissement. Cela implique, aux termes de la disposition 125 du SAGE, de conditionner les prévisions d'urbanisation à la capacité d'acceptabilité du milieu. Pour ce faire, la disposition 126 renvoie vers l'EPTB Vilaine pour la production d'études d'acceptabilité sur les secteurs concernés.

La disposition 125 du SAGE Vilaine prévoit également que les PLU conditionnent les prévisions d'urbanisation à la capacité des infrastructures d'assainissement. L'analyse du fonctionnement du système d'assainissement communal, suite aux contrôles de station opérés par la DDTM, montre une sensibilité du réseau de collecte aux intrusions d'eaux parasites. Celles-ci occasionnent des dépassements de la capacité hydraulique de la station, perturbent son fonctionnement et engendrent des pollutions directes dans le milieu naturel.

Concernant les cours d'eau, la cartographie disponible sur le site de l'État en Ille-et-Vilaine doit servir de référence. Seule la BD-Carthage (base de données du réseau hydrographique français) est mentionnée comme source de données pour les cours d'eau. De plus, la carte des cours d'eau du rapport de présentation n'est pas cohérente avec le tracé des cours d'eau au règlement graphique.
L'introduction d'une marge de recul inconstructible de 20 mètres démontre une volonté de protection des cours d'eau. Cependant, cette disposition reprend partiellement le SAGE Vilaine. Ce dernier recommande en effet d'interdire également au sein de cette marge de recul toute imperméabilisation. Afin de protéger davantage les cours d'eau et tendre vers une reconquête effective de la qualité de l'eau, d'autres types de travaux susceptibles d'impacter les cours d'eau sont à proscrire : affouillements, terrassements, drainages et busages.

Toujours en matière d'inventaire, le rapport de présentation (p.51), indique tout d'abord qu'il n'existe pas de base de données sur les zones humides. Puis il stipule (p.139) que l'inventaire validé par le SAGE a été intégralement repris, ce qui semble être le cas à la lecture du règlement graphique. Cela devra être mis en cohérence.

Enfin, le projet de PLU vise à limiter la quantité d'eaux pluviales à gérer par des dispositions de principe inscrites dans les OAP de secteur ou dans le règlement. Il pourrait renforcer ces dispositions intéressantes en étendant le coefficient de biotope à l'ensemble des zones U et AU, et en l'adaptant selon les caractéristiques de chaque zone.

Demandes :

- ***Le rapport doit se baser sur le dernier état des lieux de la qualité des masses d'eau et sur les objectifs de retour au bon état fixé par le SDAGE afin de définir des modalités de contribution appropriée à cet objectif. Il est recommandé une prise de contact avec les acteurs compétents pour analyser la capacité des milieux récepteurs à accepter des charges et débits supplémentaires liées à l'augmentation des rejets d'eaux usées et pluviales (dispositions 125 et 126 du SAGE Vilaine).***
- ***L'inventaire des cours d'eau présenté doit prendre comme référence la cartographie des cours d'eau disponible sur le site internet de l'Etat en Ille-et-Vilaine. Le rapport de présentation doit également préciser que cette cartographie peut être amenée à évoluer et signaler aux pétitionnaires de travaux de se rapprocher des services de police de l'eau pour tout aménagement impactant un cours d'eau.***
- ***La protection des cours d'eau dans le règlement du PLU doit être complétée par une interdiction de toute imperméabilisation au sein des marges de recul inconstructibles (20 m.) des cours d'eau.***

Recommandations :

- ***Le PLU pourrait généraliser à toutes les zones U et AU le coefficient de biotope en application de l'article L151-22 du code de l'urbanisme, en particulier dans les zones d'activités.***
- ***Compte tenu des dysfonctionnements constatés du réseau d'assainissement, un schéma directeur d'assainissement collectif devrait être réalisé afin d'établir un programme de travaux d'amélioration du réseau, comme le préconise le SAGE Vilaine (disposition n°129). Ce schéma peut-être réalisé indépendamment du PLU, mais pourrait conduire à réinterroger certains choix d'urbanisme. Dans ce cas, le PLU devra faire l'objet d'une nouvelle adaptation.***

Observation :

- ***Le rapport mériterait d'être repris afin de clarifier les données utilisées pour cartographier les zones humides sur le territoire (au regard de l'incohérence signalée entre les p.51 et 139 du RP notamment).***

b) Biodiversité

Le PADD vise à préserver et valoriser les réservoirs et corridors écologiques existants (objectifs A.10, A.12). Cependant, des ruptures de continuités écologiques, pourtant identifiés dans le rapport, ne sont pas repris dans le PADD. Cette identification n'est d'ailleurs pas exhaustive. En effet, les principaux obstacles à l'écoulement existants sur les cours d'eau communaux, répertoriés dans le SRADDET et le SCoT, ne sont pas repris. Le PADD ne comporte pas d'ambitions de remise en état des continuités écologiques. Il est regrettable qu'une OAP « TVB » n'ait pas été rédigée. La loi dite « climat et résilience » impose désormais que les OAP définissent, en cohérence avec le PADD, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. Elle apparaît non seulement nécessaire pour expliciter les principes d'aménagement susceptibles de décliner les objectifs du PADD en matière de préservation de la TVB. Mais elle permettrait également de préciser les aménagements à préconiser pour résorber les ruptures de continuités identifiées. Plus

globalement, l'OAP « TVB » doit instituer l'approche éviter-réduire-compenser (ERC) comme principe de base pour l'intégration de la TVB dans les projets d'aménagement.

Le PADD identifie l'objectif de préserver la TVB, garante du maintien de la biodiversité. Cependant, afin d'atteindre cet objectif, le PLU omet manifestement de vérifier la cohérence de la TVB communale avec celle des territoires limitrophes. Cette approche à une échelle plus large que la commune est nécessaire pour s'assurer que les espèces puissent accomplir leur cycle de vie (se déplacer, se reproduire, se nourrir) et également pour s'assurer de la matérialisation des corridors structurants à l'échelle intercommunale identifiés au SRADDET ou au SCoT.

Il est rappelé la nécessité pour toute opération d'aménagement de privilégier les mesures d'évitement à celles de compensation, y compris pour l'impact sur la faune et la flore. À ce titre, le projet d'aménagement décrit dans l'OAP n°2 - « zone d'habitation de la Télinière » - semble impacter un massif boisé non inventorié et non protégé, appelé à être défriché (voir aussi I-c du présent avis). Plus globalement, un inventaire des espèces faunistiques et floristiques, élargi à l'ensemble du territoire communal, permettrait au PLU d'adopter une réelle approche écologique en analysant les cycles de vie, déplacements et habitats des espèces présentes. Pour ce faire, il est recommandé de s'appuyer sur des dires d'expert ou des données naturalistes existantes, dont certaines ont été récemment mises à disposition (trame mammifères de Bretagne notamment).

Le choix des outils de protection de la trame verte doit être dicté par l'analyse des fonctions et enjeux associés à chaque élément, comme l'indique le SRADDET dans sa règle II-I.
Concernant la trame boisée et bocagère, le choix du classement en EBC par rapport à l'article L151-23 repose exclusivement sur l'analyse paysagère. Le projet de PLU ne procède pas à l'analyse d'autres enjeux (écologiques, hydrauliques), qui pourraient justifier un classement en EBC. En effet, ce dernier est à utiliser pour pérenniser la destination forestière de certaines parcelles ou certains linéaires bocagers présentant un intérêt écologique particulier, notamment un rôle de continuité écologique dans un secteur soumis à pression ou pour des arbres isolés remarquables. Cet outil des EBC peut également être mobilisé pour la (re)création d'espaces boisés. Cela pourrait s'avérer pertinent dans les secteurs identifiés en déficit de bocage, dans les zones de transition entre espaces urbains et ruraux, dans les secteurs d'érosion des sols ou des champs ouverts sur les têtes de bassin versant, en amont de la masse d'eau, afin d'en améliorer la qualité. La protection au titre du L151-23 s'avère quant à elle pertinente dans des secteurs où le bocage peut être amené à évoluer. Elle permet notamment de conditionner l'autorisation d'abattage d'arbres à des mesures de compensation. Ces mesures sont encadrées par le règlement sur le plan géographique (même unité foncière à privilégier) mais non fonctionnel. De plus, il y est stipulé qu'aucune compensation n'est exigée dans le cas de suppression de haies pour créer des passages d'animaux de parcelle en parcelle. Enfin, il n'est pas précisé si les analyses et choix du projet de PLU relatif à la trame boisée ont fait l'objet d'une concertation au sein de la commune. Une telle démarche est à mentionner dans le PLU. En particulier, une commission communale sur le bocage pourrait utilement être mobilisée pour caractériser les fonctions liées aux éléments bocagers.

Enfin, le rapport de présentation stipule que les continuités écologiques au sein du bourg peuvent être améliorées en informant les habitants sur les types de clôtures à mettre en place pour favoriser les déplacements de la petite faune. Ces intentions mériteraient d'être renforcées et élargies à tout le territoire au travers du règlement.

Demandes :

- ***Le PLU doit être complété par une OAP « continuité écologique », s'appuyant sur les orientations du PADD et la cartographie de la trame verte et bleue. Le PLU ayant été arrêté postérieurement à la loi Climat et Résilience, cette OAP fait partie des pièces obligatoires (L. 151-6-2 du code de l'urbanisme), elle définira :***
  - ***des principes d'aménagement mettant en œuvre la séquence ERC, privilégiant l'évitement, afin de protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue (bocage, cours d'eau, zones humides) ;***
  - ***des dispositions visant à restaurer ces éléments de la TVB, notamment les aménagements à préconiser pour recréer ou améliorer le caractère fonctionnel des continuités écologiques aux endroits où sont identifiées des ruptures. Dans ce sens, il doit répertorier les obstacles à l'écoulement existant sur cours d'eau (ruptures de continuités écologiques).***
- ***Le PADD doit comporter des orientations de restauration de la Trame Verte et Bleue afin de les traduire dans les pièces opérationnelles (OAP, règlement).***
- ***L'analyse de la TVB communale doit être renforcée en vérifiant la cohérence avec les territoires voisins.***

- ***Le règlement doit préciser qu'en cas de destruction autorisée de haies protégées comme éléments de paysage, les haies reconstituées devront répondre aux mêmes enjeux (hydrologiques, paysagers, écologiques) auxquels les haies détruites étaient associées. Cette compensation doit d'ailleurs être systématique, y compris dans les cas de création de passage d'animaux de parcelle en parcelle.***

Recommandations :

- ***Un inventaire des espèces faunistiques et floristiques pourrait être réalisé sur les zones à urbaniser, dans le cadre de la séquence ERC, à élargir à l'ensemble du territoire dans le cadre d'une approche écologique. La séquence ERC, privilégiant l'évitement, doit être mise en œuvre pour tous les impacts à l'environnement, et non uniquement ceux sur des éléments faisant l'objet d'une protection réglementaire. Le caractère inévitable du défrichement de parcelles à des fins d'urbanisation doit être justifié, et le cas échéant, des mesures de réduction, puis de compensation programmées.***
- ***Le projet de PLU devrait réévaluer l'utilisation de l'outil EBC, sur la base d'une analyse des enjeux écologiques et hydrauliques liés aux différents éléments boisés ou bocagers inventoriés. Il pourrait en particulier prévoir de classer en EBC des linéaires à replanter.***
- ***Le règlement, toutes zones, devrait imposer des principes de clôture perméable pour la petite faune.***

c) Ressource en eau

Le projet de PLU doit être compatible avec la disponibilité de la ressource en eau potable. Le territoire du SYMEVAL, au sein duquel se situe la commune, connaît depuis 2013 une augmentation croissante de la consommation d'eau sans que la ressource propre du syndicat, limitée, soit en capacité d'y répondre. La production diminue d'ailleurs entre 2018 et 2019. Cela entraîne une augmentation des imports depuis les territoires voisins et un besoin de sécurisation du territoire par la réalisation d'une nouvelle interconnexion.
Dans ce contexte, le projet de PLU se contente d'une estimation communale des besoins supplémentaires en eau potable induit par l'urbanisation programmée. Il ne contient pas de démonstration de l'adéquation entre l'évolution des besoins et la ressource en eau disponible, en quantité et en qualité, ainsi que des conséquences futures du changement climatique.

Demande :

- ***La soutenabilité du projet de développement communal par rapport au potentiel de la ressource locale en eau potable doit être davantage justifiée et située dans un contexte plus large. Le rapport doit inclure une démonstration que les besoins du territoire à échéance du PLU sont en adéquation avec le potentiel de production d'eau potable.***

c) Climat, air et énergie

Le rapport de présentation aborde peu les thèmes climat, air et énergie. Il cite le PCET (plan, climat, énergie territorial). Il aurait été plus judicieux de se référer au PCAET (plan, climat, air, énergie territorial) de Vitré agglomération approuvé en 2021, et de contextualiser l'analyse au territoire de Domalain.
Il est attendu davantage d'analyses sur les consommations et productions d'énergie du territoire, sur les émissions de gaz à effet de serre (GES) et de polluants atmosphériques. Les effets du changement climatique et les adaptations à prendre en compte dans le PLU ne sont pas développés non plus.

Le PADD s'est pourtant saisi du sujet dans son titre F (objectifs F.1 à F.4), ce qui est positif.
La traduction réglementaire est aussi présente même si elle reste limitée et très variable.
Ainsi les OAP 1, 2 et 5 prévoient que les constructions devront s'implanter de manière à bénéficier d'un ensoleillement maximal. Ce qui n'est pas le cas des OAP 3 et 4.
Cette mesure est reprise par le règlement des zones U/1AU, et par les dispositions générales pour les opérations d'ensemble, mais cela ne semble pas le cas des autres zones.
Le règlement écrit ne s'oppose pas à l'installation d'équipements de production d'énergie renouvelable au sein des constructions (panneaux solaires), mais sous la condition d'une bonne intégration, et principalement sur les volumes secondaires. Ce qui reste imprécis et peut freiner les projets.
Les dispositions générales rappellent également la possibilité de déroger aux règles d'implantation et de hauteur pour la mise en place d'une isolation extérieure.

Le règlement demeure finalement peu incitatif. On peut rappeler que 40 % des résidences principales ont été construites avant 1971 et 60 % avant 1991, ce qui engendrera des besoins de rénovation énergétique.
Il est possible pour un PLU de cibler des secteurs où seraient fixés des objectifs de performances énergétiques et environnementales renforcées (article L151-21 C.Urba) par exemple sur la réalisation de toitures végétalisées pour les bâtiments publics prévues par la loi « climat et résilience » en 2023.
Une OAP « économie d'énergie » aurait aussi pu être proposée en ce sens.

Recommandations :

- ***En réponse au PADD, les OAP et le règlement devraient contenir des règles plus précises concourant à réduire les consommations d'énergie, les émissions de GES et de polluants atmosphériques, et à favoriser les rénovations énergétiques : volume, matériaux, équipements de production d'énergie implantation ;***
- ***Comme indiqué ci-dessus, les mesures pourraient davantage être harmonisées entre les OAP, et entre le règlement des différentes zones, ce qui n'est pas toujours le cas ;***
- ***Le diagnostic pourrait être complété par une analyse plus approfondie à l'échelle de la commune.***

d) Déplacements et infrastructures

Le PADD (titre D) souhaite favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture. Il se fixe notamment comme objectifs de faciliter les déplacements piétons et cyclistes, de créer des liaisons douces.

Le rapport de présentation s'appuie sur une cartographie intéressante présentant des zones d'accueil des populations dans des rayons de 300 m. et 500 m. depuis le centre-bourg. Le rapport conclut que l'accueil pourrait être assuré en priorité dans ces périmètres. On s'interroge alors sur les deux extensions urbaines à l'est (OAP 1 et 2) prévues en dehors pour l'accueil de 17 et 32 logements. En outre, l'analyse mettait en avant les difficultés d'une urbanisation à l'est de la commune en précisant qu'elle est peu propice aux modes de déplacements doux, en particulier pour relier ces zones aux équipements de centre-bourg (voir aussi I-c du présent avis).

On peut également s'interroger sur la densification des zones de la Heinrière (Ah) et des Epinettes (Aha) qui risquent de favoriser les déplacements motorisés. La Heinrière se situe avec un isochrone théorique à 15 minutes de vélo (10 min. avec un vélo à assistance électrique). La densification devrait être couplée à une analyse des déplacements : utilisation possible du réseau viaire existant à vélo, nécessité de prévoir des aménagements spécifiques, impact éventuel sur le ramassage scolaire, etc. ?

Concernant les liaisons douces, la commune a créé un emplacement réservé à l'ouest du bourg. L'objectif de cette liaison n'est pas précisé, mais il s'agit vraisemblablement de compléter un itinéraire local de vélo-promenades. Il faut rappeler que Vitré-communauté a réalisé un schéma cyclable. Celui-ci inclut une liaison qualifiée de « liaison directe des communes vers les voies vertes » entre Domalain et la VD9 sur 3,6 km. Le PLU devrait s'appuyer sur ce schéma cyclable pour prévoir des tracés en cohérence avec l'existant et les projets déjà identifiés.

Le rapport ne mentionne pas l'aire de covoiturage existante. L'objectif F.2 du PADD indique pourtant souhaiter continuer la mise en place du covoiturage. Il aurait été intéressant d'avoir quelques données sur son taux de remplissage, l'éventuelle existence de covoiturage informelle à proximité de la RD178, le besoin de créer une aire supplémentaire ou la possibilité d'extension, ou encore la nécessité de réserver des places à cet usage sur des parkings publics. Un simple diagnostic de l'usage de l'aire aurait été instructif.

Concernant le stationnement, l'inventaire des capacités de stationnement a été réalisé.
Les normes de stationnement pour les vélos sont précisées dans le règlement de la zone U. Ce rappel qui apparaît opportun pourrait être étendu aux zones AU.
Par contre l'article L.111-3-10 du CCH n'est pas mentionné dans le règlement. Il fixe des obligations en matière de pré-équipement pour les recharges de véhicules électriques. Même si ce sont des obligations liées aux règles de construction et non à la délivrance d'autorisation d'urbanisme, et donc peu prescriptives dans le règlement, il pourrait être judicieux de les rappeler. Il sera en effet nécessaire de tenir compte des questions d'électromobilité dans un avenir proche. À noter que le règlement de la zone U diminue de 15 % les exigences de stationnement pour les activités économiques lorsque des véhicules électriques sont mis à disposition, ce qui est positif.

Recommandations :

- ***Une réduction des extensions urbaines pourrait être étudiée, compte tenu d'un positionnement jugé peu propice aux mobilités douces (OAP 1 et 2), ce qui limiterait les déplacements automobiles ;***
- ***Le covoiturage est une alternative à l'autosolisme dont il conviendrait d'analyser les possibilités de développement et d'y répondre, au regard de l'objectif du PADD ;***
- ***Le projet devrait tenir compte du schéma cyclable porté par Vitré-communauté.***

e) Risques et nuisances

Le rapport liste les risques et nuisances présents sur Domalain : séisme, retrait-gonflement des argiles, inondation, radon ainsi que les risques technologiques liés à la présence d'exploitations agricoles. Les risques « tempête », « rupture barrage/digue » et « transport de matières dangereuses » ne sont pas mentionnés, pourtant présents.
Six sites BASIAS sont aussi recensés sur le territoire, contrairement à ce qu'indique le rapport (page 57).
Le dossier départemental sur les risques majeurs, cité p.54 du rapport, a été mis à jour le 1er octobre 2021.

Domalain est partiellement couverte, au sud, autour de Carcraon, par un plan de prévention des risques d'inondation (PPRI Seiche et Ise, zone rouge tramée). Elle figure également à l'atlas des zones inondables (AZI).
Si le PPRI est bien reporté sur les documents graphiques, ce n'est pas le cas des secteurs de l'AZI. Des zones A et N sont concernées. L'objectif A.3 du PADD inscrit l'identification et le repérage sur le document graphique des secteurs soumis à risque d'inondation. Il devra être complété.

Le règlement, zone A, interdit toute construction en zone inondable (p.36). Or il manque le périmètre de l'AZI au règlement graphique pour identifier les secteurs. Les zones inondables non urbanisées doivent limiter strictement les possibilités de construction et d'augmentation de la population (par exemple, il conviendrait d'interdire en zones A et N la réalisation d'un bâtiment agricole ou d'un logement de fonction dans les secteurs de risque).
Le zonage N (p.57) précise qu'en secteur inondable identifié par une trame spécifique, il convient de se reporter au règlement du PPRI de la Seiche et de l'Ise annexé. Or le document n'a pas été joint au PLU à ce stade.

Les objectifs de Plan de Gestion des Risques d'Inondation Loire-Bretagne (PGRI) visent à préserver les zones d'expansion des crues et à ne pas augmenter le nombre d'habitants dans les zones inondables. Le rapport ne mentionne pas le PGRI applicable.

Enfin, concernant les espèces invasives, le rapport cite les travaux du Conservatoire Botanique National de Brest (CBNB) qui a inventorié les plantes vasculaires invasives de Bretagne. Le règlement stipule que les haies de lauriers palmes et conifères sont interdites. Les nouvelles plantations seront composées d'essences locales.

Demandes :

- ***Le règlement graphique et littéral du PLU devra être complété par les secteurs inondables manquants et les interdictions de construire qui y sont liés ;***
- ***Le règlement du PPRI devra être annexé, comme prévu par le règlement du PLU.***

Recommandations :

- ***L'État Initial de l'Environnement devrait être complété par les informations manquantes relevées ;***
- ***Le règlement devrait interdire la plantation de toutes les plantes vasculaires invasives de Bretagne inventoriées par le CBNB, dont la liste est en annexe du PLU (annexe sanitaire) ;***
  Cette interdiction pourrait également être étendue aux plantes allergisantes, en se basant sur le guide d'information sur la végétation en ville datant de 2016 (Réseau National de Surveillance Aérobiologique RNSA), et ajoutée dans le règlement littéral.

Observation :

- ***La commune est concernée par un classement sonore des infrastructures de transports (RD178). Un isolement acoustique renforcé des constructions serait à envisager dans les secteurs concernés.***

III) AVIS SUR LA PROCÉDURE ET SUR LA FORME

a) Évaluation environnementale

Par décision du 1er février 2018 la Mission Régionale d'Autorité Environnementale a soumis le projet à évaluation environnementale. L'avis rendu ou l'information d'absence d'avis sera à joindre au dossier d'enquête publique.

b) CDPENAF

La CDPENAF a été saisie ; l'avis de la commission devra être joint au dossier d'enquête publique.

c) Rapport de présentation (RP)

P.129, le rapport évoque une surface de 7,79 ha à urbaniser. P.132 du rapport, ainsi que dans le PADD, il est fait état d'une surface de 7 ha. Une mise en cohérence des chiffres semble nécessaire sur ce point.

d) Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

- La rédaction du PADD, principalement le titre A, est parfois à mi-chemin entre une présentation d'objectifs et un état des lieux descriptif du territoire qui pourrait figurer dans le rapport. Cela induit une difficulté à distinguer clairement les orientations retenues, et rend d'autant plus difficile la traduction réglementaire. Une simplification permettrait en outre une meilleure compréhension par le grand public.

- L'article L151-5 du C.Urba. liste les orientations à définir dans le PADD, incluant notamment les réseaux d'énergie qui, sauf erreur, ne sont pas traités ici.

e) Le règlement graphique

Il conviendrait de numéroter les zones archéologiques sur les plans pour un meilleur repérage.

f) Le règlement écrit

Trois erreurs de numérotation sont à signaler :
- on trouve deux articles numérotés 2.4 (zones U et 1AU), p.17 et 18.
- on passe de l'article Ah 2.1.2 à l'article Ah 2.1.4, p.47 ; idem pour la zone Aha, p.53.

g) Servitudes d'utilité publique (SUP)

- Un faisceau hertzien est en service sur la commune. Les dégagements à prendre en compte en cas de projet de plus de 10 mètres de haut sur cette commune sont : depuis le site de DOMALAIN [1°14'15"W 48°0'13"N] dans l'azimut 343.41 ° vers le site de TORCE [1°15'37"W 48°3'17"N] : prendre 13 mètres de part et d'autre de l'axe du faisceau. Contact :consultation.faisceauxhertziens@orange.com.

- On peut signaler un risque de confusion entre le tracé des réseaux et le tracé I4 sur le plan des servitudes.

- La servitude T7 relative aux installations particulières extérieures aux zones de dégagement aériennes devra être modifiée ; contact : DGAC / SNIA / département ouest, zone aéroportuaire, CS14321, 44 343 Bouguenais cedex.

CONCLUSION

Le projet a limité sensiblement la consommation d'espace, notamment en réduisant l'offre foncière de 30 % au regard de la consommation foncière passée. Il propose une offre de logements diversifiée conforme aux objectifs du SCoT et du PLU. Néanmoins, il gagnerait à accentuer encore son effort de réduction de la consommation d'espaces naturel, agricole et forestier qui permettrait d'atteindre la trajectoire prévue par la loi Climat et Résilience, avec une étape de réduction par deux fixée à août 2027 pour les PLU.
À défaut d'anticipation de cette mesure, la commune sera contrainte de revoir son PLU d'ici 2027. Les zones à urbaniser délimitées dans le cadre de la présente procédure pourraient donc être réduites à la marge pour s'approcher encore un peu plus de l'objectif de réduction par deux de la consommation d'espaces.

Domalain a ainsi conçu son projet en partant d'une croissance démographique de 1,35 %/an, conforme au cadre du PLH, ce dernier attribuant le rôle de « pôle relais » à la commune. Celle-ci assure en effet une polarité dans le secteur sud-est de Vitré communauté, notamment grâce à la présence de services et d'équipements.
Il faut rappeler que le taux de croissance démographique sur la dernière décennie reste limité à 0,6 % et que le rapport privilégiait un projet basé sur 1 %.

Il conviendrait donc d'actionner différents leviers de façon à privilégier un développement communal un peu plus mesuré et par conséquent plus économe en foncier. Ainsi, comme indiqué dans l'avis, un calcul affiné des capacités de densification, une meilleure prise en compte des logements vacants et des changements de destination, une analyse des besoins réels pour l'activité, associés à un scénario démographique plus mesuré, permettraient de réduire les besoins en logements en extension urbaine et donc la consommation foncière, tout en répondant aux besoins de logements du territoire.
En outre, le classement en zone U de trois terrains et l'urbanisation à l'est du bourg doivent être réinterrogés, notamment l'OAP 2 qui pose aussi question en termes de déplacements et de protection de la biodiversité.

Le projet de PLU porte un objectif de préservation des continuités écologiques afin de favoriser la biodiversité et valoriser la ressource en eau, ce qu'il convient de souligner. Il comporte cependant très peu de dispositions visant à restaurer ces continuités. Une OAP « continuité écologique » (orientation d'aménagement « trame verte et bleue ») doit ainsi être réalisée pour définir, en particulier, les modalités de restauration des continuités écologiques. Par ailleurs, la séquence « ERC » (éviter-réduire-compenser) pourrait être appliquée à la faune, à la flore et aux boisements dans le cadre du choix des secteurs d'urbanisation.
La continuité de la TVB communale avec celle des territoires voisins doit aussi être analysée.

Concernant les milieux aquatiques, la séquence « ERC » est déclinée de manière efficace en matière de préservation des zones humides. Le PLU procède également à une protection des cours d'eau.
Des compléments sont cependant attendus compte-tenu de la sensibilité des milieux dans le département et sur ce secteur plus précisément. Ces compléments portent en particulier sur l'analyse de l'impact des rejets d'assainissement, l'état écologique des masses d'eau du territoire, leur niveau d'acceptabilité des pressions supplémentaires induites par l'urbanisation, l'inventaire des cours d'eau, les obstacles à leur écoulement, etc.
Cette meilleure connaissance doit conduire à compléter les dispositions opérationnelles du projet de PLU.

Le rythme d'ouverture à l'urbanisation doit également être davantage corrélé à l'amélioration des infrastructures d'assainissement, sur la base d'un schéma directeur en la matière.
Concernant la gestion de la ressource en eau potable, la soutenabilité du projet de développement par rapport au potentiel de cette ressource à l'échelle intercommunale doit être démontrée dans le rapport de présentation.

Enfin, le projet de PLU pourrait être renforcé sur les questions énergétiques, de mobilités et de risques, en déclinant notamment les orientations du PCAET et du schéma de pistes cyclables, récemment approuvés, ou encore les dispositions du PGRI applicable.

A202205 - Avis de la CLE du SAGE Vilaine sur le projet de PLU de Domalain (35)

Présentation du dossier :

Le dossier concerne le projet de PLU révisé de la commune de Domalain. Ce Plan Local d'Urbanisme doit notamment permettre à la commune de s'inscrire dans les objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace et intégrer les évolutions législatives (délibération d'arrêt du projet).

Le projet est situé sur le sous bassin versant de la Seiche et de la Vilaine amont.



Localisation du projet

Analyse du dossier :

Concernant les cours d'eau, la commune semble avoir bien utilisé les inventaires validés par la CLE. L'inventaire communal des zones humides a été validé par la CLE en 2017 et intégré au document.

Dans le rapport de présentation :

En page 36, il convient de préciser que la structure porteuse du SAGE Vilaine est devenue l'EPTB Vilaine en 2017, en remplacement de l'Institution d'Aménagement de la Vilaine.

En page 37, il est indiqué que « pour être en cohérence avec la réglementation actuelle, une actualisation de l'inventaire zones humides est en cours ». En page 51, il est expliqué que l'inventaire des zones humides est en cours par le syndicat de la Seiche. Il convient de préciser que celui-ci a été validé en 2017 par la CLE. En page 139, le pétitionnaire indique que cet inventaire a été « intégralement pris en compte dans le PLU », et que des inventaires complémentaires ont été menés sur les zones à enjeu de

développement permettant ainsi d'éviter toute dégradation. Les 85ha de zones humides sont classées en zone A ou N, avec « une protection spécifique au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ».

En page 149, il est indiqué que « l'essentiel des cours d'eau présents sur le territoire sont localisés dans des secteurs naturels ou agricoles, permettant ainsi leur préservation ». De plus, ces linéaires sont protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Par comparaison de cartographies, l'inventaire réalisé par l'EPTB Vilaine semble bien pris en compte.

Concernant le bocage, il est indiqué en page 149 que « l'ensemble du maillage bocager (134 km) a été repéré sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ».

En page 119, il est rappelé « qu'au règlement littéral du PLU s'ajoute le règlement du PPRi de la Seiche et de l'Ise joint en annexe » du PLU.

Concernant l'alimentation en eau potable, le rapport indique en page 146 que cette compétence est gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Forêt du Theil. L'approvisionnement se fait à partir de deux forages en nappe souterraine et d'importations. Dans le dossier, en page 150, il est analysé la consommation supplémentaire que les populations à venir représenteront, mais **il n'est pas étudié la possibilité pour la ressource d'alimenter ces nouvelles populations au regard de ses capacités et des projets des autres communes reliées à la même ressource**. Il serait judicieux d'étudier cet aspect avant d'accueillir des populations qui ne pourraient être desservies en eau potable, faute de ressource suffisante.

Concernant l'assainissement, des éléments sont fournis en page 38. Il est ainsi indiqué que la commune dispose de deux systèmes d'assainissements collectifs dont les charges *actuelles* sont de 52% et 49% des capacités nominales. En page 148, le rapport conclue donc que les stations ont « la capacité de supporter la croissance démographique envisagée ». Cependant, ces éléments de diagnostic remontent à 2016 et ne peuvent être considérées comme les charges actuelles des stations d'épuration. **Il faudra ainsi reprendre les rapports annuels d'exploitation pour bénéficier d'informations actualisées et s'assurer d'être en compatibilité avec la disposition 125 du SAGE**, « Conditionner les prévisions d'urbanisation et de développement à la capacité d'acceptabilité du milieu et des infrastructures d'assainissement ». Dans l'annexe sanitaire figure le rapport d'activités 2019 de la station du bourg, montrant bien une charge entrante inférieure à la capacité nominale de la station, mais des arrivées d'eaux parasites en période hivernale pouvant amener à un dépassement très ponctuel de la capacité nominale. La commune devra donc réfléchir à engager des travaux de résorption de ces arrivées d'eaux pour maintenir un fonctionnement correct de son système d'assainissement et pouvoir permettre l'arrivée de nouveaux habitants. Le rapport n'est pas fourni pour la seconde station.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est indiqué en page 150 que le règlement demande « en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie ».

<u>Dans le règlement :</u>

Les cours d'eau sont identifiés par une trame spécifique et il est précisé que les constructions « doivent être implantées à 20 m du haut des berges des cours d'eau dans toutes les zones ». Ce type de zonage et ces prescriptions correspondent aux attentes de la disposition 16 du SAGE de la Vilaine, « Inscrire et protéger les cours d'eau inventoriés dans les documents d'urbanisme ».

Les zones humides identifiées font l'objet d'une trame spécifique qui se superpose aux différents zonages. Il est précisé que sont interdits « tous les modes d'occupation du sol et les aménagements, y compris les affouillements et exhaussements ». Ce type de zonage et ces prescriptions correspondent aux attentes de la disposition 3 du SAGE de la Vilaine, « Inscrire et protéger les zones humides dans les documents d'urbanisme ».

Pour toutes les zones du PLU, dans la partie Traitement environnemental et paysager, il n'est pas demandé de planter des essences locales et non invasives, alors que la liste des espèces invasives de Bretagne figure dans l'annexe sanitaire. Cela pourra être utilement ajouté.

Concernant la gestion des eaux pluviales, il est préconisé dans chaque zone « de garantir l'écoulement des eaux pluviales dans un dispositif individuel ou collectif, à réaliser à la charge du constructeur, favorisant en priorité l'infiltration dans le sol, limitant les débits et permettant l'évacuation des eaux de pluie », ce qui correspond bien aux dispositions du SAGE.

Dans le règlement du SAGE Vilaine, l'article 1 interdit la destruction des zones humides de plus de 1000m² et l'article 7 interdit la création de nouveaux plans d'eau de loisirs sur les secteurs où la densité est déjà importante. **Ces règles s'appliquent sur le territoire de Domalain et seraient donc à reprendre dans le règlement du PLU, dans les prescriptions générales**.

Par ailleurs, **la partie zone humide est <u>à modifier</u> dans les zones A et N**, où des précisions sur les mesures de compensation à la destruction des zones humides sont données. Même si celles-ci peuvent avoir un intérêt, elles ne peuvent être préconisées que pour des superficies inférieures à 1000m² ou dans le cas d'application d'une exception à l'article 1 du SAGE Vilaine. Dans les autres cas, cela relève d'une non-conformité au règlement du SAGE, qui est opposable aux tiers.

La commune est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation et a inscrit les zones identifiées dans celui-ci en zone naturelle, en compatibilité avec les Dispositions 154 et 155 du SAGE de la Vilaine.

Au vu des éléments transmis, le projet de PLU révisé de la commune de Domalain **n'est pas compatible** à la disposition 125 du SAGE de la Vilaine, vis-à-vis des compléments à apporter sur les capacités d'assainissement de la collectivité ; et **n'est pas conforme** à l'article 1 du règlement du SAGE dans sa rédaction actuelle sur la trame zone humide des zones A et N. La CLE recommande vivement **l'intégration des articles 1 et 7 du SAGE** dans les prescriptions générales du règlement écrit.

À la Roche Bernard, le 31 janvier 2022
Le Président de la CLE du SAGE Vilaine
Michel DEMOLDER



Région BRETAGNE

COURRIER REÇU LE
21 DEC. 2021
MAIRIE DE DOMALAIN 35

Direction générale des services
Pennrenerezh ar servijoù

Direction de l'aménagement et de l'égalité
Pôle planifications territoriales
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Christian OLIVIER
Maire
22 rue Notre-Dame de Lourdes
35680 DOMALAIN

→ **Référence** à rappeler dans toutes vos correspondances
N°: 356320/DIRAM/POPLAN/AD

Rennes, le 16 DEC. 2021

Objet : Arrêt du projet du PLU

Monsieur le Maire,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Arrêt du projet du PLU le 19 novembre 2021 et je vous en remercie.

Dans le cadre de la démarche **Breizh COP** le Conseil régional a souhaité s'engager dans l'écriture du projet de développement durable de notre région pour 2040, avec toutes les collectivités, acteurs économiques, associations, citoyen·ne·s de Bretagne.

Le 18 décembre 2020, à l'issue de trois années de co-construction avec et dans les territoires, **le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET),** volet réglementaire de la démarche Breizh Cop. Le 16 mars 2021, le SRADDET a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire.

Les Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) de Bretagne devront donc désormais prendre en compte les objectifs du SRADDET, et être mis en compatibilité avec ses règles générales, et ce dès leur prochaine révision. Il revient ainsi au SCOT, en tant que document pivot, d'intégrer et territorialiser les documents de planification supérieurs (dont le SRADDET) vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et les documents en tenant lieu.

Toutefois, dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh COP, et au regard des enjeux posés pour la Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCOT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison règlementaire des objectifs de la Breizh COP.

L'engagement des collectivités et établissements publics par les documents d'urbanisme et de planification est central pour atteindre les objectifs de la Breizh COP à l'échelle régionale.

Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le SRADDET approuvé est consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,
La cheffe du Pôle
planifications territoriales

Catherine GUEGUEN

Le 11 FEV. 2022

Direction de l'Aménagement du Territoire
Mobilité et Logement
Dossier suivi par : Mathieu JÉROME
Tél. : 02.99.74.43.53
E-mail : m.jerome@vitrecommunaute.org

Monsieur le Maire
Mairie de Domalain
22 rue Notre-Dame de Lourdes
35680 DOMALAIN

Nos réf. : MJ/CM. 22. 101
Vos réf. : /
PJ : 1
Copie : /

Objet : Avis PPA sur révision du PLU
Commune de Domalain

Monsieur le Maire,

Je vous prie de trouver, ci-joint, **l'avis favorable assujetti de prescriptions et remarques** de Vitré Communauté en tant que personne publique associée dans le cadre de la révision de votre Plan Local d'Urbanisme.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'expression de mes sincères salutations.

La Présidente,
Pour la Présidente et par délégation,
Le Premier Vice-Président en charge
de l'aménagement du territoire
Louis MÉNAGER

Le 11 février 2022

NOTE

Vitré Communauté – Personne Publique Associée

Révision du PLU de la commune de

DOMALAIN

OBJET : Avis PPA sur le PLU de Domalain

I/ AU TITRE DE LA COMPETENCE HABITAT

➔*RAPPEL*

Le programme local de l'habitat (PLH) est le principal dispositif en matière de politique du logement au niveau local. Il est le document essentiel d'observation, de définition et de programmation des investissements et des actions en matière de politique du logement sur le territoire de Vitré Communauté.

Suite à un premier PLH (2009 – 2015), Vitré Communauté s'est engagée sur la réalisation d'un second document de programmation pour la période 2016 – 2022 arrêté par délibération du conseil communautaire en date du 4 novembre 2016.

⇨ Deux grands objectifs majeurs sont poursuivis par la politique locale de l'habitat :

- Economiser le foncier tout en maintenant l'identité des communes
- Economiser l'énergie

⇨ Quelques chiffres sur les objectifs du PLH n°2 de Vitré Communauté

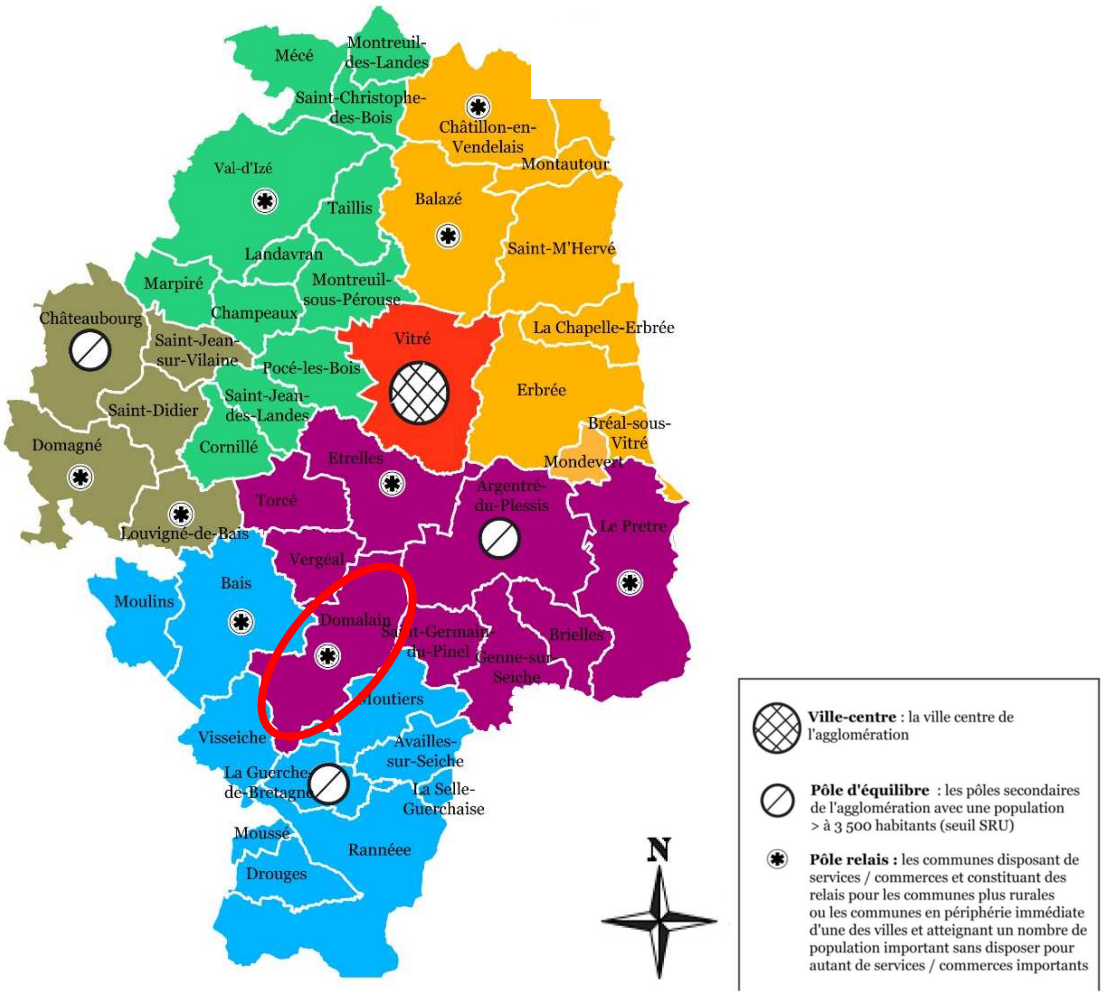
⇨ Maintien d'une croissance soutenue de la population à 1.35%

⇨ 650 logements/an produits sur le territoire (marge de + ou - 10%) soit environ 4 000 logements sur les 6 prochaines années

⇨ 5 à 7 % de cette production à partir d'immeubles vacants soit 40 à 50 logements/an (250 à 300 logements en 6 ans)

⇨ 15% de cette production dédiée au locatif aidé (tout confondu, parc locatif social, locatif privé ANAH, PLS-Prêt locatif social) soit 650 logements sur 6 ans.

⇨ Une répartition par secteurs géographiques – Maintenir un développement équilibré du territoire (urbain-rural)



répartition des 650 logements

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

4 AXES ET 17 ACTIONS

⇨ Améliorer énergétiquement le parc existant occupé et réinvestir le parc vacant

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

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

⇨ Poursuivre l'accompagnement et l'animation de la politique locale de l'habitat

➔HABITAT ET ARRET DU PLU DE DOMALAIN

ACCUEILLIR DE NOUVEAUX HABITANTS

La commune envisage un taux de croissance de 1,35%/an (2300 habitants en 2031) pour une moyenne d'environ 12 logements par an

La commune est fléchée comme « pôle relais » et appartient au secteur Est au titre du PLH n°2 de Vitré Communauté. Elle partage un objectif de 40 logements par an avec les deux autres communes pôles-relais du secteur : Etrelles et Le Pertre.

La commune d'Etrelles prévoit un objectif de 17 logements/an dans son PLU approuvé tandis que celle du Pertre 10 logements/an dans son projet de PLU.

Les objectifs cumulés des trois pôles relais du secteur seraient de par conséquent de 39 logements maximum par an soit un total équivalent à celui du PLH n°2 (40 logements).

Le taux de vacance figurant dans le rapport de présentation est faible (5,5%) mais permet d'éviter le fonctionnement d'un marché immobilier à flux tendu. Sur les 120 logements envisagés, 39 sont prévus par changement de destination et/ou reconquête de la vacance et/ou densification soit 39% de la production à court/moyen terme et 33% à long terme.

Les objectifs fixés dans le PLU de Domalain restent donc compatibles avec ceux indiqués dans le PLH n°2 de Vitré Communauté.

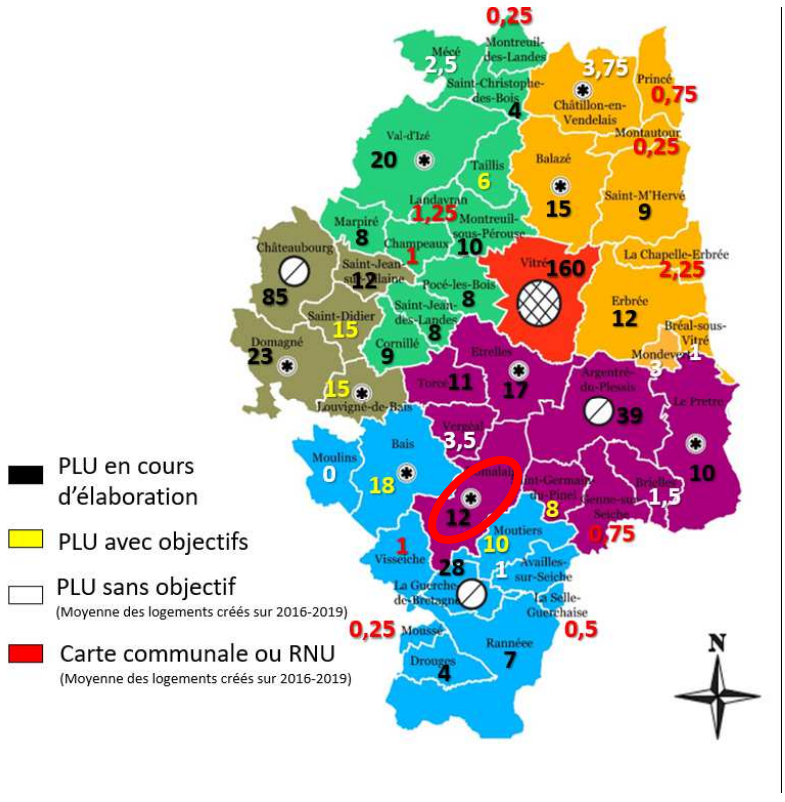
Objectifs du PLH

répartition des 650 logements						
	Vitré	Ouest	Est	sud	nord-est	nord-ouest
Total	151	170	107	74	64	83
ville-centre	151	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	93	38	24	0	0
total pôle-relais	0	45	40	18	27	20
moy. pôle-relais	0	23	13	18	14	20
total communes rurales	0	32	30	32	37	64
moy. communes rur.	0	16	6	4	5	6

Objectifs des PLU

Total	160	150	105	70	53	78
ville-centre	160	0	0	0	0	0
pôle d'équilibre	0	85	39	28	0	0
total pôle-relais	0	38	39	18	24	20
moy. pôle-relais	0	19	13	18	12	20
total communes rurales	0	27	24	24	29	58
moy. communes rur.	0	14	5	3	4	5

Scénario 1 - répartition de la production



II/ AU TITRE DE LA COMPETENCE MOBILITE

Rapport de présentation

- De manière générale, la voie verte Moutiers-Vitré, tronçon de la Véloroute 9 qui relie Nantes au Mont-Saint-Michel, n'est pas citée dans le réseau viaire alors qu'elle longe à l'Ouest la commune de Domalain.
- Page 24, manque le schéma directeur cyclable adopté en 2021 avec le projet de liaison de Domalain à la V9 par la D37
- Page 24, le service de covoiturage expérimenté depuis 2021 est Klaxit et non EHOP.

PADD

- Page 15, absence du projet de connexion de Domalain à la V9, projet inscrit par la commune dans le Schéma directeur cyclable. Il permettrait à Domalain de rejoindre La Guerche de Bretagne Argentré-du-Plessis, Vitré, etc. en site propre, à pied ou en vélo.
- L'aire de covoiturage située dans le bourg, à proximité de l'arrêt de transport en commun, n'est pas valorisée alors qu'elle pourrait évoluer avec des équipements pour favoriser l'intermodalité avec le vélo notamment (abri vélo), ou encore la mobilité électrique (borne de recharge) …
- Plus largement, place de l'intermodalité peu évoquée dans le bourg vers les autres communes.

REGLEMENT GRAPHIQUE

- Pas d'emplacement réservé le long de la RD 37 ou le long d'un autre axe pour le projet de liaison vers la V9.

III/ AU TITRE DE LA COMPETENCE ASSAINISSEMENT

Les plans des réseaux eaux usées et eaux pluviales existants devront être intégrés au rapport des annexes sanitaires. Outre le tracé des canalisations, ces plans devront également faire apparaître les zones d'urbanisations futures accompagnées du futur tracé envisagé des réseaux eaux usées et eaux pluviales (sous forme d'orientation de raccordement).

Pour le raccordement des eaux usées, si la topographie n'est pas favorable, il devra être clairement indiqué sur le plan qu'un poste de refoulement sera à prévoir lors de l'urbanisation de la zone AU concernée (donnée importante à intégrer au vu de l'impact financier et énergétique d'un tel équipement). Si un raccordement en gravitaire des eaux usées au réseau collectif est envisageable mais nécessite le passage d'une canalisation en parcelle privée, une servitude de passage sera à créer et à intégrer à cette révision du PLU (après échange avec le service eau et assainissement de Vitré Communauté).

Pour la gestion des eaux pluviales, il est indiqué dans le rapport des annexes sanitaires que certaines zones à urbaniser ne disposent pas de réseaux EP à proximité. Quelle est la gestion des eaux pluviales envisagée pour ces futures zones à urbaniser ? Dans ce cas de figure, la mise en place de servitudes de passage en parcelles privées sont-elles envisageables afin d'anticiper la gestion des eaux pluviales de ces futures zones d'urbanisation ?

Pour la gestion des eaux usées, la commune dispose-t-elle d'une étude de zonage d'assainissement des eaux usées ?

IV/DE LA COMPETENCE DEVELOPPEMENT DURABLE

PADD

- L'objectif A12 « Les futurs projets devront favoriser une gestion économe de la ressource en eau en incitant à la récupération des eaux pluviales » pourrait être retranscrit dans le règlement.
- Préciser comment la commune compte atteindre l'objectif D3 sur l'évolution des modes de transports collectifs.
- Préciser pour l'objectif F4 le lien entre le PLU et l'économie circulaire.

Règlement

- Le règlement pourrait prévoir un coefficient de végétalisation sur toutes les zones du PLU.
- Un article sur les performances énergétiques et environnementales pourrait être ajouter au règlement et rédiger ainsi « Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégiée.

Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

COURRIER REÇU LE
22 DEC. 2021
MAIRIE DE DOMALAIN 35

Vitré, le 14 décembre 2021

Monsieur le Maire
Mairie de Domalain
22 rue Notre Dame de Lourdes
35680 DOMALAIN

N/Réf. : LG/LL

Objet : Arrêt du PLU

Monsieur le Maire,

Dans le cadre de la consultation des « personnes publiques », suite à l'arrêt du projet du Plan Local d'Urbanisme de votre commune, vous avez sollicité l'avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré, chargé du suivi du Schéma de Cohérence Territoriale.

Conformément à la décision du Comité Syndical du 6 octobre 2020 lui donnant délégation, je vous informe que le Bureau du Syndicat a émis un **avis favorable avec réserve** sur ce dossier. Le détail de l'analyse est joint à ce présent courrier.

Je vous prie d'agréer, **Monsieur le Maire**, mes salutations les plus distinguées et cordiales.

Le Président,

SYNDICAT D'URBANISME 15 BOULEVARD DENIS PAPIN 35500 VITRÉ DU PAYS DE VITRÉ

Luc GALLARD

PJ : *Avis détaillé*
Note de remarques

SYNDICAT D'URBANISME DU PAYS DE VITRÉ
15 Boulevard Denis Papin – 35500 VITRÉ
Tél : 02.99.00.91.11 – **Mail :** syndicat.urbanisme@paysdevitre.org

Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

Commune de DOMALAIN

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme

PROJET RECU LE 22/11/2021 – ARRETE LE 08/11/2021

Avis du Syndicat d'Urbanisme du Pays de Vitré sur la compatibilité avec les orientations du SCoT approuvé le 15/02/2018

Rappels du SCoT pour DOMALAIN

Volet population et habitat

- Le SCoT met en avant un accueil démographique basé sur un taux de croissance annuel global d'environ 1.25% en moyenne sur l'ensemble du territoire.
- La commune de Domalain est identifiée comme un pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT.
- Part de production de logements aidés pour les pôles de proximité : encouragements.
- Rythme de production de logements pour le bassin de vie de Vitré : + 12 000 log soit 600 log/an.
- Le SCoT favorise la diversité du parc de logements et de typologies d'habitat adaptées.
- Taille des ménages à l'horizon 2035 pour les pôles de proximité : 2.60.

Volet gestion optimale de l'espace

- Le SCoT fixe une densité moyenne de 15 log/ha pour les pôles de proximité.
- Enveloppe maximale nécessaire à la production de logements pour le bassin de vie de Vitré : 670 ha (+ 12 000 log).

Volet économique

- Parcs d'activités existants identifiés sur Domalain : PA de proximité de l'Oseraie et PA structurant de La Vague de la Noé.
- Potentiel de développement des parcs d'activités pour VC : PA structurants : 150 ha / PA de proximité : 85 ha.

Volet mobilité

- Le SCoT favorise le développement du covoiturage.
- Le SCoT favorise le développement de projets de voies douces.

Volet équipements

- Le SCoT favorise la mutualisation et l'optimisation des équipements.

Volet commerce

- Pôle de proximité : pas d'obligation à identifier les centralités.
- Pas de sites périphériques.
- Au sein des enveloppes urbaines : la création de nouveaux bâtiments à destination commerce ne pourra excéder 1 000 m² de surface de plancher par bâtiment.

Volet paysager, gestion durable des ressources, composantes de la trame verte et bleue et énergie.

- Corridor majeur au sud du territoire (= étang de Carcraon).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations PADD	Compatibilité SCoT
A. Prise en compte de l'environnement et du paysage	**Compatible**
↳ Faire de l'agriculture un axe fort du PADD	ORIENTATION III.3.B
↳ Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène : Protéger l'outil de travail agricole. Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront autorisées que pour les logements de fonction agricoles. Pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue.	ORIENTATION III.3.B
↳ Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue La trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité (cours d'eau, zones humides, mares, étangs, plans d'eau).	ORIENTATION VII.2.A
Il incombe également à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique du document d'urbanisme.	ORIENTATION I.3.C
↳ Promouvoir et garantir l'identité du bocage communal La commune fait partie du programme Breizh bocage. La commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère et son paysage agricole.	ORIENTATION VII.3.B ; ORIENTATION VII.2.A
↳ Lutter contre le mitage en secteur rural Il s'agira de respecter les activités agricoles en place ainsi que leur développement possible : En privilégiant l'accueil de constructions neuves liées à l'habitat à l'intérieur du tissu aggloméré du bourg de Domalain, du bourg de Carcraon et du hameau de la Heinrière et dans les secteurs de développement urbain situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg de Domalain. Possibilité aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU d'évoluer par extension et de réaliser des annexes. Le changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire est également permis à condition de contribuer à la valorisation du bâti.	ORIENTATION III.2.A
↳ Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place Le SCoT du Pays de Vitré intègre le territoire à deux unités	ORIENTATION VII.1.A ; ORIENTATION VII.1.B

paysagères : les plateaux du bocage relictuel et les vallées ouvertes. Quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maitresses de la commune.	
↳ Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles ondulés Considérer l'espace agricole comme une aire de production, mais aussi comme un élément capable de participer au cadre de vie du territoire.	ORIENTATION III.3.A
↳ Valoriser la vallée de la Seiche et l'étang de Carcraon, colonne vertébrale de la trame verte et bleue Des mesures de préservation adaptées et en cohérence avec l'usage des sols en place seront appliquées.	ORIENTATION VII.3.C
↳ Conforter le dialogue entre le bourg et la vallée de la Quincampoix Les zones de développement urbaines en lien direct avec la Quincampoix devront respecter les traits identitaires des lieux.	ORIENTATION VII.1.C
↳ La prise en compte de la trame verte et bleue Préservation des zones patrimoniales : les réservoirs de biodiversité. Maintien des éléments de connexion ou de jonction (corridor écologique) entre ces différentes zones patrimoniales.	ORIENTATION VII.3.A ; ORIENTATION VII.3.B ; ORIENTATION VII.3.C
↳ Préserver et valoriser les armatures naturelles existantes	ORIENTATION VII.1.A
↳ Promouvoir et préserver la trame verte et bleue La corrélation entre les objectifs de préservation, le maintien de la trame verte et bleue et les activités humaines permet de favoriser la biodiversité et d'inscrire le document d'urbanisme dans une démarche de durabilité. Le document d'urbanisme reconnaitra la trame verte et bleue comme un élément de paysage à protéger. Objectif de limitation des ruissellements notamment par la préservation des haies bocagères qui permettra d'assurer la protection de la ressource en eau et la lutte contre les inondations. Afin de soutenir une démarche durable, il s'agira : De faire en sorte que les secteurs de développement n'impactent pas la trame verte et bleue, De favoriser une gestion alternative des eaux pluviales afin de réduire les rejets et les risques d'inondation en aval, tout en limitant l'imperméabilisation des sols, Les futurs projets devront favoriser une gestion économe de la ressource en eau en incitant à la récupération des eaux pluviales.	ORIENTATION VII.3.A ; ORIENTATION VII.3.B ; ORIENTATION VII.3.C

B. La modération de la consommation de l'espace et la valorisation des constructions existantes	**Compatible**
↳ Modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et contre le mitage	ORIENTATION II.1.A ; ORIENTATION II.1.C ; ORIENTATION II.2.A ; ORIENTATION I.1.A
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,	
Eviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain en favorisant le renouvellement urbain, en densifiant les franges arrières du centre bourg de Domalain, en privilégiant les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg de Domalain et en favorisant la gestion de la densité dans les futures opérations d'urbanisme.	
Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers.	
Les objectifs de la modération de la consommation de l'espace porteront à environ 7 hectares (pour tous types de destination de construction) les besoins fonciers en extension nécessaires pour approcher une population d'environ 2 300 habitants (taux de croissance de 1.35%) en 2030.	
Autoriser l'évolution des constructions existantes (sous réserve) par réhabilitation ou extension des habitations existantes, par changement de destination (sous conditions), et en offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes (sous conditions).	
↳ Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg	ORIENTATION II.1.A ; ORIENTATION I.2.C
Optimiser les enveloppes urbaines existantes,	
Gérer la forme urbaine actuelle et permettre l'évolution du bâti existant par densification des parcelles les plus importantes,	
Anticiper le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur des tissus urbains et des espaces mutables,	
Le renouvellement urbain sera également assuré par la reconquête des bâtiments vacants et la possibilité d'offrir de nouveaux logements par changement de destination.	
↳ Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibré du bourg	ORIENTATION II.1.A ; ORIENTATION II.1.B
Compléter l'offre relative au potentiel d'évolution du tissu aggloméré en projetant un développement harmonieux dans la continuité du tissu urbain existant.	
Recentrer le centre historique en rééquilibrant la répartition.	

de la population. Retrouver un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels. Conforter le développement sur les franges Nord-Est et Sud-Est de l'agglomération. Faire en sorte que les futurs secteurs à urbaniser puissent conserver des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église. Valoriser la silhouette villageoise en recomposant les franges urbaines existantes ou projetées en appui sur une trame paysagère. **↳ Affirmer et valoriser l'identité de Domalain** Reconnaitre les caractéristiques identitaires du tissu urbain du centre traditionnel et permettre son évolution. Maintenir et favoriser la mixité sociale et fonctionnelle du centre bourg. Prendre en compte le projet de revitalisation sur les franges arrières du centre traditionnel du bourg sur le secteur de l'Oseraie. Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel. Edicter des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle. Prendre en compte l'existence des sites archéologiques recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive. **↳ Un cadre de vie à préserver et valoriser** Préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs urbanisés et à urbaniser. Assurer le maintien de certaines parcelles de jardin 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. Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité. Favoriser les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existants.	ORIENTATION III.2.B ; ORIENTATION I.1.C ORIENTATION VII.1.B ; ORIENTATION VII.3.C
C. Logements / mixité / équipements / services / tourisme / activités **↳ Un logement pour tous** Veiller à l'équilibre logements locatifs / accessions à la propriété dans les secteurs de développement urbain. Garantir la mixité sociale en encourageant une diversité dans l'offre de logements.	**Compatible** ORIENTATION I.1.C

Développer une offre de logements diversifiée et adaptée.	
↳ Assurer la diversité des fonctions urbaines	ORIENTATION II.2.B
Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel.	
Anticiper les besoins en termes de stationnements.	
Continuer d'assurer la mixité fonctionnelle à l'intérieur du tissu urbain et de ses extensions projetées.	
↳ L'offre d'équipements et de services	ORIENTATION V.1.A ; ORIENTATION V.1.B ; ORIENTATION VI.2.A
Continuer d'élargir l'aire d'attractivité du centre traditionnel.	
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.	
↳ Les activités sportives et de loisirs	ORIENTATION V.1.A ; ORIENTATION V.1.B
Reconnaitre le secteur de Loisirs et sports présents sur la frange Nord-Est.	
Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs situés au Sud-Est du bourg.	
Prolonger le lien entre le pôle de loisirs /sports /enseignement/ culture et les secteurs d'habitats existants ou projetés.	
↳ Reconnaitre et conforter les activités touristiques matérialisées par les étangs	ORIENTATION III.2.B ; ORIENTATION VII.1.B ; ORIENTATION VII.3.C
Reconnaitre 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.	
Conforter et reconnaitre le secteur naturel de loisirs que constitue l'étang de Carcraon et ses abords.	
Valoriser le cadre naturel du secteur de loisirs de la Traverie.	
↳ Reconnaitre et développer les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou	ORIENTATION III.1.A ; ORIENTATION III.1.B
Reconnaitre l'existence des secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou et permettre leur évolution.	
Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles en prélevant en proximité immédiate du secteur d'activités de l'Oseraie les surfaces qui pourraient être nécessaire au développement et à l'installation de nouvelles entreprises.	
Limiter la consommation d'espace agricole en fixant les objectifs de modération de l'espace à moins de 1 ha pour le développement de l'activité économique.	
Assurer un accompagnement paysager des franges à urbaniser.	
Proposer un schéma d'aménagement de l'espace qui assure	

la mise en œuvre d'une utilisation optimale du foncier. ↳ **Conserver une attractivité économique en confortant le parc d'activités économique de la Vague Noé** Conforter le PA de la Vague Noé en assurant un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi. Poursuivre la dynamique économique du site. ↳ **Reconnaitre la présence d'une activité de travaux agricole** Mise en place d'un STECAL sur le secteur de l'Epinette. En dehors de l'agglomération, du STECAL de l'Epinette et des parcs d'activités, les constructions neuves à usage d'activité ne sont pas envisagées.	ORIENTATION III.1.A ; ORIENTATION III.1.B ORIENTATION III.2.A
D. Transports, mobilités et déplacements ↳ **Les déplacements doux et cheminements piétonniers** Faciliter les déplacements à pieds et à vélo en créant de nouvelles connexions. Anticiper la création de liaisons douces. Développer les relations inter quartiers à l'image de la coulée verte. Assurer un lien piétonnier évident entre le secteur de loisirs de la Traverie et le centre bourg et le pôle enseignement/culture/loisirs et sport. Au-delà de l'échelle de l'agglomération, offrir la possibilité d'établir une liaison douce pour assurer le lien entre le bourg de Domalain et le visage de Carcraon. ↳ **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. ↳ **L'offre de stationnements collectifs** L'offre en termes d'espaces de stationnements mutualisés pourraient être complétée en proximité à des équipements majeurs. 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 motorisés. ↳ **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.	**Compatible** ORIENTATION IV.2.C ORIENTATION IV.2.B ORIENTATION II.2.B ; ORIENTATION IV.1.A ORIENTATION IV.1.A

Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes ou/et à créer. Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage. Envisager des zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée. **↳ Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements** Structurer les extensions urbaines en appui sur la création de voies nouvelles. Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages par la mise en place d'emplacements réservés si nécessaires.	ORIENTATION IV.1.A
E. Les entrées de l'agglomération **↳ Valoriser les entrées** Maintenir, voire compléter les structures paysagères identitaires qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération. Qualifier les entrées sur les axes principaux. Garantir la qualité paysagère des entrées de l'agglomération. Conserver des perspectives sur l'église et son clocher. Conserver le dialogue entre la vallée et la silhouette villageoise depuis l'entrée en arrivant de Bais.	**Compatible** ORIENTATION VII.1.C ; ORIENTATION VII.3.C
F. L'énergie **↳ Contenir les besoins énergétiques** Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique. Faire en sorte que le PLU ne s'oppose pas à la mise en œuvre de matériaux énergétiques novateurs. Les futures constructions devront privilégier une implantation du bâti qui puisse optimiser les apports en ensoleillement naturel. **↳ Participer à la réduction des émissions de GES** Diminuer les obligations de déplacement en véhicules motorisés par l'amélioration du confort des liaisons. Favoriser l'utilisation de tous types de transports collectifs. Continuer de favoriser la mise en place du covoiturage. Limiter l'impact des secteurs d'urbanisation projetés sur le circuit actuel des transports collectifs. **↳ La production d'énergie renouvelable** Autoriser les projets de production d'énergie renouvelable sous réserve de leur compatibilité avec la qualité paysagère et environnementale de Domalain et de ne pas avoir d'impact sur l'activité économique agricole. **↳ La transition énergétique**	**Compatible** ORIENTATION VIII.1.A ; ORIENTATION VIII.1.B ; ORIENTATION VIII.1.E ORIENTATION VIII.1.C ; ORIENTATION VIII.1.D ; ORIENTATION IV.1.B ORIENTATION VIII.1.E ORIENTATION VIII.1.E

Continuer d'assurer la mise en œuvre de projets concourant à la transition énergétique dans le cadre du projet de territoire à énergie positive pour la croissance verte. ↳ **La prise en compte des communications numériques** Prendre en compte les orientations du SDTAN. Permettre le développement des communications numériques et de la fibre optique.	ORIENTATION IV.3.A ; ORIENTATION VIII.1.A

Le rapport de présentation

P.17 : Il est listé les dispositions du SCoT concernant la commune de Domalain. Nous vous invitons à apporter ces précisions dans la dernière colonne du tableau :

- Le taux de croissance démographique de 1,25% est un taux moyen à l'échelle du SCoT,
- Ajouter dans la ligne « *Affirmer et renforcer la position économique du Pays de Vitré* » que la commune de Domalain accueille sur son territoire un parc d'activités de proximité, l'Oseraie et un parc d'activités structurant, La Vague de la Noé.

P.85 : Il est indiqué que « *Pour assurer le maintien de ces commerces, l'article L.151-16 du code de l'urbanisme prévoit que : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif.* »

Le SCoT, dans son orientation VI.2.B invite effectivement les communes à s'emparer « *utilement des outils de cadrage réglementaire ou partenarial, et en particulier (...) la* ***définition d'un linéaire commercial prioritaire*** *(...), interdisant le changement de destination de locaux commerciaux vers une autre destination.* »
Cependant, cet outil évoqué dans le rapport de présentation n'est pas traduit sur le règlement graphique du PLU ; pourquoi est-il donc mentionné ? A préciser.

P.134 : Il est précisé que « *Le SCoT du Pays de Vitré, en cours de révision, a été arrêté le 30/06/2016* ». Nous vous invitons à corriger cet élément, le SCoT a été approuvé le 15 février 2018.

P.134 : Nous vous invitons à préciser dans le tableau que « La commune de Domalain est identifiée en tant que pôle de proximité dans l'armature territoriale du SCoT. Ce dernier fixe une densité moyenne de 15 logements à l'hectare pour les pôles de proximité ».

P.142 : Il est évoqué assez succinctement les incidences du PLU sur les espaces agricoles. Pour rappel, le SCoT indique dans son orientation III.3.A que « *Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les incidences de leurs projets urbains sur les espaces agricoles.* » Nous vous invitons donc à détailler plus précisément l'impact de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs en extension sur le monde agricole (nom de l'exploitation, impact sur la SAU, etc.).

P.144 : Pour rappel, le SCoT fixe des densités moyennes par catégorie de pôles. Dans le cas de la commune Domalain, considéré comme pôle de proximité, la densité moyenne fixée par le SCoT est de 15 logements par hectare. Dans le rapport de présentation, il n'est pas mentionné la même densité dans les différents chapitres (16 logements/ha (p.17, p.134), 17 logements/ha : ?). Nous vous invitons à harmoniser les chiffres dans le rapport de présentation.

P.174 : Il est indiqué que « *Le SCOT du Pays de Vitré est actuellement en cours de révision. Dans l'attente de la validation des premières pièces constitutives du dossier, il est fait application du SCOT approuvé le 15 février 2018.* » Merci de bien vouloir corriger cet élément.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pas de remarques au titre du SCoT.

Le Règlement littéral

P.12 / p.22 : Rappel du SCoT – orientation VI.2.C « *Pour les pôles de proximité, les nouvelles surfaces de plancher à destination commerce (par création, extension, ou changement de destination de bâtiments) ne pourront excéder 1000 m² par bâtiment* ». Nous vous invitons donc à préciser que les surfaces de plancher ne pourront excéder 1000 m² par bâtiment.

P.12 / p.22 : Rappel du SCoT – thématique 6 organiser un appareil commercial adéquate : « *Afin d'adapter les orientations et objectifs du SCoT à la complexité des univers du commerce, ceux-ci portent dans le cadre du DOO, sur les bâtiments à destination commerce ayant vocation à accueillir des activités relevant du commerce de détail au sens INSEE (division 47 du code NAF rév.2 de 2008), ce qui permet d'exclure le commerce de gros (commerce inter-entreprises), le commerce automobile, la restauration et l'hôtellerie de la localisation préférentielle et des conditions d'implantations.* » Le commerce de gros n'est donc pas réglementé par les dispositions du SCoT. Nous vous invitons à prendre en compte cet élément dans les dispositions du règlement littéral.

Réserve :

P.22 : Dans le règlement de la zone UA/UAi/1AUA, il est autorisé l'implantation de commerces d'une surface de plancher comprise entre 500 et 1000 m². La commune de Domalain est identifiée en tant que pôle de proximité par le SCoT. Il ne peut donc pas être délimité de « site périphérique » permettant l'installation de commerces dans le PLU. Nous vous demandons donc d'interdire cette sous-destination « artisanat et commerce de détail » dans la zone UA correspondant au parc d'activités de la Vague de la Noé.

Le Règlement graphique

Pas de remarques au titre du SCoT.

Remarques générales :

- Le SCoT ne fixe pas d'objectifs chiffrés de production de logements aidés pour les pôles de proximité. Cependant, le SCoT encourage les communes de cette strate à introduire une part de logements aidés dans leur production globale nouvelle de logements. Nous encourageons donc la commune à introduire une part minimale de logements aidés dans les secteurs de développement à vocation d'habitat.

- Pour rappel, le SCoT indique dans son orientation III.3.B : « *Les documents d'urbanisme et les opérations d'aménagement futures devront analyser les déplacements des engins agricoles pour ne pas les contraindre et limiter leur dispersion géographique.* » :
    - Nous vous invitons à analyser plus précisément cette orientation dans la partie du rapport de présentation justifiant les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

- Pour rappel, le SCoT indique dans son orientation IV.2.C que « *Les documents d'urbanisme devront identifier l'ensemble des cheminements doux et protéger les voies douces associées. Afin d'améliorer la continuité du réseau de modes doux sur l'ensemble du territoire, chaque commune devra répertorier son réseau de liaisons douces (PDIPR, chemins creux et ruraux, sentiers de randonnée communaux, voies vertes, chemins privés...).* »
    - Dans le rapport de présentation, aucune carte ne répertorie/synthétise l'ensemble du réseau de liaisons douces sur la commune. Nous vous invitons à intégrer cette demande dans votre PLU.

- Pour rappel, le SCoT indique dans son orientation VIII.1.C que « *Les documents d'urbanisme doivent identifier les espaces pouvant contribuer au développement du covoiturage (...)* »
    - Aucune aire de covoiturage existante ou à créer n'est mentionnée dans le PLU. Nous vous demandons d'analyser plus précisément cette orientation ; le covoiturage fait partie intégrante des modes alternatifs à l'utilisation de la voiture individuelle.

CONCLUSION GENERALE :

Il peut être émis un **AVIS FAVORABLE avec réserve** sur le projet de PLU de Domalain.

Syndicat d'Urbanisme
du Pays de Vitré

NOTE DE REMARQUES DU SYNDICAT D'URBANISME A L'ATTENTION DE M. LE MAIRE, À TITRE DE CONSEIL

RAPPORT DE PRESENTATION

P.25 / p.29 : Le PCAET de Vitré Communauté a été approuvé en juillet 2021.

P.40 : Il est indiqué qu'un inventaire des zones humides a été réalisé. Merci de préciser la date de la mise à jour de cet inventaire.
P.51 : Il est indiqué que l'inventaire des zones humides est en cours de réalisation. A préciser et à harmoniser avec la remarque ci-dessus.

P.74 : Erreur de frappe : indiquer Domalain et non Domain.

P.80 : Ce n'est pas le « *PLH du Pays de Vitré Communauté* », mais le PLH de Vitré Communauté.

P.80 : Il est indiqué que « *le taux de croissance qu'il paraitrait raisonnable de retenir serait le taux de 1.01% correspondant à la tendance observée pour la période 2006-2016* » : Si c'est le cas, pourquoi est-il indiqué un taux de 1,35% dans le PADD ? A mettre en cohérence.

P.83 / p.121 / p.124 : Ce n'est pas Vitré Agglomération mais Vitré Communauté.

P.121 : Il ne s'agit pas de la Lande Noé mais de la Vague Noé : à corriger.

P.130 : Sur la carte, il est identifié un secteur 6 en « Zone à urbaniser du PLU révisé ». Cependant, ce secteur n'existe pas sur le règlement graphique du PLU. A corriger et à mettre en cohérence avec les autres pièces du PLU.

P.131 : Il est indiqué que « *les surfaces ouvertes à l'urbanisation sont peu importantes et correspondent aux besoins identifiés au PADD de 7 hectares environ à vocation d'habitations* ». A corriger et à mettre en cohérence avec les autres pièces du PLU puisqu'il est mentionné 7 ha <u>pour tous types de destination de constructions.</u>

P.137 : Les éléments précisés concernant « *les incidences négatives du PADD* : partie trame verte et bleue » ne sont pas cohérents avec les autres dispositions du PLU : ex – 147 logements sur les 10 prochaines années (il est indiqué 121 dans d'autres chapitres du rapport de présentation : ex p.131). A corriger et à mettre en cohérence avec les autres pièces du PLU.

P.144 : Les éléments précisés concernant « *les incidences négatives du PADD* : partie consommation foncière » ne sont pas cohérents avec les autres dispositions du PLU : ex – 147 logements sur les 10 prochaines années (il est indiqué 121 dans d'autres chapitres du rapport de présentation : ex p.131). A corriger et à mettre en cohérence avec les autres pièces du PLU.

P.144 / p.145 : Les éléments précisés concernant « *Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur les sols et la consommation foncière et mesures proposées* » ne sont pas cohérents avec les autres dispositions du PLU : ex – 147 logements sur les 10 prochaines années (il est indiqué 121 dans d'autres chapitres du rapport de présentation : ex p.131). A corriger et à mettre en cohérence

avec les autres pièces du PLU. De plus, la répartition du nombre de logements indiquée entre densification et extension ne correspond pas non plus avec les autres éléments du PLU (ex : p.131).

P.150 : « *Incidences des dispositions réglementaires (zonage, règlement, OAP) sur l'eau potable et mesures proposées* » : Idem remarque ci-dessus, les éléments sont à mettre en cohérence avec les autres dispositions du PLU.

P.177 : il n'est pas fait mention du PCAET dans la partie 9.3 – Compatibilité avec le SRCAE et le PCAET. Il n'est pas non plus retranscrit les orientations stratégiques du SRCAE dans cette partie (« *voici les orientations stratégiques à retranscrire…* »).

P.177 : Il est indiqué : « *le projet de modification du PLU de Domalain (…)* » : à corriger, il s'agit d'une révision générale du PLU.

PADD

P.13 : Nous vous conseillons de ne pas préciser le nom et le nombre de STECAL « économique » dans votre PADD. En effet, si la commune souhaite créer ou supprimer un STECAL dans quelques années, seule une procédure de révision pourra le permettre (= changement d'une orientation du PADD). Idem concernant le plan d'illustration spatiale présent en p.18 du PADD : nous vous conseillons de ne pas préciser la localisation des STECAL.

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.12 : Il est mentionné à plusieurs reprises des dispositions concernant un secteur 6 dans l'OAP Frange sud. Cependant, ce secteur 6 n'existe pas. Nous vous invitons à retirer l'ensemble des dispositions concernant ce secteur (ex : « *trois accès aux secteurs 5 et 6 sont prévus* », « *(…) uniquement pour le secteur* 6 », etc.).

REGLEMENT LITTERAL

P.10 / p.57 : Il est indiqué que le règlement du PPRI de la Seiche et de l'Ise est joint en annexe du règlement du PLU. Cependant, celui-ci n'est pas joint au PLU.

P.22 : Il est mentionné 3 zones différentes : UA, UAi et 1AUA. Quelles sont les différences de règles entre ces 3 zones ? Aucune distinction n'est faite dans le règlement littéral (destinations ? implantations ? etc.).

P.28 : Il est précisé que les loges de gardiennage sont autorisées en zone UL/1AUL. Merci de définir le terme loge de gardiennage et les conditions d'autorisations (justification présence permanente nécessaire ? surface maximum ? etc.).

P.36 : La sous-destination exploitation forestière ne devrait pas être autorisée en zone A.

P.36 / p.46 / p.52 : La dernière ligne du tableau des destinations est manquante : centre de congrès et d'exposition. A compléter.

P.54 : Il est indiqué que « *l'emprise au sol des constructions et installations est limitée à 60% de la surface du secteur Aa (…)* ». Il s'agit du secteur Aha et non Aa : à corriger.

P.66 : Nous vous recommandons de préciser que les bâtiments annexes sont détachés de la construction principale pour plus de simplicité et de clarté. En effet, les plans intérieurs ne sont plus fournis dans les dossiers d'instruction du droit des sols (accès direct ou non ?).

P.66 : Il est fait référence au PLU de Balazé : à corriger.

P.67 : Nous vous recommandons de préciser que l'aménagement d'un local accessoire ne peut pas avoir pour objet la création d'un nouveau logement.

A titre de conseil, à la fin de la procédure de révision générale du PLU, il ne faudra pas omettre de prendre les délibérations actant le principe de soumission à DP pour : la suppression d'élément de paysage, le permis de démolir, etc.

REGLEMENT GRAPHIQUE

Les marges de recul le long des voies évoquées dans le rapport de présentation ne sont pas identifiées sur le règlement graphique. Nous vous invitons à les faire figurer.

Merci d'indiquer les indices des zones sur l'ensemble des secteurs du PLU afin de faciliter la lecture des plans.

De quelle zone artisanale parle-t-on lorsqu'il est évoqué dans le règlement littéral la zone UAi ? A indicer sur le plan.

L'emplacement réservé n°3 ne figure pas sur le règlement graphique, sur la planche « ensemble du territoire ».

Il est mentionné un STECAL Loisirs à proximité de l'étang de Carcraon dans le PLU (p.126 et 138 du rapport de présentation). Où se situe précisément ce STECAL ? Celui-ci n'est pas identifié sur le règlement graphique.

Nous vous invitons à rappeler en légende les articles du code de l'urbanisme correspondant aux identifications du patrimoine bâti, aux éléments de paysage à protéger, etc.

ANNEXES SANITAIRES

P.3 : Il n'existe pas de zone 2AUE dans le PLU, mais une zone 2AU.

Qu'en est-il de la gestion des eaux pluviales des secteurs ouverts à l'urbanisation ? Aucune précision n'est apportée sur ce point dans les annexes sanitaires : pas de chapitre sur l'assainissement eaux pluviales.

PLAN DES RESEAUX ET SERVITUDES

Nous vous préconisons de représenter les servitudes d'utilité publique sur une carte différente de celle concernant les réseaux AEP (annexe sanitaire) pour faciliter la lecture des plans.

Le nom officiel de la servitude T7 n'est pas complété : « *servitudes établies à l'extérieur des...* ».

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer

Service Aménagement des Territoires et Transitions
Pôle Urbanisme et Contractualisation

Rennes, le 07 mars 2022

CDPENAF DU 1er Mars 2022

Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers au titre de l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme

Commune : Domalain

Examen : Dispositions du règlement relatives aux annexes et aux extensions des habitations en zones A et N dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU

Avis : **La CDPENAF émet un avis simple favorable**

Le Président de la CDPENAF

Bertrand DURIN

DDTM 35 Le Morgat – 12 rue Maurice Fabre CS 23167 - 35031 Rennes Cedex
Tél : 02 90 02 32 00 mail : ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr
Ouverture au public 9h – 12 h /14 – 17 h (16h le vendredi)

PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale
des Territoires
et de la Mer

Service Aménagement des Territoires et Transitions
Pôle Urbanisme et Contractualisation

Rennes, le 07 mars 2022

CDPENAF DU 1er Mars 2022

Consultation de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers au titre de l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme.

Commune : Domalain

Examen : Délimitation de 2 STECAL :

- 1 STECAL à vocation d'habitat au hameau de la Heinrière ;
- 1 STECAL à vocation d'activité, dédié à une entreprise de travaux agricoles, aux Epinettes.

Avis : **Avis simple favorable**

Le Président de la CDPENAF

Bertrand DURIN

DDTM 35 Le Morgat – 12 rue Maurice Fabre CS 23167 - 35031 Rennes Cedex
Tél : 02 90 02 32 00 mail : ddtm@ille-et-vilaine.gouv.fr
Ouverture au public 9h – 12 h /14 – 17 h (16h le vendredi)

VOS RÉF.	DDTM 35/SEHCV/UCV	DDTM d'Ille-et-Vilaine Service Espace Habitat et Cadre de Vie Le Morgat - 12, rue Maurice-Fabre CS 23167 35031 RENNES CEDEX
NOS RÉF.	TER-ART-2021-35097-CAS-165091-H0P5R3	
INTERLOCUTEUR	Sandrine ESTARELLAS-ROUSSEAU	
TÉLÉPHONE	06.99.02.24.06	
E-MAIL	sandrine.estarellas-rousseau@rte-france.com	A l'attention de : M. Frédéric TAHIER frederic.tahier@ille-et-vilaine.gouv.fr
OBJET	PA - PLU - DOMALAIN	LA CHAPELLE-SUR-ERDRE, le 22 décembre 2021

Monsieur le Préfet,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de Domalain arrêté par délibération en date du 08 novembre 2021 et transmis pour avis le 25/11/2021 par vos services.

RTE, Réseau de Transport d'Electricité, est le gestionnaire du réseau de transport d'électricité à haute et très haute tension (supérieur à 50 kV) sur l'ensemble du territoire métropolitain. Dans ce cadre, RTE exploite, maintient et développe les infrastructures de réseau et garantit le bon fonctionnement, la sécurité et la sûreté du système électrique dans le respect, notamment, de la réglementation technique (l'arrêté technique du 17 mai 2001 fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique).

A cet égard, nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, sont implantés des ouvrages du réseau public de transport d'électricité dont vous trouverez la liste ci-dessous.

Il s'agit de :

- LIAISON 400kV N0 1 DOMLOUP - OUDON
- LIAISON 400kV N0 2 DOMLOUP - OUDON

Au regard des éléments précités, et afin de préserver la qualité et la sécurité du réseau de transport d'énergie électrique (infrastructure vitale), de participer au développement économique et à l'aménagement des territoires ainsi que de permettre la prise en compte, dans la planification d'urbanisme, de la dimension énergétique, RTE attire votre attention sur les observations ci-dessous :

1/ Le report des servitudes d'utilité publique (servitudes I4)

RTE Réseau de transport d'électricité - société anonyme à directoire et conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 euros - R.C.S. Nanterre 444 619 258

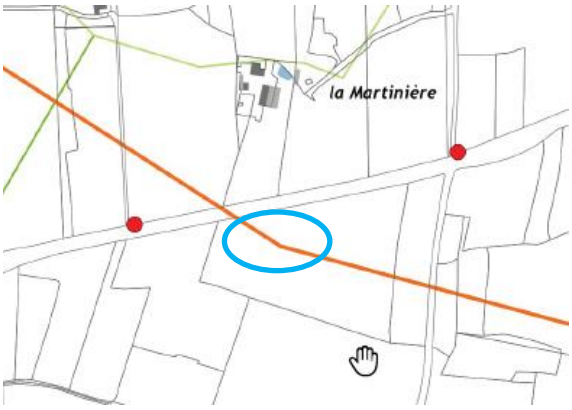
1.1. Le plan des servitudes

En application des articles L. 151-43 et L. 152-7 du Code de l'urbanisme, il convient d'insérer en annexe au PLU les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, que constituent les ouvrages électriques listés ci-dessus (servitudes I4), afin que celles-ci puissent être opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

Nous vous informons que le tracé de nos ouvrages listés ci-dessus est disponible sur le site de l'Open Data de Réseaux Energies :
https://opendata.reseaux-energies.fr/pages/accueil/. Vous pouvez télécharger les données en vous y connectant.
Pour information, conformément aux articles L. 133-1 à L. 133-5 du Code de l'urbanisme, un Portail national de l'urbanisme au sein duquel seront insérées les servitudes d'utilités publiques affectant l'utilisation du sol existe. Vous pourrez vous y reporter sur le site du géoportail qui sera alimenté au fil de l'eau par tous les acteurs bénéficiant de telles servitudes.
Les servitudes d'utilités publiques de type i4 du Réseau Public de Transport ont été téléversées et sont désormais accessibles depuis le Géoportail de l'urbanisme.

Après étude du plan de servitude, nous constatons que les ouvrages électriques cités ci-dessus sont effectivement bien représentés.

Commune de Domalain
Lieudit « La Martinière »



Source : Plan de servitudes



Source : Cartographie RTE

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet,, l'assurance de notre considération distinguée.

Le Directeur Adjoint,
Centre Développement Ingénierie Nantes,

P/o SCR

David PIVOT

Copie : Service de la planification du territoire de Domalain : mairie@domalain.fr