



PAYSAGE  
URBANISME



Commune :

**DOMALAIN (35)**

Etude :

**Plan Local d'Urbanisme**

Pièce :

**2-Projet d'aménagement et  
de développement durables**

Objet :

**APPROBATION**

Vu pour être annexé à la délibération  
n°.....,  
en date du 13 février 2023,  
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme de  
la commune de Domalain.

Le Maire

## Table des matières

A	_Prise en compte de l'environnement et du Paysage .....	2
	Objectif : A.1	Faire de l'agriculture un axe fort du PADD..... 3
	Objectif : A.2	Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène : ..... 3
	Objectif : A.3	Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue : ..... 3
	Objectif : A.4	Promouvoir et garantir l'identité du bocage communal : ..... 4
	Objectif : A.5	Lutter contre le mitage en secteur rural: ..... 4
	Objectif : A.6	Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place..... 5
	Objectif : A.7	Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles amplement ondulés..... 5
	Objectif : A.8	Valoriser la vallée de la Seiche et l'étang de Carcraon, colonne vertébrale de la trame verte et bleue du territoire 5
	Objectif : A.9	Conforter le dialogue entre le bourg et la vallée de la Quincampoix..... 6
	Objectif : A.10	La prise en compte de la Trame Verte et Bleue. .... 6
	Objectif : A.11	Préserver et valoriser les armatures naturelles existantes ..... 6
	Objectif : A.12	Promouvoir et préserver la trame verte et bleue ..... 7
B	_La modération de la consommation de l'espace et la valorisation des constructions existantes.....	8
	Objectif : B.1	Modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et contre le mitage ..... 8
	Objectif : B.2	Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg..... 9
	Objectif : B.3	Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibre du bourg..... 9
	Objectif : B.4	Affirmer et valoriser l'identité de DOMALAIN ..... 10
	Objectif : B.5	Un cadre de vie à préserver et à valoriser ..... 10
C	_Logements / mixité / équipements / services / tourisme / activités .....	11
	Objectif : C.1	Un logement pour tous ..... 11
	Objectif : C.2	Assurer la diversité des fonctions urbaines ..... 11
	Objectif : C.3	L'offre d'équipements et de services ..... 11
	Objectif : C.4	Les activités sportives et de loisirs..... 12
	Objectif : C.5	Reconnaitre et conforter les activités touristiques matérialisées par les étangs..... 12
	Objectif : C.6	Reconnaitre et développer les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou ..... 12
	Objectif : C.7	Conservier une attractivité économique en confortant le parc d'activités économiques de la Vague Noë 13
	Objectif : C.8	Reconnaitre la présence d'une activité de travaux agricole ..... 13
D	_Transports, mobilités et déplacements .....	14
	Objectif : D.1	Les déplacements doux et cheminements piétonniers..... 14
	Objectif : D.2	Les modes de transports collectifs ..... 14
	Objectif : D.3	L'offre de stationnements collectifs ..... 14
	Objectif : D.4	Maitriser les déplacements et anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale ..... 15
	Objectif : D.5	Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements..... 15
E	_Les entrées de l'agglomération.....	16
	Objectif : E.1	Valoriser les entrées ..... 16
F	_L'énergie .....	16
	Objectif : F.1	Contenir les besoins énergétiques ..... 16
	Objectif : F.2	Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ..... 17
	Objectif : F.3	La production d'énergie renouvelable ..... 17
	Objectif : F.4	La transition énergétique..... 17
	Objectif : F.5	La prise en compte des communications numériques..... 17
	Plans d'illustration spatiale des orientations du PADD .....	18

## A

## Prise en compte de l'environnement et du Paysage

Ou, la mise en valeur de l'espace rural et de ses composantes.

### Utiliser le terroir comme un outil de développement et de promotion :

Le terroir communal de Domalain s'articule autour de diverses spécificités : une agriculture d'élevage (principalement laitière) et de polycultures, un parcellaire en mosaïque entouré d'un maillage bocager composite, des ensembles de vallées larges mais discrètes (La Seiche, La Quincampoix, La Planche aux Merles, Le Pouez), des lieux identitaires (Le village de Carcraon et son étang, le hameau de la Heinrière) et un habitat rural. Ce tout forme un environnement et un cadre de vie de qualité que la municipalité souhaite promouvoir.



Ainsi, la prise en compte de l'environnement et du paysage a pour but de révéler chacune de ces spécificités déclinées en 3 objectifs :

- Faire de l'agriculture un axe fort du PADD ;
- Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place ;
- La prise en compte de la Trame Verte et Bleue.

## **Objectif : A.1 Faire de l'agriculture un axe fort du PADD**

L'agriculture, une richesse économique au cœur du territoire



Par son empreinte sur le territoire communal l'agriculture constitue un enjeu de premier ordre. Elle tient ainsi une place essentielle dans la production, la gestion et l'évolution des paysages. La place de l'agriculture est centrale pour l'avenir du territoire. Le paysage résulte d'une relation dynamique entre un territoire concret et des activités humaines, en l'occurrence l'agriculture.

Pour répondre aux objectifs actuels de préservation de l'agriculture et de l'environnement, il faut organiser, de façon particulière au territoire de Domalain, les quatre principaux éléments suivants :

### **Objectif : A.2 Affirmer le principe d'une zone agricole large et homogène :**

- ✓ En premier lieu : protéger « l'outil de travail agricole ». La protection de « l'outil de travail » fait apparaître deux volontés : la protection des sièges d'exploitation et la protection des infrastructures, c'est à dire l'espace agricole.
- ✓ La mise en place d'une zone agricole permet de traduire ces volontés. Elle sert à protéger d'une part le potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. D'autre part, les agriculteurs pourront y aménager ou construire les bâtiments nécessaires à leur pratique.
- ✓ Les constructions neuves à usage d'habitat ne seront autorisées que pour les logements de fonctions agricoles.
- ✓ Le maintien de l'agriculture sur la commune résulte également d'une double exigence : pérenniser l'agriculture en tant qu'activité économique et considérer la zone agricole comme épaulant la trame verte et bleue.

### **Objectif : A.3 Soutenir le lien entre l'agriculture et l'eau en mettant en évidence la trame bleue :**

- ✓ La trame bleue communale se répartie au sein de deux bassins versants distincts : celui de la Quincampoix et celui de la Seiche qui sont alimentés par un chevelu hydrographique discret : Le Pouez, la Planche aux Merles... Cette trame constitue une armature souple et diffuse assurant ainsi de nombreuses continuités écologiques. Cette trame bleue doit être définie et localisée afin d'en préserver son intégrité.

- ✓ La trame bleue communale doit être identifiée et localisée sur le règlement cartographique du document d'urbanisme communal afin de préserver l'intégrité des cours d'eau mais aussi des zones humides, mares, étangs et plans d'eau.
- ✓ D'autre part, il incombe à la commune d'identifier les secteurs soumis au risque d'inondation et de les repérer sur le règlement graphique du document d'urbanisme. Une réglementation particulière sera édictée afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque. Cette réglementation permettra également de préserver le champ d'expansion des crues, de conserver les capacités d'écoulement et d'éviter l'exposition des personnes et des biens.

#### **Objectif : A.4 Promouvoir et garantir l'identité du bocage communal :**

- ✓ L'identité bocagère communale est l'héritage du remembrement réalisé dans les années 70. La commune appartient à un secteur bocager composite (de densité variable) composé essentiellement de chênes pédonculés, de châtaigniers, de hêtres et de merisiers. Actuellement, le réseau bocager résiduel se concentre majoritairement sur les versants et les secteurs de plateaux au détriment des fonds de vallées souvent larges et ouverts et/ou des ripisylves.
- ✓ La commune a bénéficié d'un programme de replantation avec la Chambre d'Agriculture en 1995. Actuellement, elle fait partie du programme Breizh Bocage, 10,3 km linéaires de haies ont ainsi été replantées sur le territoire rural.
- ✓ La commune fait le choix d'affirmer la volonté de préserver son identité bocagère et son paysage agricole sachant que la volonté communale n'est pas de figer l'ensemble du réseau arboré, mais de proposer le maintien d'une armature correspondant à l'identité paysagère du territoire.
- ✓ Le maintien de cette armature bocagère doit être adapté aux évolutions de l'agriculture. Il convient alors d'appliquer aux éléments identifiés des mesures de protection qui soient en corrélation avec leur nature, leur importance et leur valeur. La réglementation doit être également adaptée pour répondre aux besoins de reconfigurations parcellaires.
- ✓ En complément, des dispositions seront définies, visant à restaurer les éléments de la trame verte et bleue, et notamment le rétablissement de continuités aux endroits où sont identifiés des ruptures.

#### **Objectif : A.5 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 (renouvellement urbain et réinvestissement du potentiel parcellaire disponible)
  - dans les secteurs de développement urbain situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg de Domalain

- ✓ En offrant sur le reste du territoire, la possibilité aux constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, d'évoluer par extension et de réaliser des annexes<sup>1</sup> dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.
- ✓ En permettant le changement de destination pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du bâti.

## Objectif : A.6 Organiser le territoire selon l'armature paysagère en place



- ✓ La commune est inscrite selon l'atlas des paysages d'Ille et Vilaine, dans l'unité paysagère « La Plaine de Janzé – La Guerche-de-Bretagne ». Le SCOT du Pays de Vitré intègre le territoire à deux unités paysagères : les plateaux au bocage relictuel et les vallées ouvertes.
- ✓ Le territoire communal se compose d'un large territoire agricole homogène formé par de multiples plateaux. Conjointement à ces plateaux agricoles, quelques entités paysagères se détachent les unes des autres et permettent de faire ressortir les identités maîtresses de la commune. On repère ainsi :
  - A - Les paysages de mosaïque agricole amplement ondulés au bocage composite
  - B - Le fond de vallée ouvert, ample et plat de la Quincampoix
  - C - Le Bourg de Domalain
  - D - Le village de Carcraon et son étang
  - E - Le Parc d'Activité de la Vague Noé
  - F - Le Hameau de la Heinrière

## Objectif : A.7 Attester la vocation paysagère des plateaux agricoles amplement ondulés

Considérer l'espace agricole commune une aire de production, mais aussi comme un élément capable de participer au cadre de vie du territoire.

## Objectif : A.8 Valoriser la vallée de la Seiche et l'étang de Carcraon, colonne vertébrale de la trame verte et bleue du territoire

- ✓ La vallée de la Seiche et l'étang de Carcraon condensent à plusieurs titres le paysage et l'environnement. Ils réunissent en un même lieu les composants fondamentales du territoire

<sup>1</sup> une annexe n'est pas destinée à être habitée

naturel que sont l'eau, les boisements, et les diverses formes de faune et de flore. L'étang de Carcraon est également une zone naturelle inventoriée.

- ✓ Selon la nature, l'importance, la valeur et l'inscription dans des limites physiques des portions de territoire concernées, il convient d'appliquer à cet ensemble, des mesures de préservation adaptées et en cohérence avec l'usage des sols en place : il sera concerné dans un zonage naturel.

### **Objectif : A.9 Conforter le dialogue entre le bourg et la vallée de la Quincampoix**

Reconnaître le lien entre la vallée ouverte de la Quincampoix et la frange urbaine végétalisée au Nord du bourg qui agit en promontoire. Les zones de développement urbaines en lien direct avec la Quincampoix devront respecter les traits identitaires des lieux. Cependant, la reconnaissance de cette dialectique ne nie en aucun cas le caractère agricole de cette vallée aujourd'hui exploitée mais bien de faire en sorte que celle-ci soit préservée de toute forme d'urbanisation.

### **Objectif : A.10 La prise en compte de la Trame Verte et Bleue.**



Le concept de maillage écologique met en avant le compromis entre exploitation et protection. Il repose en partie sur les éléments suivants :

- la préservation de zones patrimoniales : les réservoirs de biodiversité ;
- le maintien des éléments de connexion ou de jonction (corridor écologique) entre ces différentes zones patrimoniales (réservoir de biodiversité).

### **Objectif : A.11 Préserver et valoriser les armatures naturelles existantes**

En fonction des armatures naturelles existantes (à une échelle inter-communale), proposer (à une échelle communale) des objectifs de préservation respectant l'exploitation et le développement des activités humaines mais favorisant les maillages écologiques.

Les armatures paysagères mises en évidence précédemment précisent les fonctionnalités du territoire communal et donc les éléments de la Trame Verte et Bleue :

- La vallée de la Seiche et l'étang de Cracraon constituent un vaste réservoir de biodiversité et une continuité écologique structurant l'espace communal et supra communale.
- La vallée de la Quincampoix forme également à la fois un réservoir de biodiversité (eau) et une continuité écologique.

- A une échelle plus fine, les échanges sur le territoire communal s'articulent autour de dépressions plus discrètes formées notamment par les cours d'eau de la Planche aux Merles, du Pouez et de nombreux autres affluents. Là aussi, cette armature paysagère (basée sur la masse d'eau), constitue à la fois un noyau de biodiversité (eau) et des continuités écologiques structurantes.
- Le maillage bocager et les boisements ponctuels constituent des éléments d'interconnexion entre les différents réservoirs.

## Objectif : A.12 Promouvoir et préserver la trame verte et bleue

- ✓ Ainsi, les volontés émises précédemment visent :
  - La promotion et la préservation des ensembles de vallées ainsi que la mise en évidence des cours d'eau, zones humides, mares et plan d'eau ;
  - Le maintien d'une armature bocagère.
- ✓ 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 communal dans une démarche de durabilité. Cette démarche se traduira par :
  - des mesures de protection qui seront en corrélation avec le patrimoine naturel identifié, son importance, sa valeur et son inscription dans ses limites physiques. Ainsi, le document d'urbanisme communal reconnaîtra la trame verte et bleue comme un élément du paysage à protéger.
  - la mise en relation entre la trame verte et la trame bleue permet afin d'offrir une image (et une préservation) correspondant aux corridors écologiques en place. Cette mise en parallèle est également nécessaire à la 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 pour le projet communal, il s'agira :
  - de faire en sorte que les secteurs de développement n'impactent pas la trame verte et bleue qui sera identifiée au document d'urbanisme
  - 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 zones de développement projetées veilleront à favoriser les modes de gestions alternatives en termes de rejet des eaux pluviales (infiltration à la parcelle, noues drainantes...) afin de favoriser l'infiltration des eaux dans le milieu naturel et de diminuer les rejets à l'aval.
  - les futurs projets devront favoriser une gestion économe de la ressource en eau en incitant à la récupération des eaux pluviales.



**B****La modération de la consommation de l'espace et la valorisation des constructions existantes****Objectif : B.1 Modérer la consommation d'espace, lutter contre l'étalement urbain et contre le mitage**

- ✓ Envisager des perspectives d'évolution qui tiennent compte de l'inscription de la commune dans son territoire (orientations du PLH et du SCOT), de son contexte local spécifique et des enjeux qui s'y rattachent :
  - Conserver le principe de gestion économe des sols (équilibre entre les espaces ruraux et urbanisés).
  - Éviter la surconsommation d'espace et l'étalement urbain :

- en favorisant le renouvellement urbain du bourg de Domalain, du village de Carcraon et du hameau de la Henrière, en anticipant le devenir et l'affectation du potentiel parcellaire disponible au cœur de ces tissus urbains.

- en densifiant les franges arrière du centre bourg historique de Domalain afin d'assurer un rééquilibrage dans la répartition spatiale des futurs secteurs de développement urbain

- en privilégiant, les secteurs d'urbanisation situés en contiguïté de la partie agglomérée du bourg de Domalain tout en respectant le positionnement des exploitations agricoles, afin de limiter le mitage dans la campagne.

- en favorisant la gestion de la densité dans les futures opérations d'urbanisme

- Limiter la consommation foncière des espaces agricoles, naturels et forestiers en fixant les objectifs de modération de l'espace lié au développement urbain pour assurer le renouvellement de la population, envisager l'accueil de nouveaux habitants et répondre à leurs besoins en termes d'équipements et services.
- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace porteront à environ 7 hectares (pour tous types de destination de construction) les besoins fonciers en extension nécessaires pour approcher une population d'environ 2300 habitants (cela correspond à un taux de croissance annuel de 1,35%/an) en 2030.
- ✓ Autoriser l'évolution des constructions existantes sous réserve de ne pas compromettre le développement de l'activité agricole, la qualité paysagère du site, et sous réserve de respecter les conditions relatives à la zone dans laquelle elles se trouvent :
  - Par réhabilitation ou extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU ;
  - Par changement de destination<sup>2</sup> à usage d'habitation ou d'hébergement pour le bâti traditionnel identitaire de l'architecture locale à condition de contribuer à la valorisation du

<sup>2</sup> Sous réserve de l'obtention de l'avis conforme :

- de la CDPENAF pour les constructions comprises en zone agricole,
- de la CDNPS pour les constructions comprises en zone naturelle.

bâti et de tenir compte des servitudes, des réseaux existants, de l'assainissement et des possibilités d'accès ;

- En offrant la possibilité de réaliser des constructions d'annexes dans les conditions qui seront déterminées dans le règlement littéral.

## **Objectif : B.2 Favoriser le renouvellement urbain et continuer d'assurer la revitalisation du centre bourg**

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

## **Objectif : B.3 Eviter l'étalement urbain et assurer un développement harmonieux et équilibré du bourg**

- ✓ Compléter l'offre relative au potentiel d'évolution du tissu aggloméré, en « projetant un développement urbain harmonieux » dans la continuité du tissu urbain existant tout en confortant la position centrale du bourg historique. Il s'agira de :
  - Recentrer le centre historique en rééquilibrant la répartition de la population sur les franges Nord et Sud du centre bourg historique de Domalain
  - Retrouver un équilibre dans la répartition spatiale des secteurs d'habitats résidentiels pour favoriser un développement concentrique du centre bourg historique et élargir son aire d'attractivité,
- ✓ Conforter le développement sur les franges Nord-Est et Sud-Est de l'agglomération, afin d'épaissir le tissu existant et d'offrir une dernière frange à l'urbanisation dans la continuité de l'existant
- ✓ Faire en sorte que les futurs secteurs à urbaniser puissent conserver des cadrages et perceptions visuelles sur le clocher de l'église (élément de repère) tout en assurant la convergence vers le centre traditionnel par la mise en place de connexions piétonnes privilégiées.
- ✓ Valoriser la silhouette villageoise en recomposant les franges urbaines existantes ou projetées en appui sur une trame paysagère.

## Objectif : B.4 Affirmer et valoriser l'identité de DOMALAIN

- ✓ Reconnaître les caractéristiques identitaires du tissu urbain du centre traditionnel et permettre son évolution.
- ✓ Maintenir et favoriser la mixité sociale et la mixité fonctionnelle du centre bourg en permettant l'évolution du bâti, le développement des commerces, services existant, afin d'affirmer la dynamique du centre bourg
- ✓ Prendre en compte le projet de revitalisation (équipements /services) sur les franges arrière du centre traditionnel du bourg de Domalain (sur le secteur de l'Oseraie) qui permet d'élargir son aire d'attractivité
- ✓ Préserver les caractéristiques du tissu et les spécificités identitaires du centre traditionnel en reconnaissant la valeur de patrimoine communal pour les bâtiments identitaires les plus anciens et pour les murs les plus significatifs.
- ✓ Edicter des règles spécifiques qui permettront de protéger le bâti ancien identitaire de l'architecture traditionnelle et de le valoriser tout en offrant la possibilité d'étendre l'existant (dans le respect de l'architecture locale). Dès lors qu'il n'y a pas dénaturation du dit bâti, dans le respect de l'activité agricole et sans compromettre la qualité paysagère du site, permettre l'aménagement, l'extension ou le changement de destination du bâti traditionnel existant identitaire de l'architecture locale.
- ✓ Prendre en compte l'existence des sites archéologiques recensés et des mesures relatives à l'archéologie préventive selon la réglementation en vigueur.

## Objectif : B.5 Un cadre de vie à préserver et à valoriser

- ✓ Préserver et valoriser les qualités paysagères des différents secteurs urbanisés et à urbaniser en intégrant l'habitat à l'environnement paysager et en maintenant un dialogue depuis le grand paysage vers la silhouette villageoise.
- ✓ Assurer le maintien de certaines parcelles de jardins qui participent à la mise en valeur de l'identité communale et à la valorisation du cadre de vie.
- ✓ Reconnaître la coulée verte comme un élément de mise en valeur paysagère, tout en permettant des aménagements propices au développement du lien social (chemins de liaisons piétonnes, aménagement type parc, lieu de convivialité...)
- ✓ Continuer d'assurer le développement du lien social par la mise en valeur ou la création d'espaces publics propices à la convivialité (espaces verts, espaces publics...) en appui sur les connexions piétonnes existantes, ou à développer.
- ✓ Favoriser les liaisons piétonnes et créer des lieux de convivialité complémentaires des secteurs existants

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

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

**Objectif : C.1 Un logement pour tous**

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

**Objectif : C.2 Assurer la diversité des fonctions urbaines**

- ✓ Prendre en compte la diversité des fonctions à l'intérieur du tissu traditionnel, il s'agira:
  - De permettre l'évolution des équipements, commerces et services existants,
  - D'assurer le développement et l'extension, voire la délocalisation de certains commerces ou/et services dans le cadre d'un regroupement,
- ✓ D'anticiper les besoins en termes de stationnements afin de répondre aux besoins actuels et futurs et favoriser leur mutualisation afin de limiter la consommation foncière.
- ✓ Continuer d'assurer la mixité fonctionnelle (habitat/ travail/ enseignement/ culture / loisirs et sports/ services à la personne ...) à l'intérieur du tissu urbain et de ses extensions projetées.

**Objectif : C.3 L'offre d'équipements et de services**

- ✓ Continuer d'élargir l'aire d'attractivité du centre traditionnel en permettant l'accueil des équipements, commerces et services complémentaires afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs de la commune.
- ✓ 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

### **Objectif : C.4 Les activités sportives et de loisirs**

- ✓ Reconnaître le secteur de Loisirs et sports présent sur la frange Nord - Est du tissu aggloméré au nord des quartiers de la Roulerie.
- ✓ Assurer et conforter le développement du secteur à vocation de sports et loisirs situé au Sud-Est du bourg historique par l'optimisation du foncier non bâti.
- ✓ Prolonger le lien entre le pôle de loisirs/sports/enseignement/culture et les secteurs d'habitats existants ou projetés

### **Objectif : C.5 Reconnaître et conforter les activités touristiques matérialisées par les étangs**

- ✓ Reconnaître et valoriser l'activité touristique sur la commune par la prise en compte de la présence de l'Étang de Carcraon et de la zone de loisirs de la Traverie.
- ✓ Conforter et reconnaître le secteur naturel de loisirs que constitue l'étang de Carcraon et ses abords. Il s'agira ainsi :
  - D'affirmer ce pôle touristique principal et reconnaître sa vocation de loisirs
  - De conserver en espace naturel le parcellaire lié à l'ancienne chapelle
  - De compléter le réseau de chemin de randonnées pour assurer le lien entre le bourg et le village de Carcraon.
- ✓ Valoriser le cadre naturel du secteur de loisirs de la Traverie en :
  - Affirmant ce pôle de loisirs comme une activité touristique complémentaire de l'Étang de Carcraon
  - Assurant une convergence vers le cœur de bourg et en développant des connexions évidentes entre ce pôle loisirs et les secteurs d'habitats existants ou projetés
  - Etablissant un lien entre le pôle loisirs de la Traverie et le pôle enseignement/culture/loisirs et sports

### **Objectif : C.6 Reconnaître et développer les secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou**

- ✓ Reconnaître l'existence des secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou et permettre leur évolution pour :
  - Favoriser le maintien de l'artisanat, des commerces et services de proximité dans le bourg
  - Conforter et assurer un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi, tout en soutenant la création et la pérennisation des entreprises locales.
  - Favoriser l'optimisation du foncier non occupés compris au sein des secteurs d'activités de l'Oseraie et de Montenou.

- ✓ 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 nécessaires 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 un hectare pour assurer le développement de l'activité économique en proximité du bourg. Cette surface sera située en continuité du secteur d'activités de l'Oseraie, afin de répondre aux besoins de développement de l'activité artisanale et au besoin de délocalisation d'une activité implanté en cœur de bourg.
- ✓ Assurer un accompagnement paysager des franges à urbaniser pour permettre d'assurer une bonne intégration du bâti dans l'environnement.
- ✓ Proposer un schéma d'aménagement de l'espace qui assure la mise en œuvre d'une utilisation optimale du foncier.

### **Objectif : C.7 Conserver une attractivité économique en confortant le parc d'activités économiques de la Vague Noë**

- ✓ Conforter le parc d'activités de la Vague Noë en assurant un développement qualitatif de l'économie et de l'emploi.
- ✓ Poursuivre la dynamique économique du site malgré la gestion communale et intercommunale du parc d'activités de la Vague Noë, afin de continuer d'assurer le développement qualitatif de l'économie et de l'emploi pour:
  - Encourager la sphère productive locale
  - Accueillir des entreprises/ groupes d'envergure
  - Permettre le développement de l'industrie
  - Faciliter les évolutions foncières nécessaires aux activités existantes.

### **Objectif : C.8 Reconnaître la présence d'une activité de travaux agricole**

- ✓ Prendre en compte la particularité du territoire communal en reconnaissant le caractère exceptionnel de la présence de l'entreprise de travaux agricole située sur le secteur de l'Epinette. Le statut particulier de cette activité sera conforté par la mise en place d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitée pour permettre le développement de l'activité, notamment par constructions neuves.
- ✓ En dehors de l'agglomération, et de STECAL dédiés identifiant des activités économiques, les constructions neuves à usage d'activité ne sont pas envisagées.

## **D** Transports, mobilités et déplacements

**Objectif : Favoriser les modes de transports alternatifs à la voiture**

### **Objectif : D.1 Les déplacements doux et cheminements piétonniers**

- ✓ Faciliter les déplacements à pieds et à vélo en créant de nouvelles connexions pour continuer d'assurer une convergence vers le centre bourg et vers les secteurs naturels de loisirs existants ou/et projetés, tout en favorisant les déplacements non motorisés entre les équipements.
- ✓ Anticiper la création de liaisons douces (allées piétonnes, cheminement vert...), en appui aux liaisons existantes ou/et à créer, afin de conforter les déplacements (piétons et des cyclistes) entre les différents pôles de vies et les secteurs d'urbanisation existants et futurs.
- ✓ 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 sports
- ✓ 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 village de Carcraon,
  - ainsi qu'entre le bourg et la V9 (voie verte), itinéraire relie le Mont-St-Michel à Nantes en passant par Vitré.

### **Objectif : D.2 Les modes de transports collectifs**

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

### **Objectif : D.3 L'offre de stationnements collectifs**

- ✓ L'offre en termes d'espaces de stationnements mutualisés pourraient être complétée en proximité à des équipements majeurs (pôles de loisirs, pôle de vie centre et le pôle enseignement/culture/loisirs et sports) afin de répondre aux besoins et usages.
- ✓ Les connexions piétonnes entre les espaces de stationnements existants ou/et projetés pourraient être développées pour faciliter les usages, et favoriser les modes de déplacements non motorisés.

## **Objectif : D.4 Maitriser les déplacements et anticiper l'évolution de la trame des voies de desserte dans le cadre d'une réflexion globale**

- ✓ Anticiper l'évolution de la trame viaire afin de permettre d'assurer un schéma de desserte cohérent tout en instituant des connexions inter-quartiers évidentes.
- ✓ Compléter le réseau viaire pour mettre en œuvre une évolution urbaine en appui sur les dessertes existantes (et leur mutation éventuelle) ou/et à créer, afin d'assurer un développement équilibré et harmonieux de l'agglomération.
- ✓ Continuer de mettre en œuvre des voies de bouclage pour assurer la desserte des futurs secteurs de développement et ainsi mettre en place d'un réseau secondaire adapté aux besoins et aux usages.
- ✓ Envisager des zones dans laquelle la circulation des piétons sera privilégiée afin d'établir de bonnes conditions de sécurité tout en limitant les conflits d'usages : Zone de circulation apaisée / zone de rencontre.

## **Objectif : D.5 Limiter les conflits d'usages et assurer une cohérence dans les déplacements**

- ✓ Structurer les extensions urbaines, en appui sur la création de voies nouvelles qui permettront de définir de bonnes conditions de sécurité et limiter les conflits d'usages.
- ✓ Prendre en compte tous les modes de circulation et limiter les conflits d'usages par la mise en place d'emplacement réservés si nécessaires.



## **E** Les entrées de l'agglomération

### **Objectif : E.1 Valoriser les entrées**

- ✓ Maintenir, voire compléter les structures paysagères identitaires qui participent à la mise en valeur des entrées d'agglomération en identifiant les paysages de bocage déjà présents
- ✓ Qualifier les entrées sur les axes principaux par la maîtrise du paysage et sa recomposition éventuelle
- ✓ Garantir la qualité paysagère des entrées de l'agglomération bordées par des secteurs à urbaniser en intégrant cet objectif à la réflexion sur le traitement des abords des opérations à réaliser.
- ✓ 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 (RD 37).

## **F** L'énergie

### **Objectif : Maîtriser l'énergie et le développement des communications numériques**

#### **Objectif : F.1 Contenir les besoins énergétiques**

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

## **Objectif : F.2      Participer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre**

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

## **Objectif : F.3      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.

## **Objectif : F.4      La transition énergétique**

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, en engageant des actions sur les thématiques de:

- réduction de la consommation d'énergie dans les bâtiments et l'espace public
- diminution des émissions de gaz à effet de serre et les pollutions liées aux transports
- développement de l'économie circulaire et la gestion durable des déchets
- production des énergies renouvelables locales
- préservation de la biodiversité, la promotion des paysages et de l'urbanisme durable
- développement de l'éducation à l'environnement et l'éco-citoyenneté

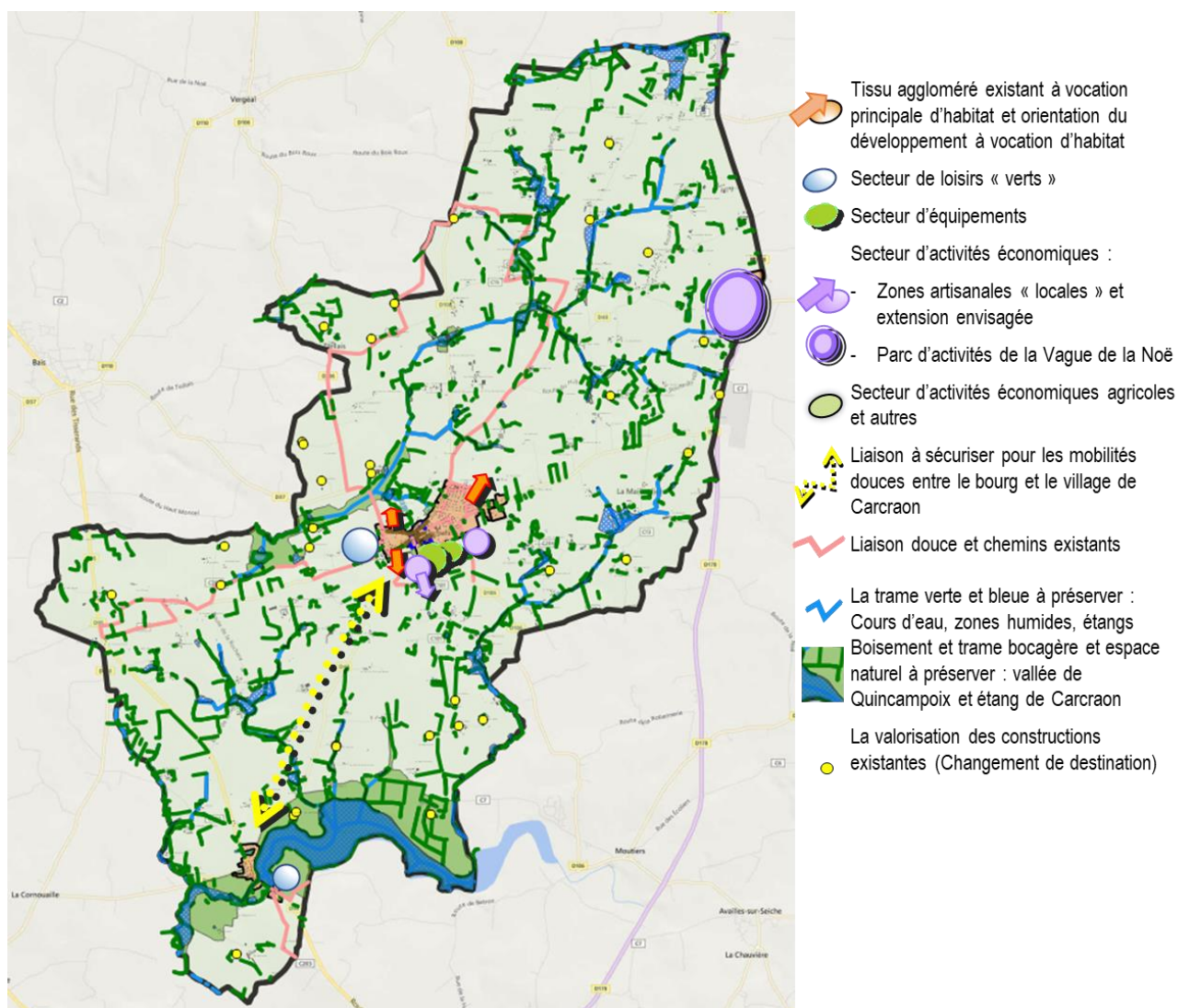
## **Objectif : F.5      La prise en compte des communications numériques**

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

# Plans d'illustration spatiale des orientations du PADD

## A l'échelle du territoire communal

Affirmer la place prépondérante du Bourg de Domalain comme le pôle d'urbanisation principal de la commune en appréciant les possibilités de réaliser les projets de constructions au sein du tissu urbanisé existant et en dimensionnant au plus juste les besoins en extension.



## A l'échelle de l'agglomération de Domalain

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



## A l'échelle du village de Carcraon

Prendre en compte la particularité historique du territoire de la commune de Domalain en reconnaissant le caractère spécifique du village de Carcraon et le caractère exceptionnel du hameau de la Heinrière qui représentent deux entités urbaines à part entière. Elles sont situées à l'écart de l'agglomération et possèdent leur identité propre. Le statut de chacune de ces entités urbaines sera conforté dans par la mise en place d'un zonage spécifique pour permettre le comblement de « dents creuses » à l'intérieur de leurs enveloppes urbaines.

Illustration spatiale de la mise en œuvre du PADD – village de Carcraon

