

Commune de

DOMALAIN (35)

Etude :

Zone d'Aménagement Différé de la l'Oseraie

Pièce:

Dossier de création

Objet :

Arrêté Préfectoral

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



Sommaire

Sommaire	1
Préambule	1
Situation du projet de Domalain :	2
Contexte de la création de la ZAD	3
Compatibilité du projet avec le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Vitré :	5
Aménagement envisagé :	8
Suivi administratif :	10
Annexes :	11
1-La délibération motivée du Conseil Municipal de Domalain, sollicitant la création de la ZAD de l'Oseraie	11
2-Le plan de zonage du périmètre de la ZAD de l'Oseraie.	11

Préambule

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

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

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

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

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

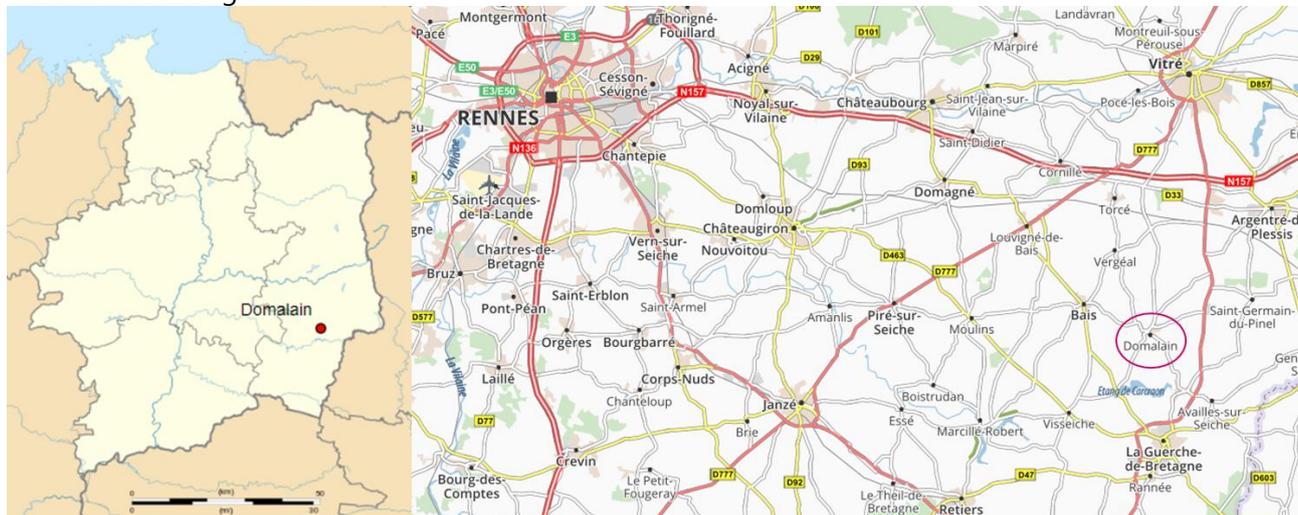
Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener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

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

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

Situation du projet de Domalain :

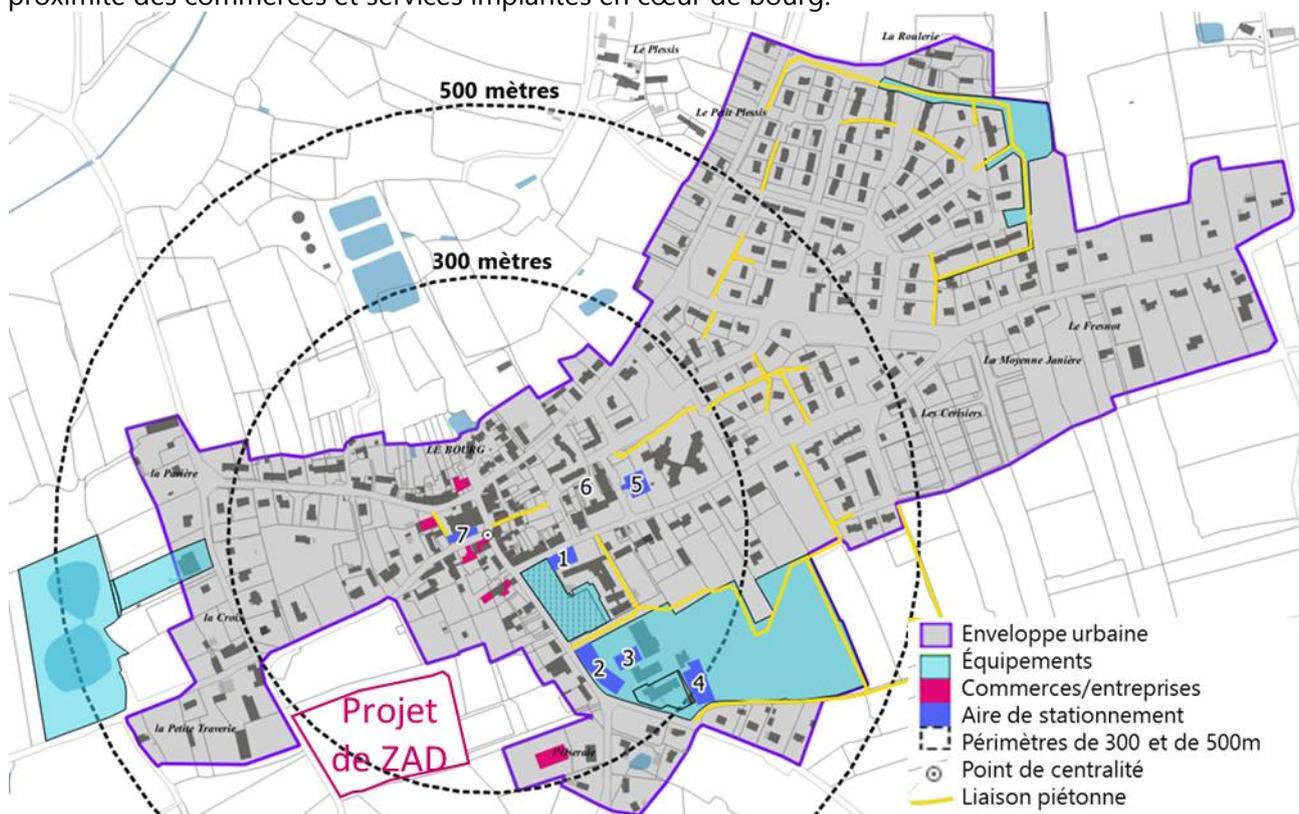
La commune de Domalain est située Dans le quart Sud-Est du département d'Ille-et-Vilaine, au Nord de la Guerche-de-Bretagne. Elle est traversée par la RD 178, axe structurant à l'échelle du bassin de vie La Guerche de Bretagne – Vitré.



Sources : Wikipédia et Via Michelin

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

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



Contexte de la création de la ZAD

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

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

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

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

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

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

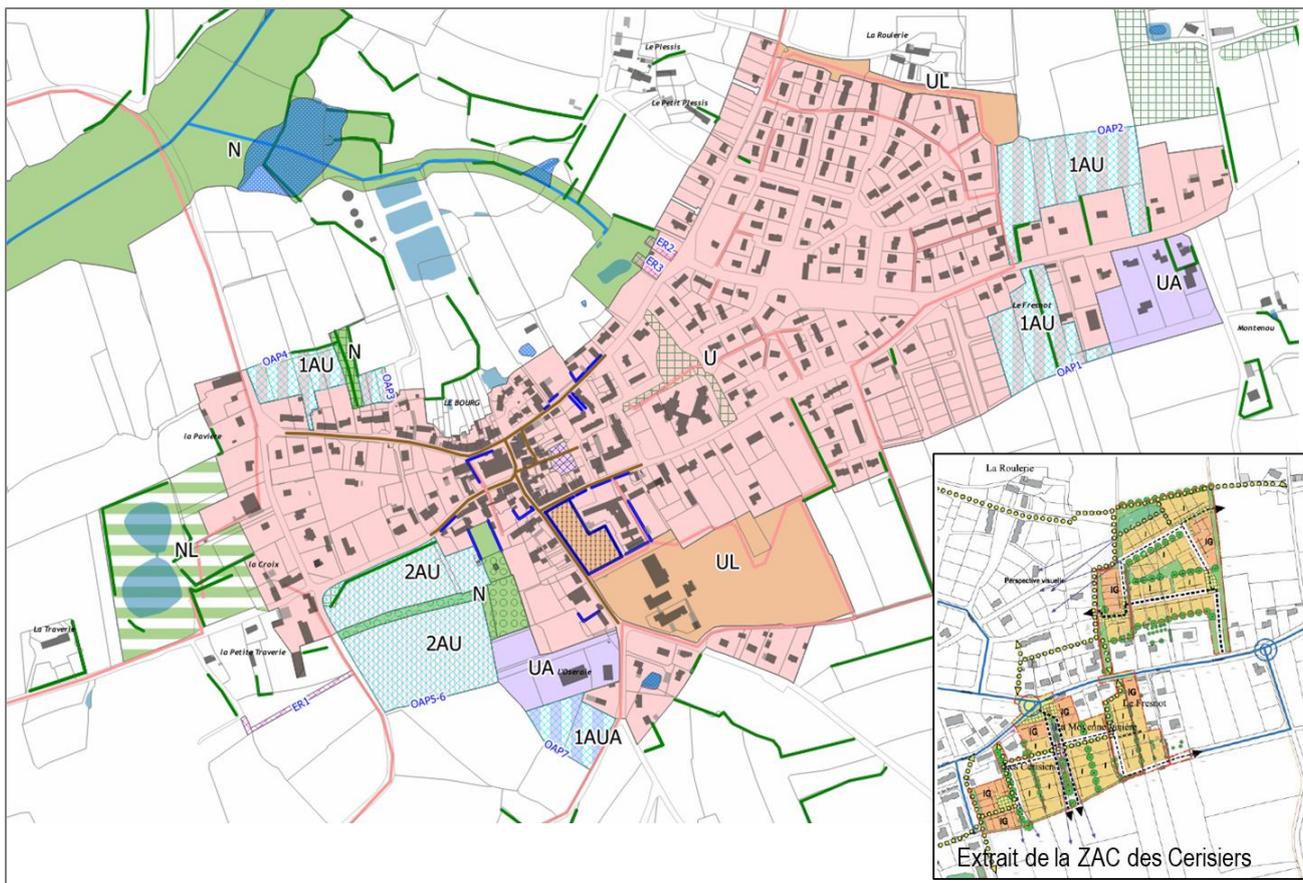
Enfin le projet de développement de la commune a été défini dans le respect des principes énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme et dans le respect des objectifs affichés aux documents supra-communautaux suivants : SRADDET Bretagne, le SCoT du Pays de Vitré, le PLH de Vitré Communauté, le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

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

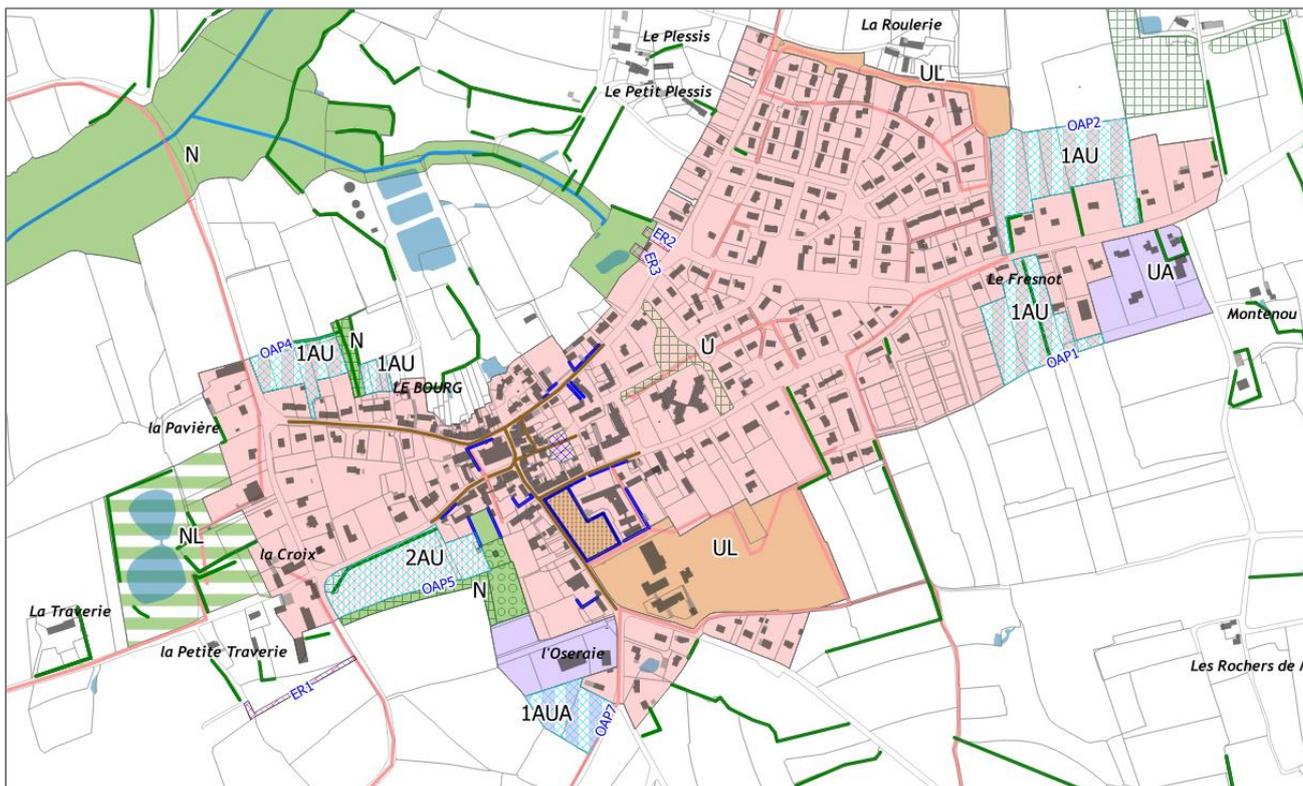
La commune Domalain avait envisagé de délimiter une large zone 2AU à son PLU, pour se donner les moyens d'acquérir le foncier nécessaire pour les années à venir. Lors de la présentation du projet de PLU aux personnes publiques associées, ces dernières ont proposé à la commune d'avoir recours à un autre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

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

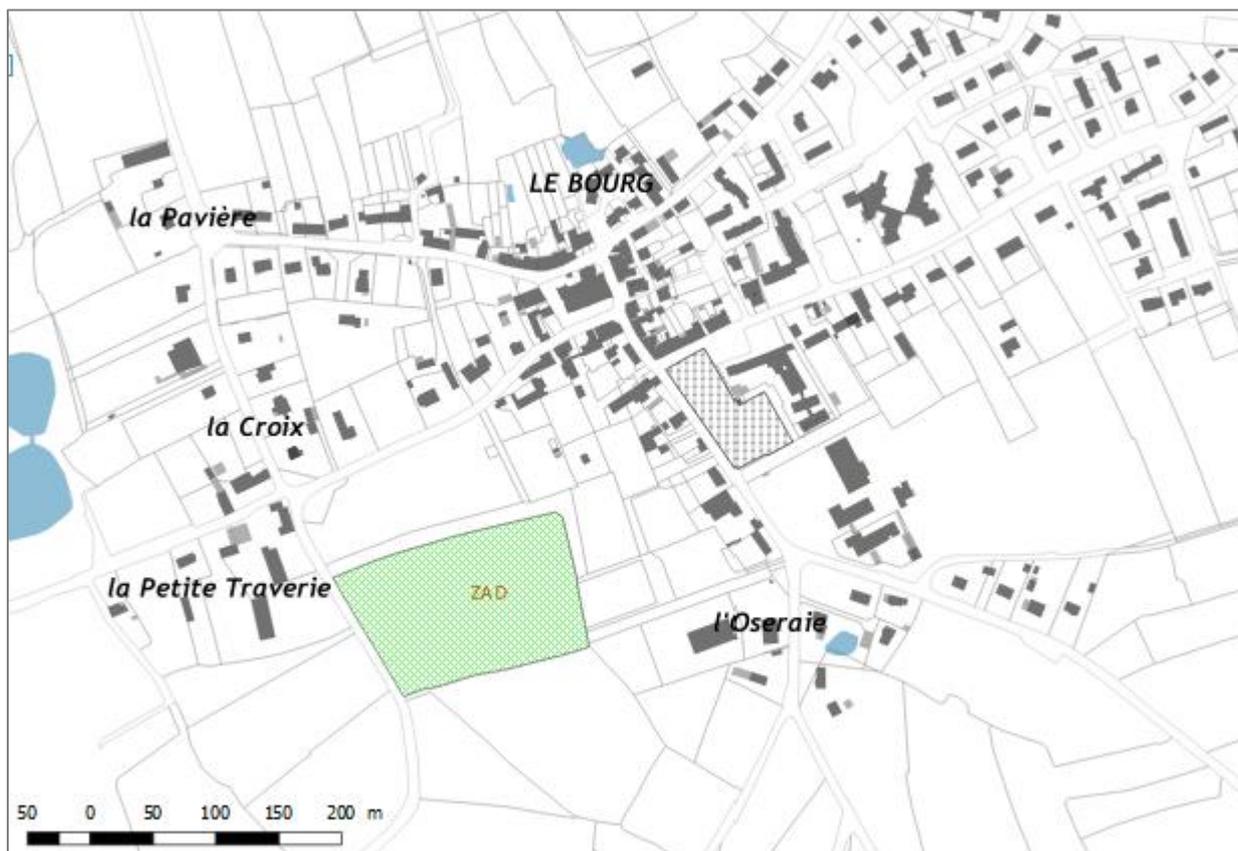
Voici un extrait du projet de plan de zonage du PLU avant délimitation de la ZAD, où la commune envisageait une acquisition du foncier via un droit de préemption urbain sur la zone 2AU (à urbaniser à plus long terme) :



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



Voici le projet de délimitation de la ZAD :



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

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

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

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

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

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

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

Compatibilité du projet avec le Programme Local de l'Habitat de Vitré communauté :

Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Plus concrètement, ce programme répond à l'ensemble des besoins en logement tout en favorisant la mixité sociale. Il assure une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements sur l'ensemble de la Communauté d'agglomération.

Vitré Communauté a adopté son PLH le 4 novembre 2016 pour la période 2016 / 2022 :

Le Programme Local de l'Habitat retient quatre grandes orientations :

- Améliorer énergiquement 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.

Le PLH prévoit sur cette période une croissance de la population de +1.35% par an en moyenne à l'échelle de Vitré Communauté.

Pour ce qui est du secteur de Domalain, identifiée Pôle relais, la commune est incluse dans le secteur Est, qui regroupe les communes d'Argentré-du-Plessis, Brielles, Etelles, Gennes-sur-Seiche, Saint Germain-du-Pinel, Le Pertre, Torcé et Vergéal ; où les objectifs de production de logements sont les suivants :

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

En février 2023, le PLH de Vitré communauté pour la période à venir 2023-2029 est toujours en cours de réflexion. La commune de Domalain reste une commune Pôle relais à l'échelle de Vitré Communauté. Ainsi, par extension des données objectifs de la période 2016-2022, la commune de Domalain pourrait produire en moyenne 13 logements par an, maximum pour les années à venir.

Deux objectifs majeurs sont poursuivis par le PLU de Domalain :

- Tendre vers le « Zéro artificialisation nette »
- Economiser l'énergie.

Aménagement envisagé :

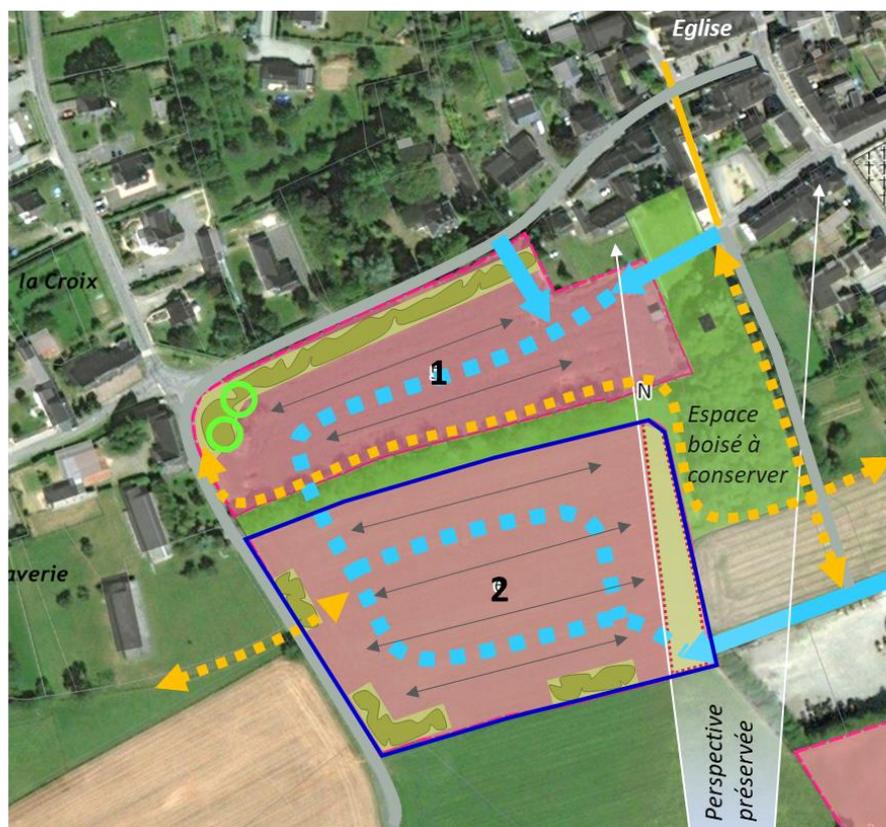
Dans le cadre de la réflexion menée au cours de l'étude du PLU, une orientation d'aménagement a été définie afin d'assurer la réalisation d'un aménagement cohérent de l'agglomération, intégrant les préoccupations suivantes :

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

Le schéma

-  Périmètre de la ZAD
-  Secteur constructible
-  Accès voie nouvelle à créer*
-  Tracé envisagé de la voie*
-  Desserte piétonne à créer*
-  Desserte piétonne existante
-  Espace vert bosquet et haie bocagère à trois strates à créer*
-  Arbre à conserver
-  Espace inconstructible (préservation de la vue sur le clocher)
-  Sens d'implantation du corps de bâtiment principal des constructions*

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



Contexte

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

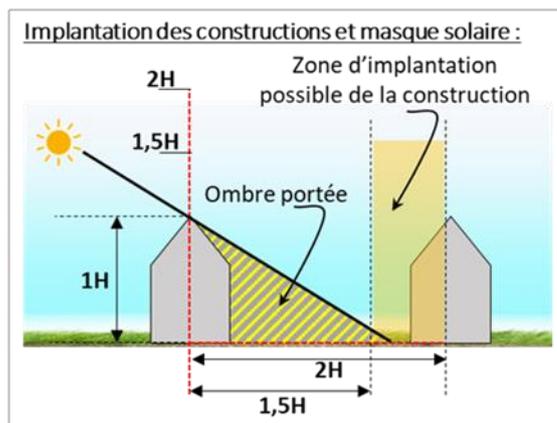
Cette zone est entièrement située dans le périmètre de protection des monuments historiques. Dans ce périmètre, les permis seront soumis à l'avis de l'architecte des bâtiments de France.

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

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

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

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



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

Les constructions devront présenter un plan rectangulaire affirmé.

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

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

Voici pour illustration une hypothèse d'implantation des constructions.



La qualité environnementale et la prévention des risques

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

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

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

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

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

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

Les déplacements :

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

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

La programmation de l'aménagement

Secteur		Surface totale (environ)	Nombre minimum de logements	Densité minimale ³	Production de logements sociaux
1	2AU	1,32 hectares	22	17 log./ha	15 à l'échelle de l'ensemble de la zone
2	ZAD	1,91 hectares	32	17 log./ha	

Suivi administratif :

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

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

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

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

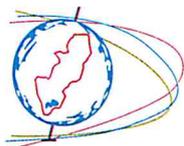
Le dossier de création de la ZAD de l'Oseraie sera annexé au dossier du plan local d'urbanisme de Domalain.

³ Densité minimale en nombre de logements par hectare

Annexes :

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

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



**COMMUNE DE
DOMALAIN**
(Ille et Vilaine)

Envoyé en préfecture le 11/10/2021
Reçu en préfecture le 11/10/2021
Affiché le
ID : 035-213500978-20211004-D20210410012-DE

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DU 4 OCTOBRE 2021

Nombre de membres		
En exercice	Présents	Qui ont pris part au vote
19	17	17
Date de la convocation		
28 septembre 2021		
AFFICHAGE/ PUBLICATION		
(en vertu de l'article L2121-25 du Code Général des Collectivités Territoriales)		
7 octobre 2021		
Votes		
Pour	Contre	Abstention
17	0	0

L'an deux mil vingt et un, le quatre octobre, à vingt heures et trente minutes, le Conseil Municipal de la Commune de DOMALAIN s'est réuni en session ordinaire à la mairie, sous la présidence de Monsieur OLIVIER Christian, Maire.

Les convocations individuelles, l'ordre du jour et les notes de synthèse ont été transmises par écrit aux conseillers municipaux, le 28 septembre 2021.

Présents : OLIVIER Christian, TESSIER Daniel, PINCEPOTCHE Monique, DESILLE Yvan, CHEVRIER Christine, GALLON Loïc, BASLE Marie-Josèphe, RESTIF Isabelle, ESNAULT Véronique, RENAULT Serge, DUFLOS Béatrice, DAULAIN Laurent, GUEGUEN Frédéric, PALIERNE Fabrice, HUET François, JARRY Emilie, VETIER Anthony.

Absent(e)s ayant donné procuration: Néant.

Absent(e)s excuse(e)s: DOINEAU Brigitte, FURON Maryse.

Absent(e)s : Néant.

Secrétaire de séance : Anthony VETIER

2021041002 Création d'une zone d'aménagement différé Z.A.D

Monsieur le Maire mentionne que la commune dispose actuellement d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 25 septembre 2006.

Le conseil municipal, lors de sa séance du **04 juillet 2016** a décidé de prescrire la révision du plan local d'urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément aux dispositions des articles **L.103-2 à L.103-4**, a défini les modalités de concertation et a défini les objectifs poursuivis par les élus.

Que par délibération en date du 25 septembre 2006 le Conseil Municipal avait instauré le droit de préemption urbain pour l'ensemble des zones urbaines et à urbaniser ;

Que par délibération en date du 9 janvier 2017 puis du 11 janvier 2021 le Conseil Municipal a débattu sur les objectifs du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme en cours de révision.

Afin de préserver les objectifs développés dans le projet de Plan Local d'Urbanisme (dont l'approbation interviendra en début d'année 2022) et de répondre aux objectifs du Document d'Orientation et d'Objectifs du SCoT du Pays de Vitré,

Il est proposé de solliciter Monsieur le préfet du département d'Ille-et-Vilaine pour l'instauration d'un périmètre de zone d'aménagement différé (ZAD), selon le Plan de périmètre joint en annexe à la présente délibération.

En effet, Monsieur le Maire rappelle que les objectifs communaux s'articulent autour de 3 grandes thématiques : le développement durable, la dynamique communale et l'adaptation de l'outil de planification urbaine de DOMALAIN pour assurer la mise en œuvre des projets urbains de la commune.

Ces objectifs sont rappelés ci-dessous :

1 – ELABORER UNE STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT DURABLE:

- ✓ Protéger l'environnement et prendre en compte l'armature naturelle du territoire communal
 - Mettre en évidence l'espace agricole, le reconnaître et le protéger car il est l'expression d'une relation dynamique entre un territoire donné et ses activités humaines.
 - Reconnaître et protéger le chevelu hydrographique qui s'articule autour de la Seiche et de la Quincampoix (trame bleue)
 - Reconnaître et préserver le complexe bocage –boisement qui façonne et dynamise la découverte du territoire (trame verte).

- ✓ Respecter le paysage et renforcer la qualité du cadre de vie
 - Améliorer les entrées de l'agglomération, ainsi que les accès au village de Carcraon

- ✓ Apporter une réflexion sur la thématique des déplacements doux
 - Favoriser les déplacements piétonniers sécurisés dans le bourg;
 - Compléter les liaisons douces du centre–bourg afin de proposer aux habitants, actuels et futurs, de nouvelles connexions piétonnes dans un objectif d'irrigation et de maillage avec les zones d'extension urbaine;
 - Assurer des connexions entre le bourg, le village de Carcraon et les hameaux;
 - Etudier la possibilité de mettre en place un sentier piétonnier autour de l'étang de Carcraon.

- ✓ Apporter une réflexion sur les déplacements et la maîtrise des flux de circulation
 - Prendre en compte les problématiques de transports et de déplacements;
 - Engager une réflexion sur l'organisation du stationnement;
 - Anticiper les futurs besoins des habitants en termes de sécurisation et d'adaptation des voies de circulation;
 - De proposer des dessertes complémentaires en direction de la ZA de la Vague Noë.

- ✓ Encadrer et maîtriser l'espace pour assurer le développement de la commune avec le souci d'une gestion économe de l'espace
 - Maîtriser l'étalement urbain par un équilibre entre le développement de l'habitat et le renouvellement urbain en appui sur l'étude d'identification du potentiel foncier en centre bourg (dents creuses, parcelles densifiables), afin de qualifier et définir la destination des espaces;
 - Proposer un développement cohérent et rationnel et élargir l'aire d'attractivité du centre bourg;
 - Poursuivre les actions en faveur de la mixité sociale et proposer un habitat diversifié;
 - Prendre en compte et reconnaître la spécificité communale: présence du bourg, du village de Carcraon et du hameau de la Heinrière;
 - Caractériser le bâti en dehors de l'agglomération et permettre son évolution;
 - De prendre en compte les spécificités architecturales de la commune et d'en assurer la préservation (bâtiments à valeur patrimoniale, murs...).

2 – AFFIRMER LA DYNAMIQUE COMMUNALE

- ✓ Favoriser le développement économique en soutenant, de façon équilibrée, l'ensemble des activités
 - Considérer l'importance du territoire agricole et d'en assurer la préservation;

- Reconnaître la présence des secteurs d'activités artisanales et industrielles situés sur les zones d'activités de la Vague de Noë, de l'Oseraie ainsi que Montenou et envisager leurs possibilités d'évolution;
- Valoriser l'activité touristique sur la commune par la prise en compte de la présence de l'Étang de Carcraon et la zone de loisirs de la Traverie;
- Maintenir et conforter la dynamique commerciale et le développement des équipements en assurant la mixité urbaine, en anticipant les besoins et en menant une réflexion sur le devenir des équipements (positionnement / extension ou déplacement) et la mise en place d'emplacements réservés nécessaires le cas échéant.

3 – TRADUIRE LE PROJET COMMUNAL DE DOMALAIN PAR DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ADAPTEES :

- ✓ Encadrer et maîtriser l'espace pour assurer le développement de la commune avec le souci d'une gestion économe de l'espace :
- Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les normes juridiques supérieures (notamment les dispositions Grenelle I et II, ALUR...) et assurer l'articulation des objectifs communaux avec les grands principes législatifs portés par l'Etat;
- Mettre le Plan Local d'Urbanisme en compatibilité avec les documents supra-communaux notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Pays de Vitré.
- Mettre en œuvre une refonte du règlement en vigueur et redéfinir les outils réglementaires afin de prendre en compte le projet communal ceci dans le respect des dispositions de la loi SRU et dans le cadre des dispositions nouvelles offertes par la loi Grenelle 2 et selon les modalités du contenu du PLU modernisé.

Monsieur le Maire rappelle que le projet de PLU proposait une programmation de l'ouverture à l'urbanisation des zones par distinction de zones à urbaniser à court terme par rapport aux zones à urbaniser à moyen long terme. Après échanges avec les services de l'Etat, il a été proposé d'avoir recours à la création d'une ZAD comme outils de maîtrise du foncier plutôt que de définir une zone 2AU où aurait été institué un droit de préemption urbain. Ainsi, le PLU répondra à son objectif d'accueil de population et de production de logements sur 10 ans, la ZAD permet d'anticiper le projet d'aménagement à 15 ans.

Monsieur le Maire indique que la zone d'aménagement différé (ZAD) est une procédure qui permet aux collectivités locales, via l'utilisation de droit de préemption particulier, de s'assurer progressivement de la maîtrise foncière de terrains où il est prévu à terme une opération d'aménagement.

La ZAD est un secteur créé par l'Etat sur proposition des collectivités locales, à l'intérieur duquel s'applique un Droit de Préemption permettant à une collectivité d'acquérir prioritairement les biens immobiliers en cours d'aliénation.

La ZAD permet donc de répondre à deux objectifs principaux :

- S'opposer à la spéculation foncière et prévenir la hausse des prix dans des zones exposées
- Disposer de terrains suffisants pour conduire certains projets d'intérêt local et de réserves foncières.

Le droit de préemption en ZAD

- Doit être exercé « en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L300-1 du code de l'urbanisme (CU), à l'exception de ceux visant à sauvegarder ou à mettre en valeur les espaces naturels, ou pour constituer des

réserves foncières en vue de permettre la réalisation desdites actions ou opérations d'aménagement »

- Peut être exercé pendant une période de six ans renouvelables, à compter de la publication de l'acte créant la ZAD,
- Est ouvert soit à une collectivité publique (Etat, Région, Département, Commune) ou à un établissement public y ayant vocation, soit au concessionnaire d'une opération d'aménagement (art L.212-2 du CU). Le titulaire du droit de préemption désigné dans l'acte de création de la ZAD peut déléguer son droit (art. L.212-3 du CU), et la décision de préemption doit être motivée.

➤ **DECISION :**

**Vu le code général des collectivités territoriales,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.210-1 et suivants, L.212- à 5 et R.212-1 et suivants et L.300-1 du code de l'urbanisme,
Vu le document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Vitré,
Vu le projet d'aménagement et de développement durable du futur PLU de Domalain,**

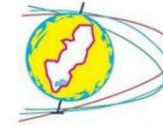
Le Conseil Municipal après avoir entendu l'exposé et délibéré décide à l'unanimité des votants (vote à main levée) :

- **De se prononcer favorablement à la création d'une zone d'aménagement différé comme indiqué sur le périmètre joint en annexe ;**
- **De solliciter l'intervention de Monsieur le Préfet pour la création d'une zone d'aménagement différé sur ledit périmètre ;**
- **D'autoriser Monsieur le Maire à signer tous les documents relatifs à la bonne exécution du dossier**

Ainsi fait et délibéré les jours, mois et an que dessus.

Pour extrait certifié conforme,
En mairie, le 4 octobre 2021,
Le Maire, M. OLIVIER Christian

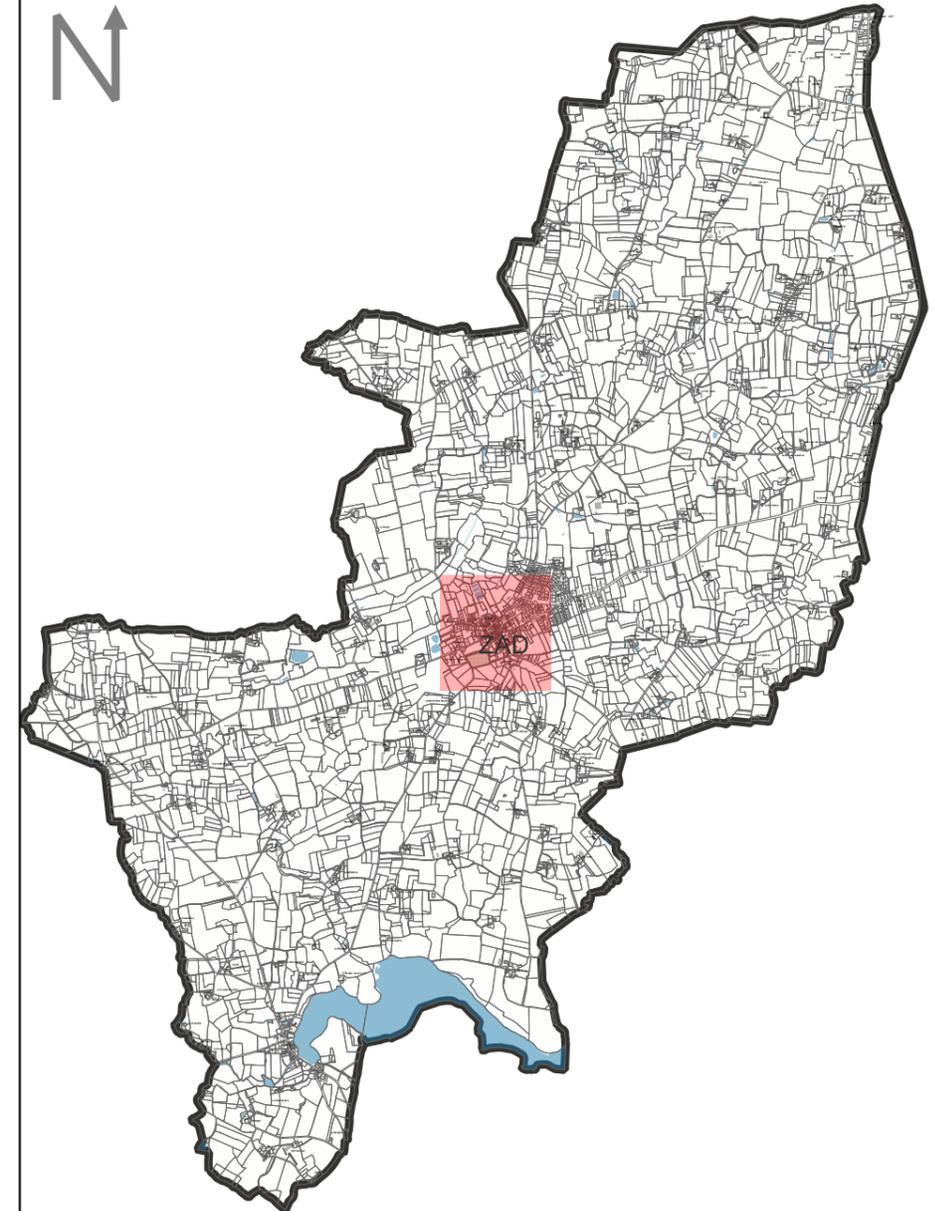




Département de l'Ille-et-Vilaine
Commune de DOMALAIN

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

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



Légende

Périmètre:
 Zone d'aménagement différé

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