



# **PLAN LOCAL D'URBANISME DE DOMAGNÉ**

## **2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

**Date d'approbation du PLU : 16 septembre 2019**



# SOMMAIRE

AVANT-PROPOS	p.3
1. VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET ÉQUILIBRÉ DE L'URBANISATION	p.4
2. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	p.6
3. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE DOMAGNÉ	p.8
4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE	p.10



# AVANT-PROPOS

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales des politiques retenues par la commune de DOMAGNÉ en matière d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il permet d'exposer, dans le respect du SCoT du Pays de Vitré, l'ambition de la politique communale dans ces domaines à l'horizon 2027 et constitue donc l'expression des objectifs que la commune s'est fixée à moyen et long termes.

Conformément à la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové du 24 mars 2014 (ALUR), le PADD fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, qui constituent une priorité des politiques publiques menées au niveau national.

A DOMAGNÉ, les orientations qui ont été définies visent essentiellement à développer une urbanisation adaptée aux orientations du développement durable, dans un souci d'économie d'espace et pour répondre aux attentes en terme de mixité sociale et intergénérationnelle, mais aussi à mettre en valeur l'environnement et le cadre de vie dont bénéficient les Domagnéens, à gérer les contraintes auxquelles est soumis le territoire en termes de risques naturels et technologiques.

La politique retenue en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers de 4 grandes orientations :

1. Vers un développement économe et équilibre de l'urbanisation
2. Créer des conditions favorables à l'activité économique
3. Conforter et améliorer le cadre de vie de Domagné
4. Préserver le patrimoine naturel et paysager de la commune

Deux mois au minimum avant l'arrêt du projet de PLU, un débat doit avoir lieu en Conseil Municipal sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Le document suivant a été conçu afin d'alimenter ce débat.

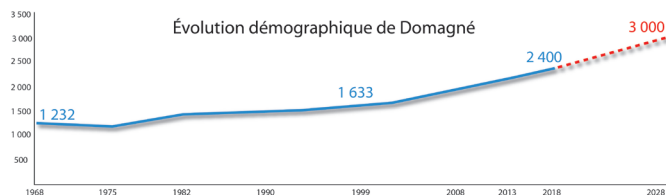
# 1. VERS UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOME ET ÉQUILIBRÉ DE L'URBANISATION

## OBJECTIF N°1 : MAÎTRISER LA CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

DOMAGNÉ connaît une croissance démographique importante depuis le début des années 2000, nettement supérieure à la moyenne départementale. Aujourd'hui, on dénombre environ 2 400 habitants sur la commune.

Pour la décennie à venir, la municipalité souhaite s'engager à respecter les objectifs de production de logements fixés par le PLH de Vitré Communauté, à savoir la construction de **230 logements**.

Ce scénario permettrait à la population communale d'atteindre 3 000 habitants, ce qui correspond à un rythme de croissance de 2,3%/an jusqu'à l'horizon 2027.



## OBJECTIF N°2 : FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET DENSIFIER LE TISSU URBAIN ACTUEL

Ces deux dernières décennies, le bourg de DOMAGNÉ s'est fortement développé, notamment en direction du nord-ouest vers Châteaubourg. Récemment, le village de Chaumeré a également vu un

lotissement sortir de terre. Ce type d'urbanisation n'est pas sans conséquence : il engendre une artificialisation des sols et un impact direct sur l'environnement importants.

Les actions futures doivent donc s'inscrire dans une recherche de recentrage de l'urbanisation à venir. C'est pourquoi, après avoir analysé finement le potentiel de densification et de requalification du bourg et du village de Chaumeré, le groupe de travail a estimé qu'**environ 40 constructions** pourraient raisonnablement voir le jour lors de la prochaine décennie au coeur de ces entités.

Enfin, pour être en conformité avec le PLH, les élus de DOMAGNÉ ambitionnent de produire **11 logements** dans le stock de logements vacants disponibles ou en réinvestissement du parc.

## OBJECTIF N°3 : ACCUEILLIR DE NOUVEAUX LOGEMENTS DANS LE BOURG

La dispersion de l'habitat ne permet pas de fédérer la vie locale et est source de dysfonctionnements incompatibles avec la notion de développement durable : dégradation des paysages, mitage des espaces agricoles et naturels, multiplication des déplacements automobiles, coûts des réseaux à entretenir pour la collectivité...

De plus, le bourg de DOMAGNÉ dispose d'une offre commerciale de proximité, de deux écoles primaires, d'un centre de loisirs, et plus largement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs. C'est donc le secteur le plus favorable pour accueillir une population nouvelle.

Les tranches 3 et 4 de la ZAC du Poirier (**7 ha constructibles**) pourront accueillir environ **120 logements**.

Enfin, un secteur d'extension urbaine a été défini dans la continuité sud-est du bourg, sur des terrains appartenant en partie à la commune. Il représente environ **3 hectares** et permettra d'accueillir environ **60 logements**.

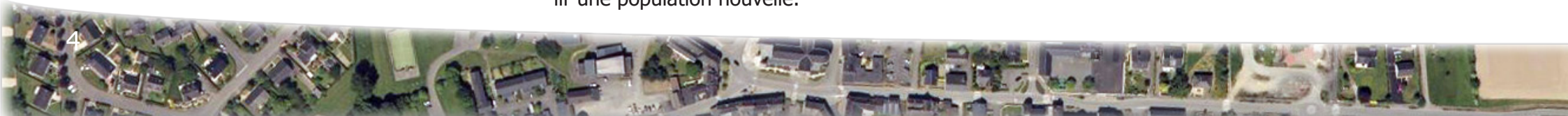
Ce choix permettra de renforcer la vie du bourg, en permettant aux nouveaux habitants d'être au plus près des commerces, services et équipements publics.

Cela signifie que comme dans le PLU en vigueur, les hameaux n'auront pas vocation à recevoir des constructions nouvelles à usage d'habitation. Cependant, le bâti existant de ces secteurs conservera, sous conditions, des possibilités d'évolution telles que les réhabilitations, les extensions, les constructions d'annexes ou encore les changements de destination.

## OBJECTIF N°4 : POURSUIVRE LA POLITIQUE DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

L'offre de logements présente sur le bourg de DOMAGNÉ s'est diversifiée dernièrement, tant dans les formes bâties (habitat groupé, habitat intermédiaire, habitat collectif) que dans les modes d'occupation (locatif social, locatif privé, accession à la propriété).

Le souhait des élus est de faciliter la poursuite de cette diversification de l'offre en logements enga-



gée depuis plusieurs années, et ce afin de répondre aux objectifs du PLH :

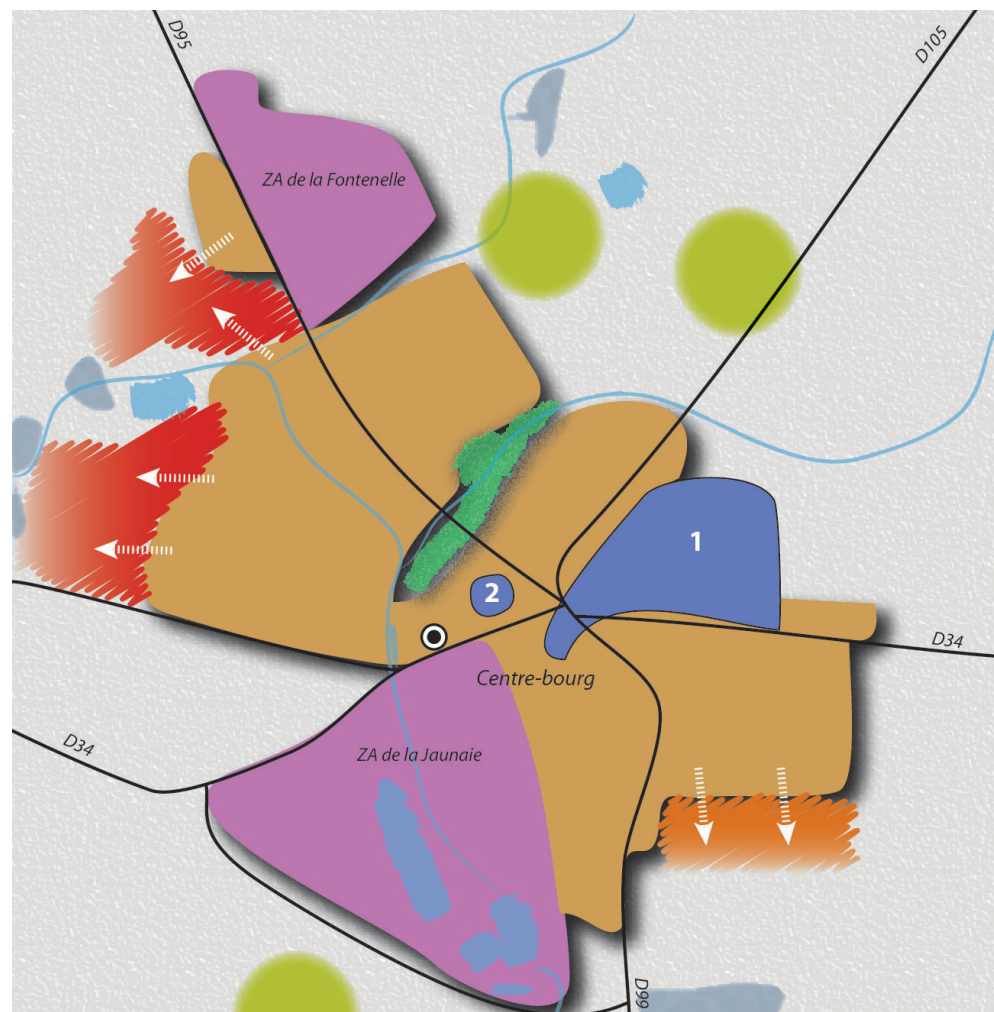
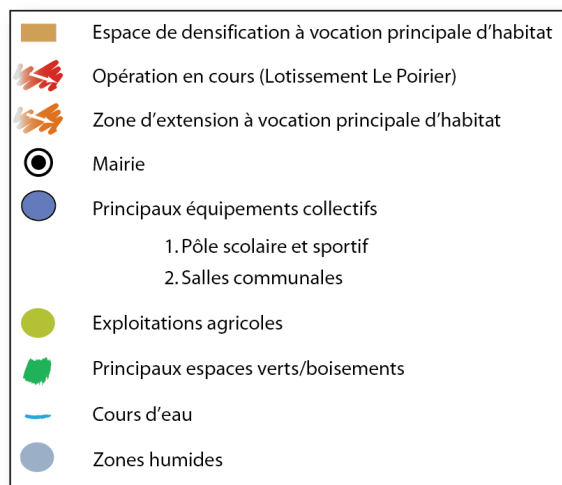
- intégrer une programmation de logements locatifs publics aidés dans les opérations d'ensemble, en fonction de la taille et la localisation des opérations.
- poursuivre la diversification des formes bâties.
- favoriser une mixité intergénérationnelle sur le territoire.

### OBJECTIF N°5 : GÉRER L'ESPACE DE FAÇON ÉCONOME

Il s'agit de veiller à modérer la consommation foncière afin de laisser aux générations futures des capacités de développement sans empiéter sur des espaces agricoles stratégiques.

L'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers montre une consommation foncière de l'ordre de 14 hectares (11,7 ha dans le bourg et 2,3 ha à Chaumeré) entre 2006 et 2016 pour la construction de 227 logements, soit une densité de 16 logements par hectare.

Le projet de la municipalité prévoit une extension de l'urbanisation représentant une consommation foncière d'environ 10 hectares à l'horizon 2027. Une densité moyenne de 18 logements par hectare sera appliquée dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 2. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

### OBJECTIF N°1 : DÉVELOPPER LES EMPLOIS ET LES ACTIVITÉS SUR LA COMMUNE

En premier lieu, soulignons que le parc d'activités de la Gaultière - Les Portes de Bretagne, situé à cheval sur les communes de Châteaubourg et DOMAGNÉ et à proximité de la RN 157, est inscrit en tant que parc d'activités structurant dans le SCoT du Pays de Vitré.

L'ambition du PADD est de poursuivre les politiques d'accueil des entreprises dans le tissu économique Domagnéen en appliquant une stratégie foncière raisonnée et durable.

Cet objectif se traduit dans le PLU de DOMAGNÉ par une extension du parc d'activités de la Gaultière sur une surface d'environ 18 hectares, dans la continuité ouest du parc d'activités existant.

Cette extension entre dans le cadre d'un projet d'ensemble, dont la réflexion est portée par les deux communes (DOMAGNÉ et Châteaubourg) ainsi que l'EPCI (Vitré Communauté) concernés.

Cette extension a pour vocation d'accueillir majoritairement des entreprises des secteurs de l'industrie et de la logistique.

La modération de la consommation d'espace implique que l'aménagement des zones économiques soit aussi optimisé. Il s'agit pour la commune de permettre une évolution qualitative des zones d'activités existantes (La Jaunaie et La Fontenelle), par des règles favorisant l'optimisation des espaces non construits et le renouvellement du bâti existant.

### OBJECTIF N°2 : CONFORTER LE COMMERCE DANS LA CENTRALITÉ

DOMAGNÉ dispose dans son bourg de quelques commerces et services de proximité : boulangerie, bar-tabac, coiffeur...

Véritables lieux de rencontre entre les habitants, les commerces de proximité sont des facteurs importants de lien social dans une commune.

Pour soutenir cette diversité commerciale, la municipalité souhaite limiter le changement de destination de certains locaux commerciaux situés dans le bourg.

Le PLU doit également proposer des potentialités de développement économique, commercial et de services. Ainsi, il facilitera l'installation de commerces et de services de proximité dans la centralité commerciale de DOMAGNÉ, pour répondre aux objectifs du SCoT du Pays de Vitré.



### OBJECTIF N°3 : FAVORISER L'AGRICULTURE

L'histoire de DOMAGNÉ est intimement liée à celle de l'agriculture. Aujourd'hui, plus de 80% de la su-

perficie communale possède encore un caractère agraire. Ce sont notamment l'élevage laitier et les vergers qui ont façonné son développement et son identité.

L'objectif du PLU est de garantir les conditions de viabilité des exploitations existantes et d'installation d'exploitations nouvelles, en respectant notamment les périmètres réglementaires d'inconstructibilité autour des exploitations ou installations agricoles (principe de réciprocité).

Rappelons que l'urbanisation en extension urbaine, qui engendre une consommation de terres agricoles, sera calibrée afin de répondre aux stricts besoins de la commune et de Vitré Communauté en ce qui concerne le développement économique, et en évitant de fragiliser les exploitations existantes. Enfin, le mitage en milieu agricole sera interdit. Aucune construction nouvelle non liée à une activité agricole ou ne bénéficiant à l'activité agricole ne sera autorisée dans ces espaces, sauf exceptions.

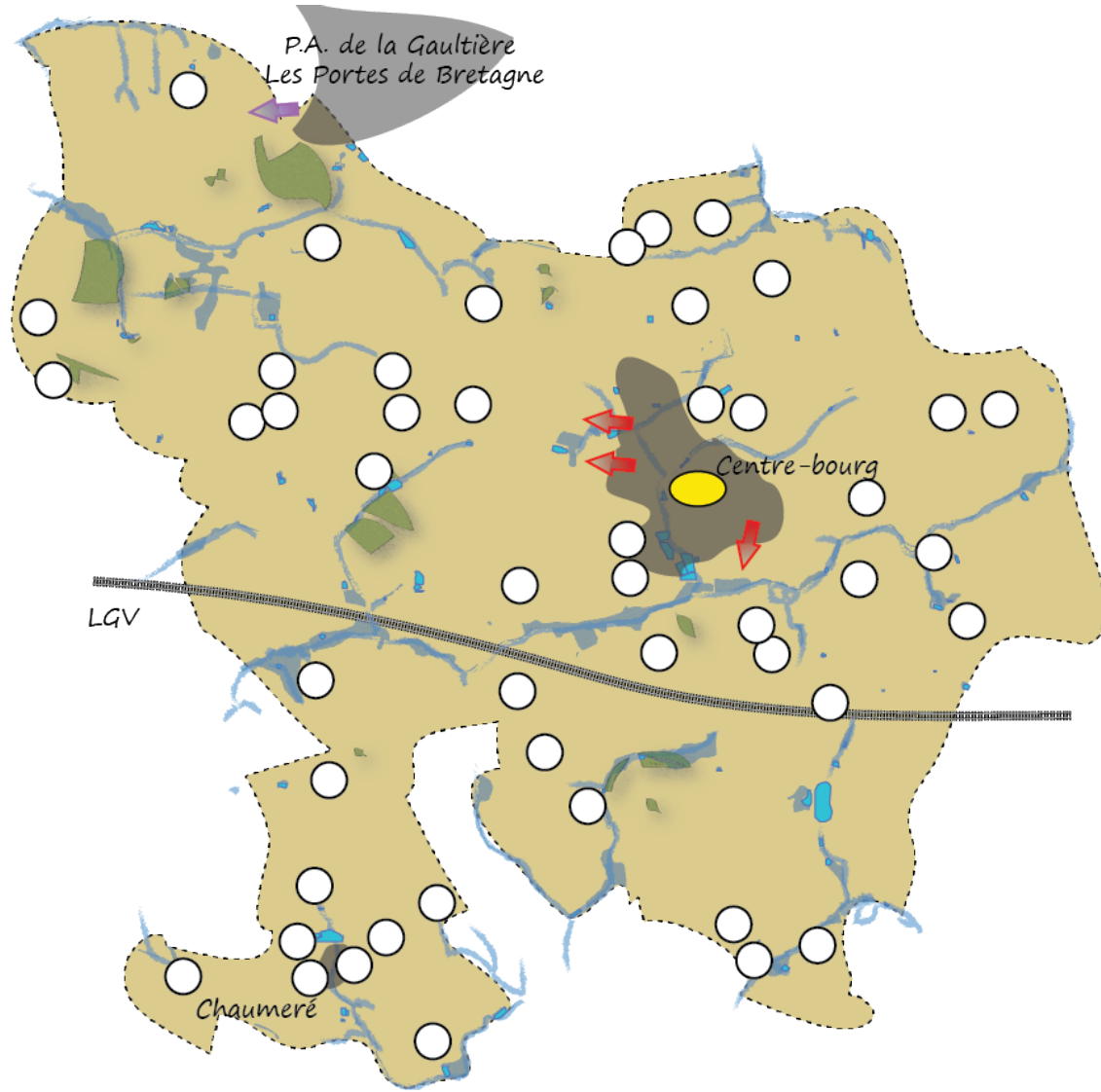
### OBJECTIF N°4 : ANTICIPER L'ÉVOLUTION DES ENTREPRISES INSTALLÉES EN CAMPAGNE

Sur son territoire communal, DOMAGNÉ compte un nombre relativement important d'artisans implantés en campagne. Les élus souhaitent maintenir cette vitalité économique.

C'est pourquoi, comme le permet le code de l'urbanisme, le groupe de travail pourra créer plusieurs Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) à vocation économique, et ce afin de permettre aux entreprises en place de pouvoir évoluer.



- Enveloppes agglomérées
- Boisements
- Cours d'eau / zones humides
- Espace à vocation principale agricole
- Exploitation agricole
- Centralité commerciale
- Extension à vocation économique
- Extension à vocation d'habitat



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement



### 3. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE DE DOMAGNÉ

#### OBJECTIF N°1 : RÉPONDRE AUX BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN ÉQUIPEMENTS ET EN SERVICES

DOMAGNÉ bénéficie d'un bon niveau d'équipements et de services notamment culturels, sportifs et de loisirs. Ceux-ci participent à l'attractivité du territoire et permettent des temps d'échange et de mixité.

Etant donné les perspectives de croissance démographique, l'offre en équipement devra être confortée et améliorée.

Globalement, la commune souhaite centraliser les équipements futurs sur le secteur nord-est du bourg, qui présente l'avantage de regrouper déjà de nombreux équipements (école, terrains de football, halle des sports, restaurant scolaire, centre de loisirs...).

L'objectif est d'y créer un véritable pôle d'équipements, avec notamment à terme la création d'un nouveau cimetière, d'une salle des fêtes ainsi que d'un gymnase, afin de répondre à la demande croissante des habitants dans ce domaine.

Par ailleurs, dans la continuité des actions déjà engagées par la commune, il s'agira, d'une manière générale, de poursuivre les efforts en faveur de l'accessibilité des équipements et des espaces publics, afin de faciliter la participation de tous les habitants à la vie locale.

#### OBJECTIF N°2 : PRÉVOIR LE CONTOURNEMENT DU BOURG

Afin de desservir au mieux ce pôle d'équipements, il est envisagé la création d'une voie de contournement nord-est du bourg, ce qui permettrait également de réduire le trafic important constaté dans l'hyper-centre.

De même, le projet de voie de contournement sud-est, prévu dans le PLU en vigueur, est maintenu dans ce nouveau document d'urbanisme.

#### OBJECTIF N°3 : GÉRER LE STATIONNEMENT

L'inventaire des capacités de stationnement recense environ 260 places sur le bourg de DOMAGNÉ.

Une offre de stationnement suffisante doit être prévue ou maintenue, en particulier aux abords des commerces et des équipements, afin de conserver leur accessibilité et leur attractivité vis-à-vis de leur clientèle ou de leurs usagers.

Dans ce sens, les élus de DOMAGNÉ envisagent la création de stationnement sur la route de Saint-Didier, stationnement qui pourrait être mutualisé pour profiter à l'ensemble du pôle d'équipements ainsi qu'à la promenade des Vallons (miniatures).

Un parking pourrait aussi être créé dans la tranche nord de la ZAC du Poirier, afin de permettre aux personnes qui fréquentent l'étang de stationner leurs véhicules.

Enfin, une aire de stationnement est toujours envisagée à côté de la salle du Tilleul à Chaumeré.

Sur le reste du territoire communal, en raison de

l'absence de desserte par les transports en commun, aucune alternative aux moyens de transports individuels n'est véritablement proposée. Ainsi, une offre de stationnement privative suffisante devra être mise en place pour répondre à l'équipement effectif des ménages en automobiles.

#### OBJECTIF N°4 : RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

L'accessibilité des écoles et des équipements de sports et loisirs par des modes de déplacement doux sera confortée. L'objectif est de limiter l'utilisation des véhicules pour rejoindre le bourg de DOMAGNÉ.

Plus généralement, la commune souhaite le développement des cheminements doux afin de permettre une réelle alternative à l'utilisation de la voiture pour les déplacements de proximité.

Par ailleurs, la collectivité réfléchit à un projet de création d'une liaison douce qui permettrait, à terme, aux habitants de DOMAGNÉ de relier le centre de Châteaubourg en modes doux (accès aux équipements, commerces, gare...).

#### OBJECTIF N°5 : SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Une démarche de qualité environnementale sera favorisée et encouragée pour les constructions neuves, tant publiques que privées, et dans l'utilisation des énergies renouvelables ou la préservation des ressources, en particulier en eau.



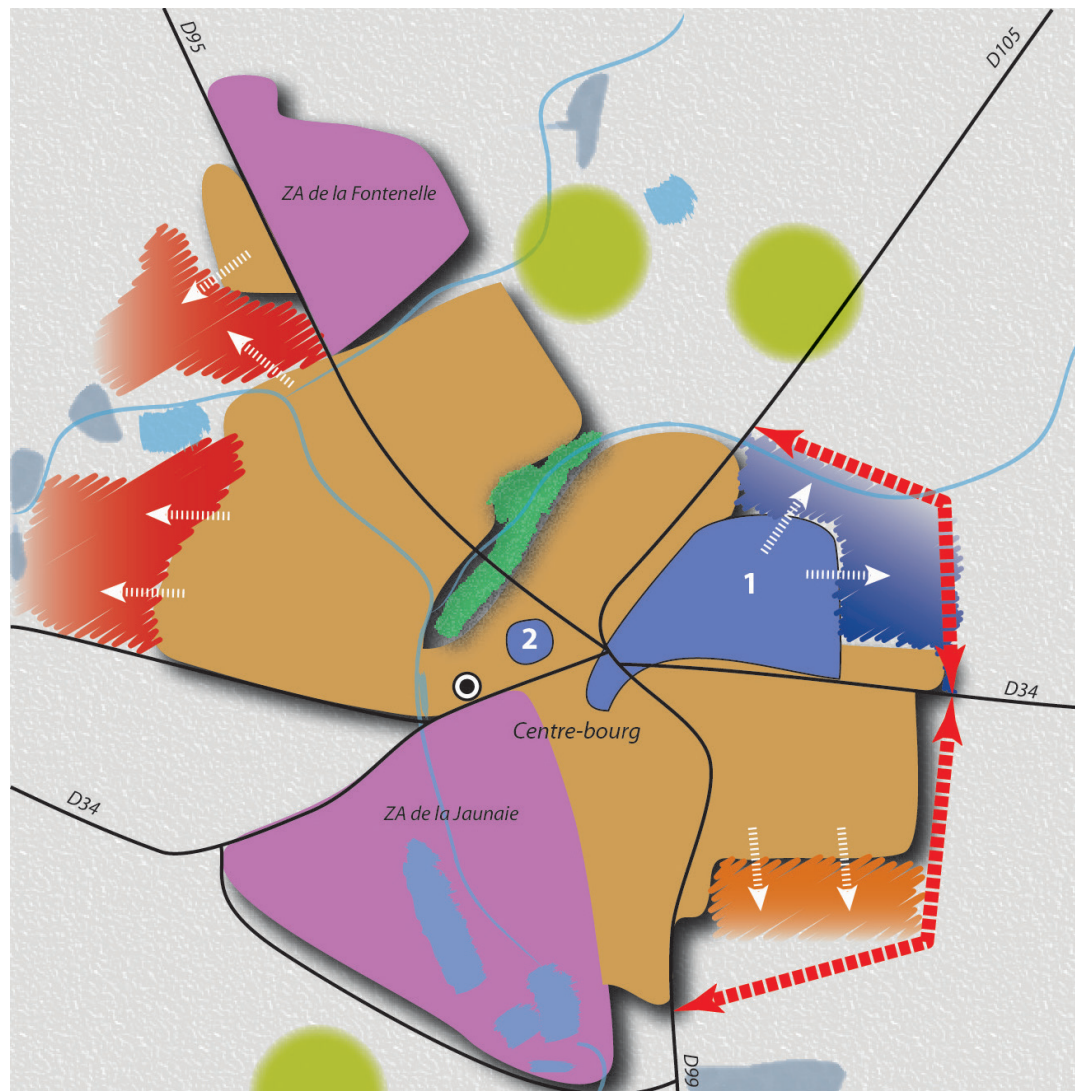


## OBJECTIF N°6 : FAVORISER LES USAGES NUMÉRIQUES

Il s'agit pour la commune de prévoir les équipements d'infrastructure nécessaires (en lien avec les services du Département) pour permettre aux acteurs économiques, aux écoles et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit la plus performante et la plus adaptée.

Il s'agit aussi de développer les services de la commune au travers notamment de son site internet mais plus largement de favoriser et d'accompagner l'évolution des usages numériques. Les formalités en ligne sont un exemple de service à la population.

	Espace de densification à vocation principale d'habitat
	Opération en cours (Lotissement Le Poirier)
	Zone d'extension à vocation principale d'habitat
	Zone d'extension à vocation d'équipements
	Mairie
	Principaux équipements collectifs
	1. Pôle scolaire et sportif
	2. Salles communales
	Voie de contournement
	Exploitations agricoles
	Principaux espaces verts/boisements
	Cours d'eau
	Zones humides



Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement

## 4. PRÉSERVER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE LA COMMUNE

### OBJECTIF N°1 : PRÉSERVER LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ ET LEURS FONCTIONS

Les réservoirs de biodiversité peuvent être définis comme les espaces servant d'habitat à des espèces végétales ou animales d'intérêt patrimonial majeur ou remarquable au plan régional, national ou communautaire.

Un réservoir de biodiversité a été identifié sur la commune, au sud de Chavagné, limitrophe de Noyal-sur-Vilaine.

Ces espaces méritent d'être protégés durablement afin de garantir leurs fonctionnalités et leur intégrité au plan écologique dans une perspective de conservation durable de la biodiversité et de la restauration d'un bon état de conservation pour un maximum d'espèces.

### OBJECTIF N°2 : PROTÉGER LA TRAME BLEUE

Le respect de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie des Domagnéens nécessitent la préservation des ressources naturelles.

Dans ce cadre, la commune s'inscrit dans une démarche de gestion des eaux pluviales, qui a pour objectif de limiter et contrôler les ruissellements dus à l'imperméabilisation des sols et de permettre une gestion économe de la ressource en eau.

Plus largement, le PLU maintiendra la trame bleue constituée par les ruisseaux, les étangs, les mares et les zones humides. Il s'agira en l'occurrence de protéger ces dernières en y interdisant les possibilités de construction, comblement, affouillement et exhaussement.

### OBJECTIF N°3 : CONSERVER LA TRAME VERTE

Le territoire communal présente un réseau de haies et de boisements qui ponctuent l'espace, garant du maintien de la biodiversité : diversité des milieux, faune et flore variées, axes de circulation pour les animaux.

Il s'agira d'identifier puis de maintenir ces boisements et ces haies bocagères, notamment celles qui ont pour rôle de :

- créer une transition végétale entre les espaces bâtis et les espaces agricoles.
- diversifier les structures paysagères présentes sur le territoire.
- réduire les problèmes d'érosion des sols lorsqu'elles sont plantées perpendiculairement à la pente.
- protéger les pâtures et cultures contre le vent.

### OBJECTIF N°4 : METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES COMMUNAUX

Les paysages naturels, agricoles et urbains de DOMAGNÉ constituent les vecteurs de l'identité et de l'attractivité du territoire mais également de la qualité de vie offerte à ses habitants.

A ce titre, les aménagements doivent prendre en considération l'histoire des lieux et les formes traditionnelles de l'habitat. Plus largement, il s'agira de maintenir la qualité paysagère communale en respectant ces principes :

- prendre en compte la topographie dans la définition des projets urbains et considérer l'impact paysager de ce qu'ils donnent à voir.

- porter une attention au traitement des limites des parcelles bâties dans le bourg et en campagne.
- limiter l'étalement urbain et le mitage, qui impactent le paysage.
- continuer l'intégration du ruisseau dans le plan de composition du bourg (noues, lavoir, espace public de loisir).
- conforter la présence du végétal (ripisylve) qui accompagne les cours d'eau.
- valoriser la diversité des activités agricoles pour préserver la diversité des paysages agraires (élevage, cultures...) et empêcher la fermeture des paysages.
- encourager la préservation des vergers, caractéristiques du paysage Domagnéen.

### OBJECTIF N°5 : PROTÉGER LES ÉLÉMENTS DU PATRIMOINE BÂTI D'INTÉRÊT LOCAL

DOMAGNÉ possède un patrimoine bâti d'intérêt local, à protéger, car témoignant d'une certaine valeur architecturale et de son histoire.

La volonté des élus est d'encadrer l'évolution du petit patrimoine Domagnéen, et de faire en sorte que sa restauration se fasse dans le respect de la technique constructive.

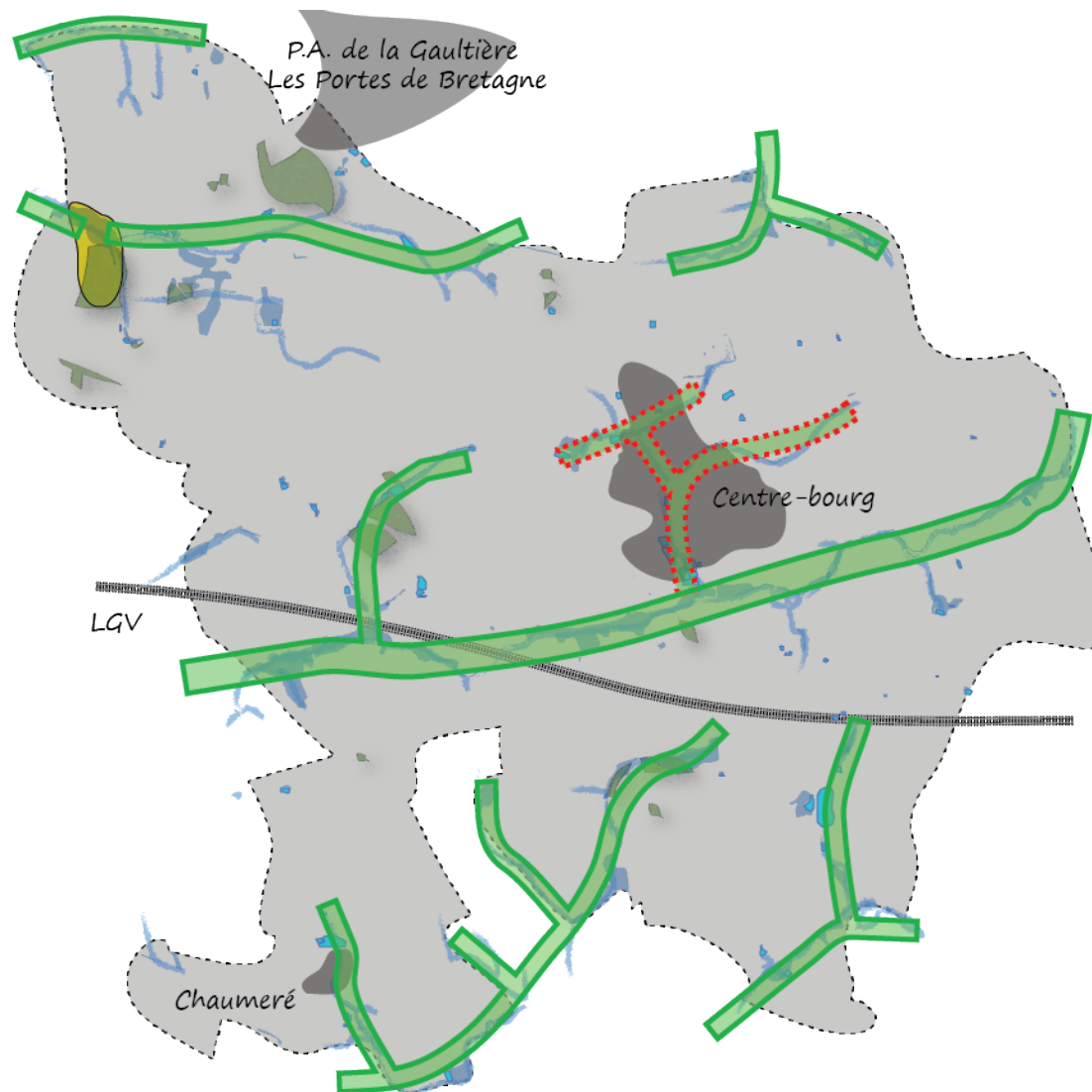


Urbanisation

Économie

Cadre de vie

Environnement



- Enveloppes agglomérées
- Boisements
- Cours d'eau / zones humides
- Réservoirs de biodiversité
- Continuités écologiques
- Continuités écologiques altérées



L'ATELIER D'YS  
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle  
35520 LA MÉZIÈRE

