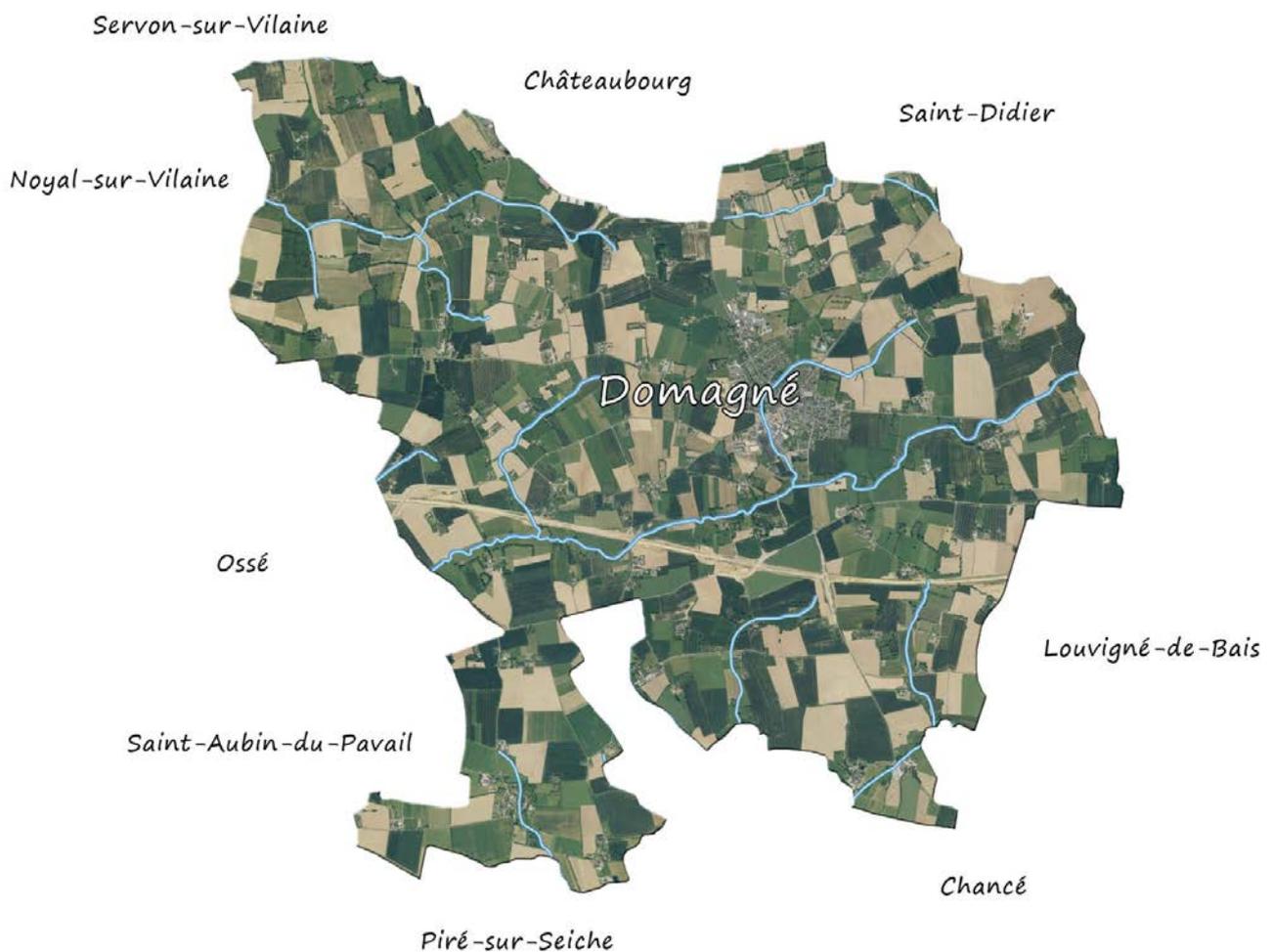


MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Note de présentation

Date d'approbation : 2 mai 2023



SOMMAIRE

Procédure	Page 2
Rappel du contexte	Page 2
1 Présentation de la commune de DOMAGNÉ	Page 3
2 Les modifications du Plan Local d'Urbanisme	Page 4
2.1 L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU	Page 4
2.2 La suppression d'un STECAL	Page 15
2.3 L'ajout de préconisations liées à l'aléa thermique de CERECO	Page 17
2.4 La complétude des dispositions réglementaires liées à la cuve d'ammoniac	Page 22
2.5 Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination	Page 25
2.6 La modification des dispositions générales du règlement littéral	Page 27
2.7 Le repérage du secteur d'information sur les sols (SIS)	Page 28
2.8 La modification d'un emplacement réservé	Page 31
3 Les incidences sur l'activité agricole	Page 33
4 Les incidences sur l'environnement	Page 34
4.1 Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue	Page 34
4.2 Les incidences sur le système d'assainissement collectif	Page 36
4.3 Les incidences sur les paysages	Page 36
4.4 Les incidences sur la consommation d'espace	Page 37
4.5 La prise en compte des risques et de la sécurité	Page 37
4.6 Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche	Page 37
5 Les surfaces des zones	Page 40
6 Conclusion	Page 41

Procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

Ainsi, l'article L 153-36 du Code de l'Urbanisme annonce que les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions et sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31, à savoir :

1. Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
2. Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
3. Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
4. Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
5. Créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

Le dossier sera soumis à enquête publique par le Maire.

L'enquête publique sera réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire, sera approuvé par délibération du conseil municipal.

Rappel du contexte

La commune de DOMAGNÉ est actuellement couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 16 septembre 2019.

Le conseil municipal, dans sa délibération en date du 25 octobre 2021, a décidé de prescrire la modification n°1 du PLU de DOMAGNÉ.

1. Présentation de la commune de DOMAGNÉ

DOMAGNÉ se situe au cœur du département d'Ille-et-Vilaine, dans la région Bretagne.

À une vingtaine de kilomètres à l'est de Rennes, le territoire communal s'étend sur 2 900 hectares. Sa population est de 2 383 habitants en 2019.

Les communes limitrophes de DOMAGNÉ sont :

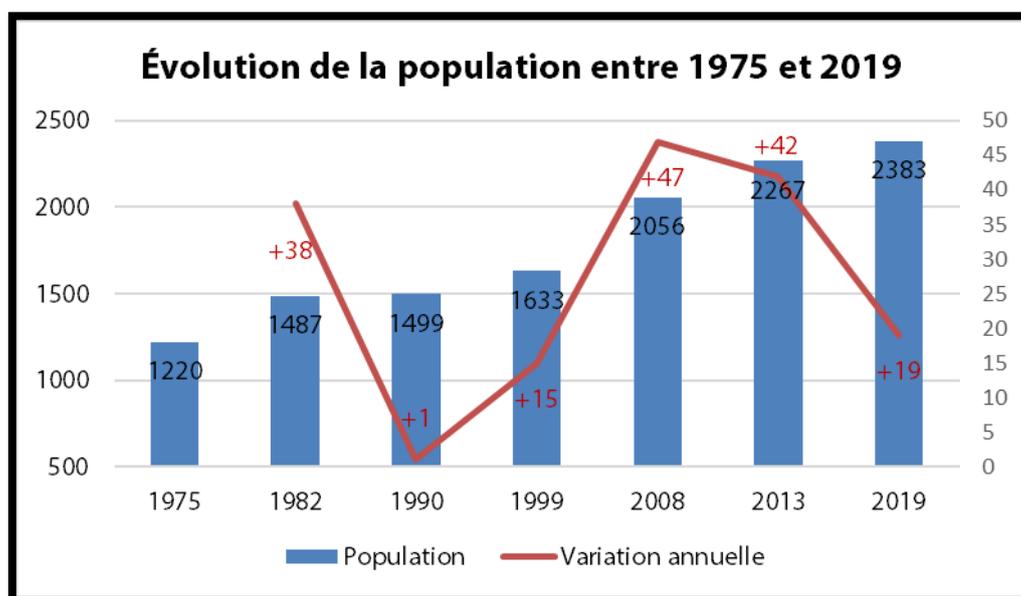
- Servon-sur-Vilaine, Châteaubourg et Saint-Didier au nord,
- Châteaugiron et Noyal-sur-Vilaine à l'ouest,
- Piré-Chancé au sud,
- Louvigné-de-Bais à l'est.

DOMAGNÉ fait partie de Vitré Communauté, établissement public de coopération intercommunale regroupant 46 communes pour un total d'environ 81 000 habitants.

Administrativement, DOMAGNÉ est rattachée au canton de Châteaugiron et à l'arrondissement de Fougères-Vitré.

Le bourg se trouve à une altitude d'environ 70 mètres NGF, tandis que le point culminant de la commune s'élève à 96 mètres.

Après une forte augmentation de population entre 1999 et 2013 (+634 habitants), le rythme de croissance démographique a ralenti à DOMAGNÉ depuis 2013.



2. Les modifications du Plan Local d'Urbanisme

2.1. L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU

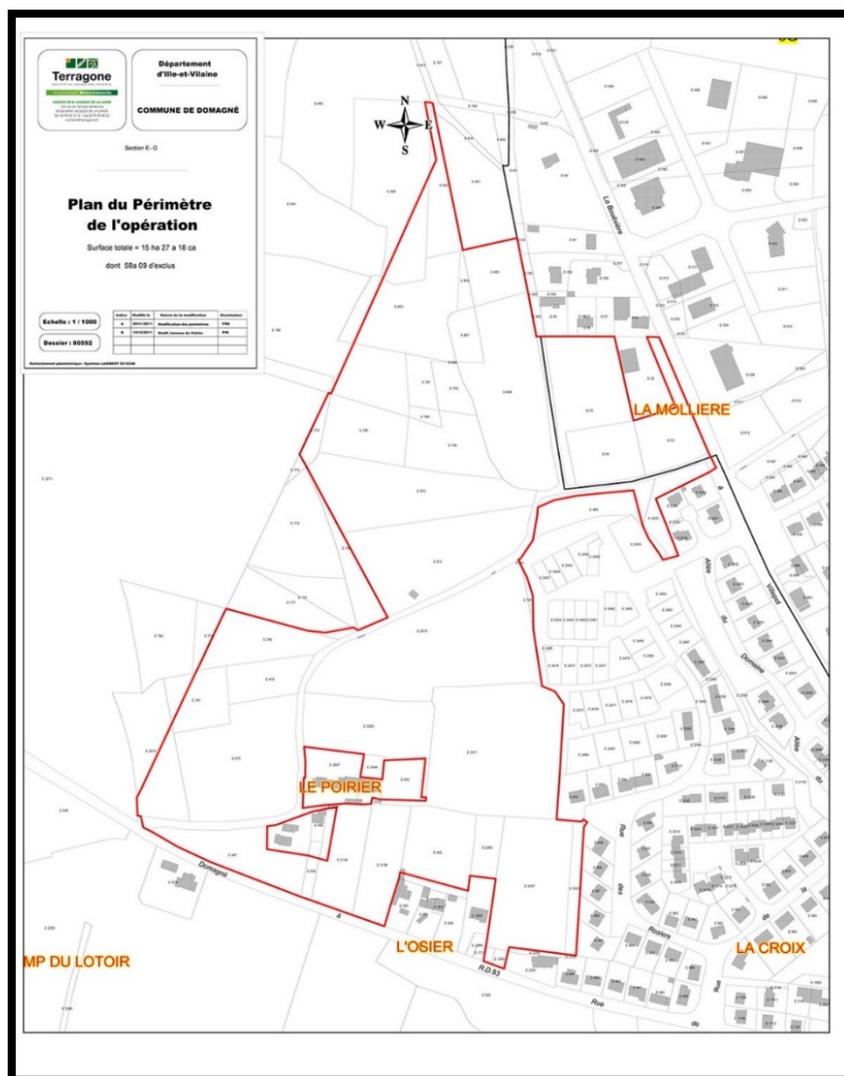
2.1.1. Le contexte

La présente modification a pour objectif de classer une partie du secteur classé 2AU en 1AUEp (zone à urbaniser à vocation d'habitat).

Il s'agit du Secteur Ouest des dernières tranches de la ZAC du Poirier, créée en 2013.

La ZAC du Poirier

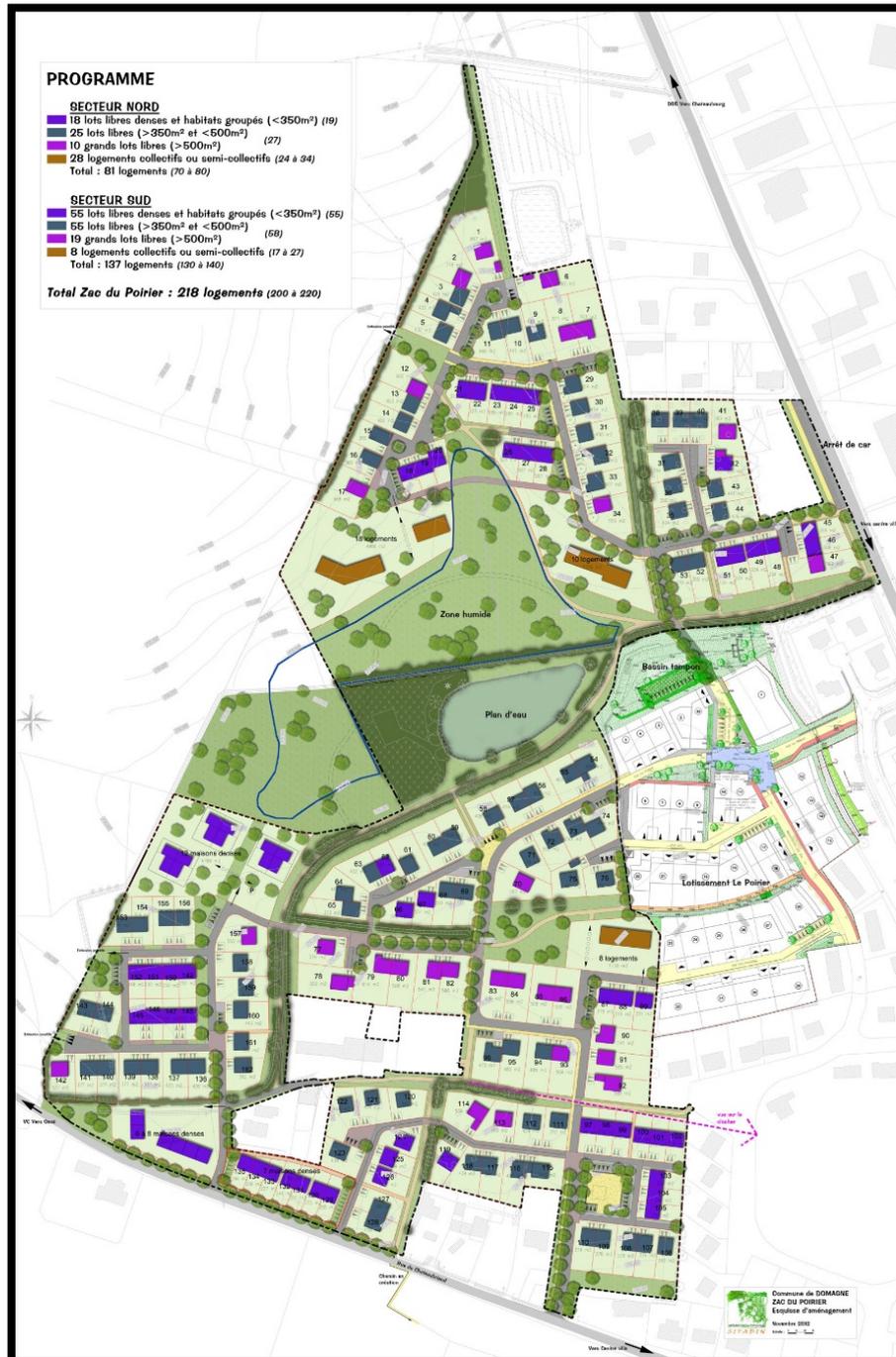
Située dans la partie ouest du bourg, entre la rue Châteaubriand et la rue Saint-Pierre, cette ZAC s'étend sur une superficie totale de 15,27 ha.



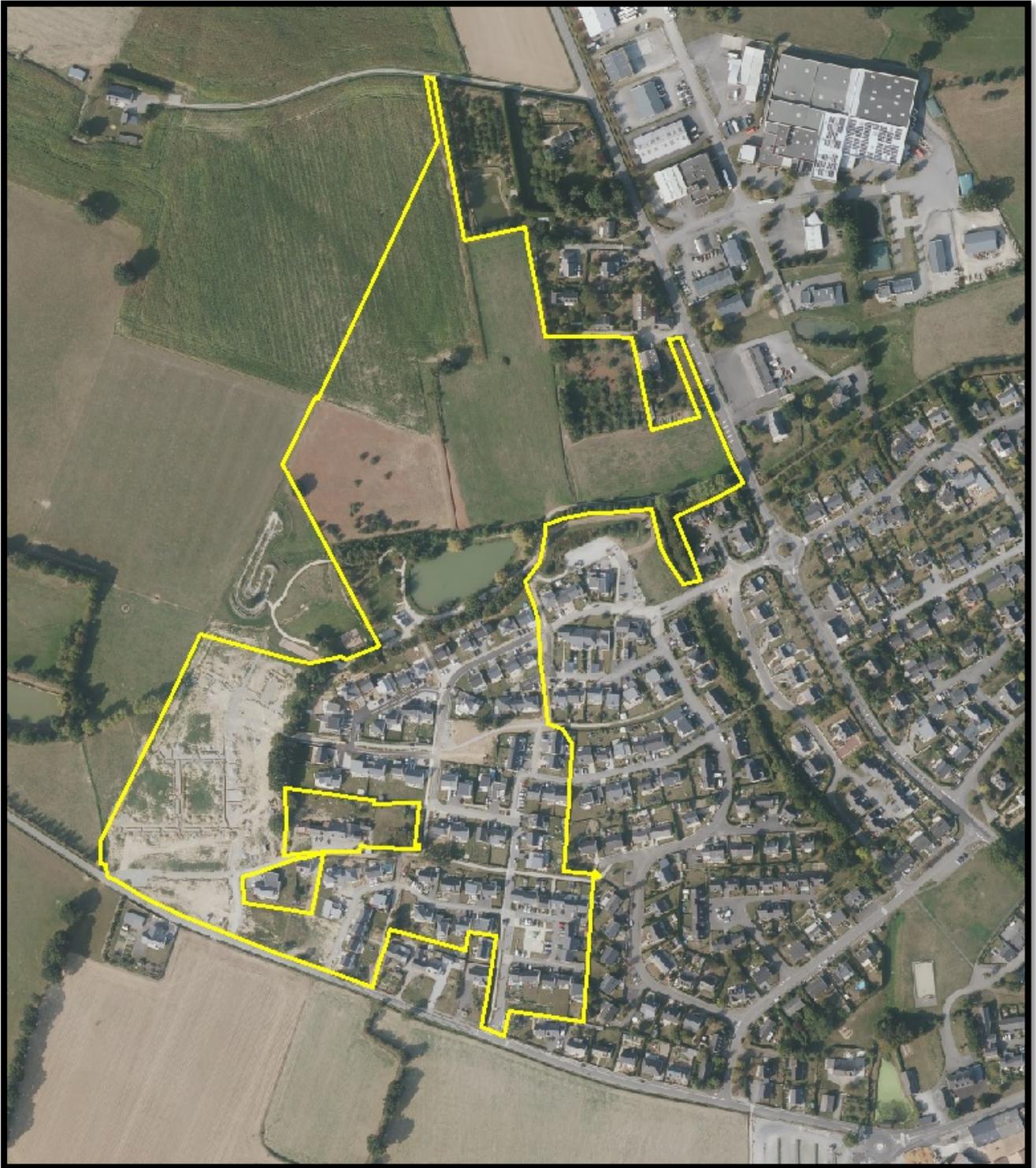
Plan du périmètre de la ZAC du Poirier

Cette ZAC d'environ 200 logements se décompose en 5 tranches :

- la tranche 1, déjà réalisée, comprend 42 logements (36 individuels et 6 individuels groupés).
- la tranche 2, déjà réalisée, comprend 38 logements individuels.
- la tranche 3, en cours de réalisation (seulement 2 lots restant à commercialiser fin 2021), comprendra 40 logements individuels.
- les tranches 4 et 5, non réalisées, comprendront au minimum 81 logements sur une surface constructible de 4,8 ha (surface totale de 5,8 ha dont 1 ha de zones humides).



Plan de composition initial de la ZAC du Poirier



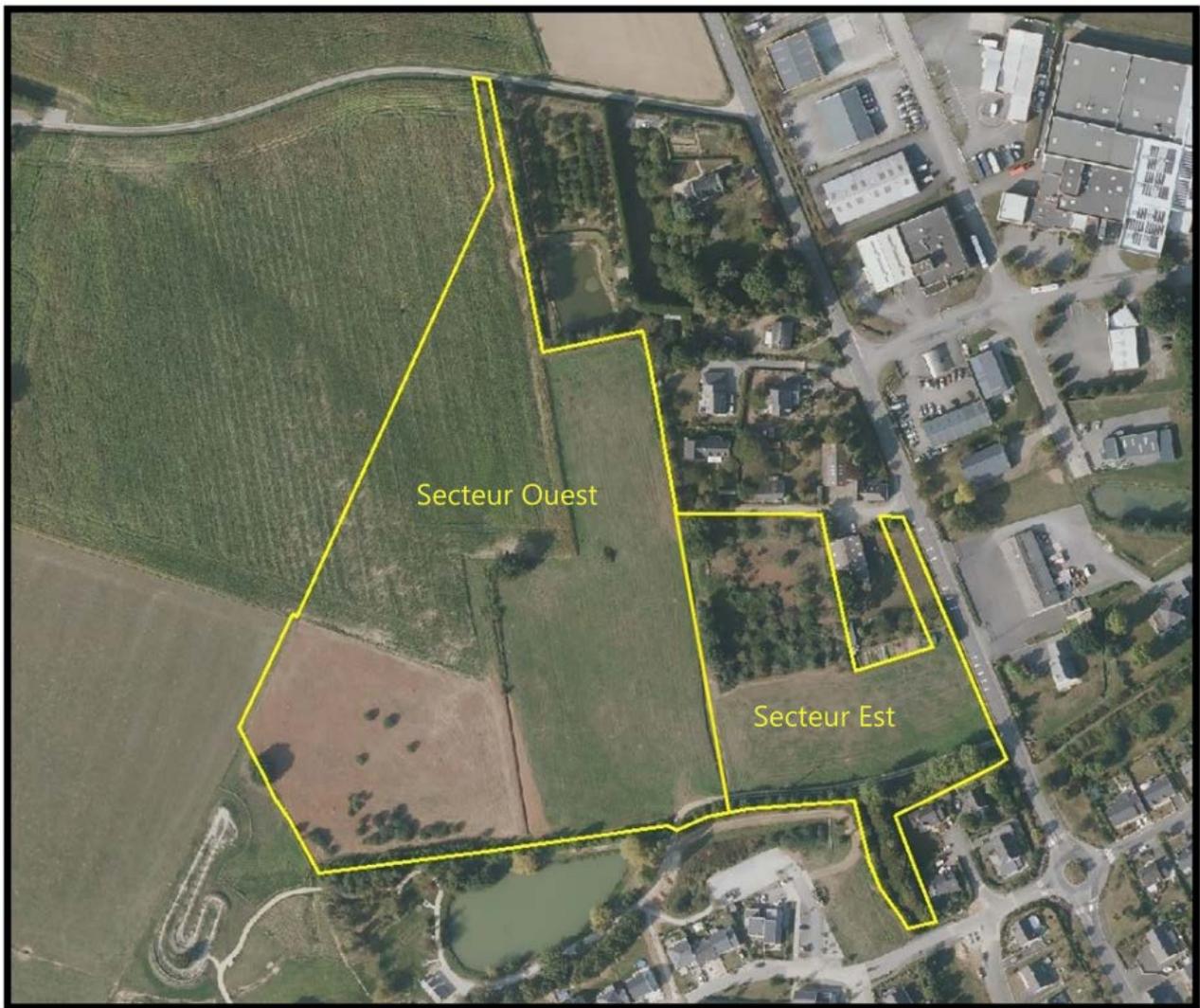
Photographie aérienne (année 2020) de la ZAC du Poirier

Situées au nord-ouest du bourg, les dernières tranches de la ZAC du Poirier (Secteur Ouest et Secteur Est) sont constituées majoritairement de parcelles entretenues mais non exploitées (excepté la partie de la parcelle E 2498 incluse dans le périmètre).

Contrairement aux précédentes tranches, la commune ne maîtrise pas le foncier de ces tranches.

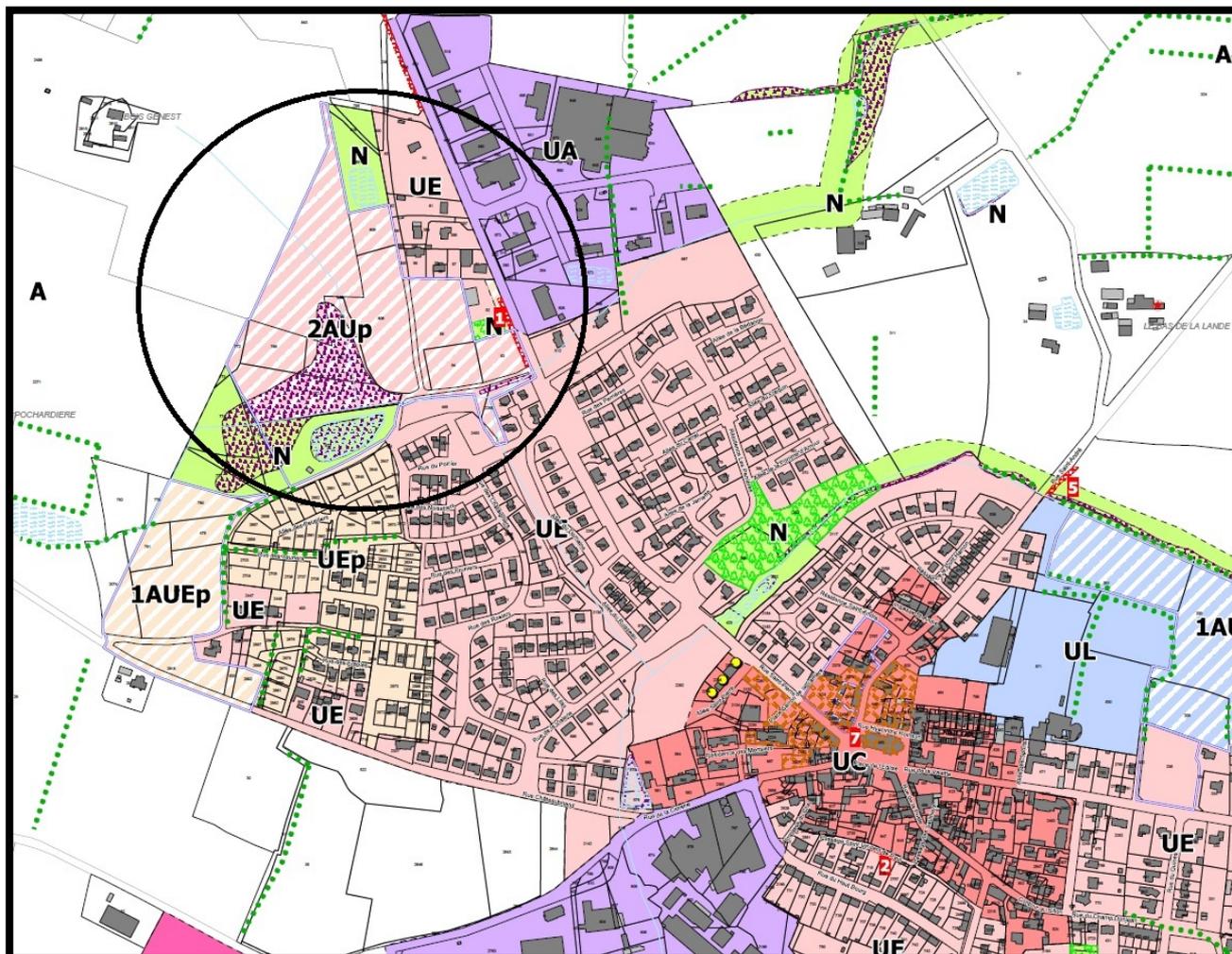
Le secteur comprend des zones humides dans sa partie sud, aux abords de l'étang classé en zone N. Il est accessible par les tranches précédentes de la ZAC.

Aucun boisement ne ceinture le secteur à l'ouest, il est donc relativement ouvert sur le grand paysage.



Zoom sur le Secteur Ouest et Est du Poirier

Ces deux secteurs sont classés en zone 2AUp dans le PLU en vigueur.



Localisation de la zone 2AUp sur le zonage du PLU en vigueur

L'ouverture à l'urbanisation du Secteur Ouest, classée en zone 2AUp, est désormais nécessaire pour répondre aux besoins de la commune qui ne peuvent aujourd'hui pas être satisfaits, et ce en raison d'un déficit en termes de foncier immédiatement mobilisable, les précédentes tranches de la ZAC étant déjà commercialisées et/ou réalisées.

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP)

Cette zone 2AUp (tranches 4 et 5 de la ZAC), de même que la zone 1AUEp située plus au sud, sont concernées par l'OAP sectorielle n°3 du PLU en vigueur, qui couvre ainsi les tranches 3, 4 et 5 de la ZAC du Poirier.

Cette OAP présente deux avantages : d'une part un respect obligatoire par les aménageurs futurs, publics ou privés, d'autre part une information fournie aux riverains, voire aux autres habitants de la commune, quant au devenir de ces sites.

Sur cette zone à vocation d'habitat, 120 logements minimum devront être construits sur environ 7,3 ha constructibles (environ 40 dans la tranche 3 et 80 dans les Secteurs Ouest et Est réunis).

D'autre part, au minimum 10 logements locatifs sociaux devront être prévus.



Extrait de l'OAP du PLU en vigueur

2.1.2. L'analyse du potentiel de densification du bourg

Le diagnostic des disponibilités foncières révèle un potentiel de densification limité au sein de l'enveloppe urbaine du bourg de DOMAGNÉ.



Potentiel de densification du bourg de DOMAGNÉ identifié dans le PLU en vigueur

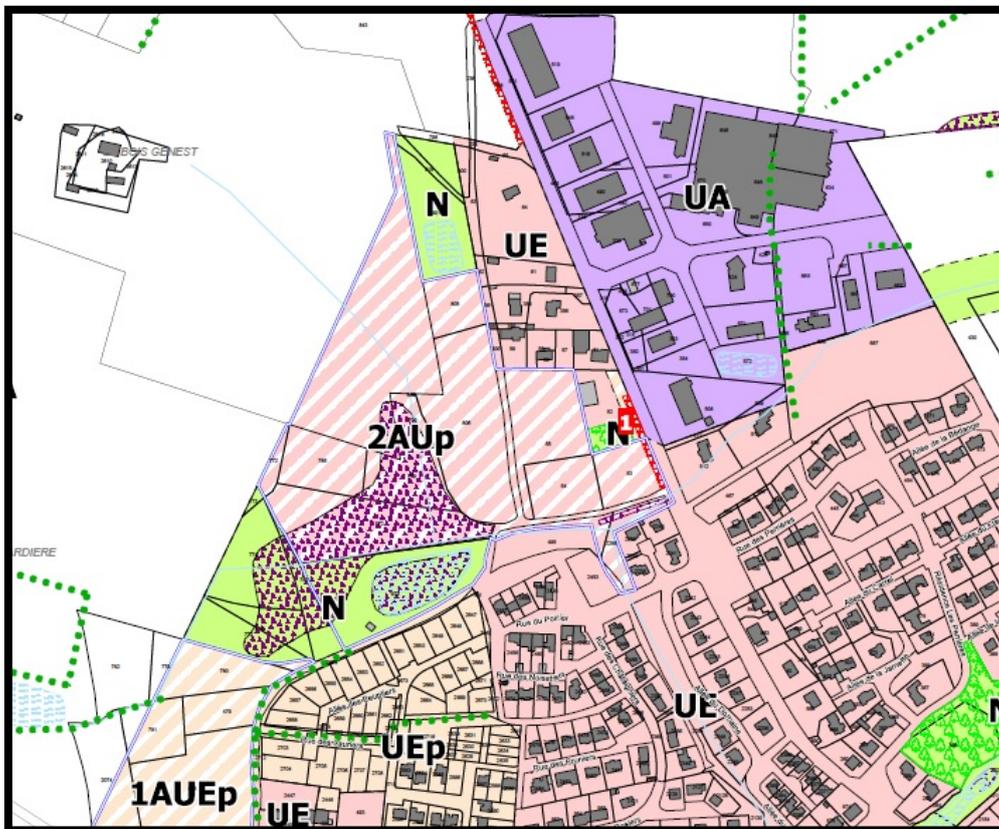
Plusieurs secteurs de densification du bourg qui avaient été identifiés dans le rapport de présentation du PLU ont fait l'objet d'autorisations d'urbanisme, montrant l'effort en la matière sur la commune :

- Secteur n°10 : 2 logements (36 et 38 résidence du Pont Hamon).
- Secteur n°11 : 2 logements (32 et 34 résidence du Pont Hamon).
- Secteur n°12 : 4 logements (2 T2, 1 T4 et 1 T5). Projet mené avec l'EPF. La première phase de curage de la partie intérieure et la restauration de la toiture du manoir sont terminées. La deuxième phase de travaux devrait commencer au 2ème trimestre.
- Secteur n°15 : 1 logement (13bis rue de l'Yaigne).
- Secteur n°23 : 2 logements (3 et 5 allée des Grangeries).
- Secteur n°25 : lotissement privé « La Valette » (17 lots). A ce jour, 8 permis de construire ont été déposés, dont 7 délivrés. La commercialisation se poursuit.

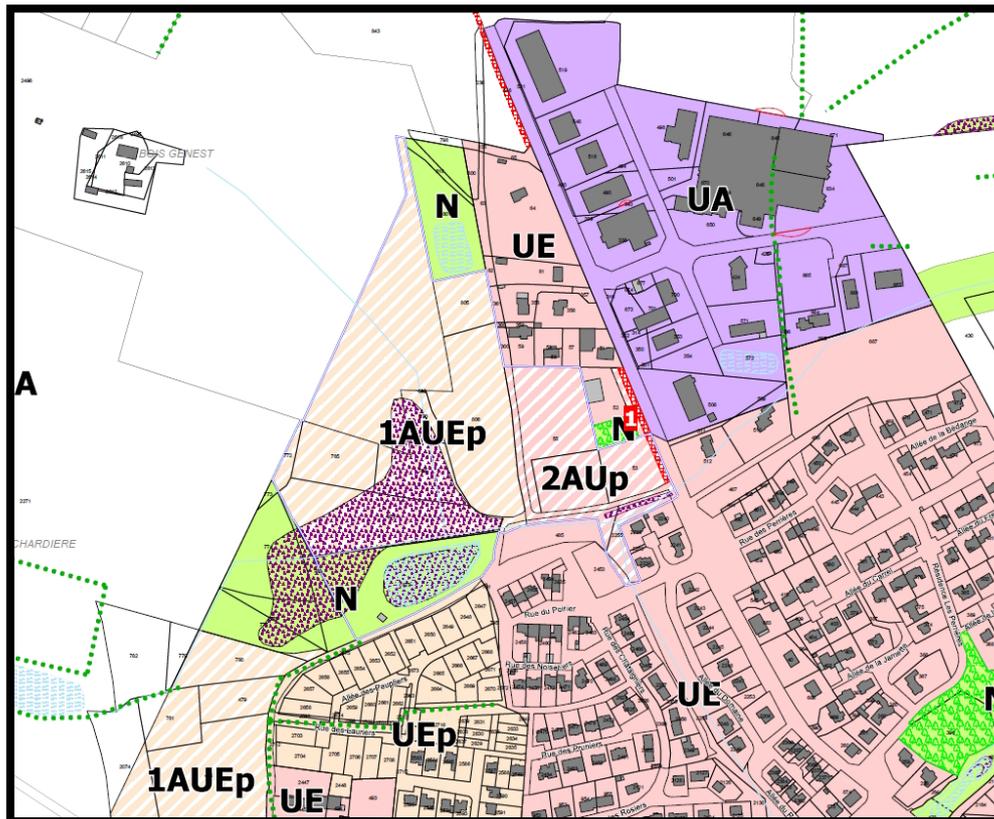
Pour toutes ces raisons, l'ouverture à l'urbanisation du Secteur Ouest du Poirier paraît indispensable afin de répondre au manque de foncier constructible à court terme.

2.1.3. La modification du zonage

Le zonage fait l'objet d'une modification. La zone 2AUp correspondant au Secteur Ouest du Poirier est transformée en zone 1AUEp.



Zonage du PLU avant modification

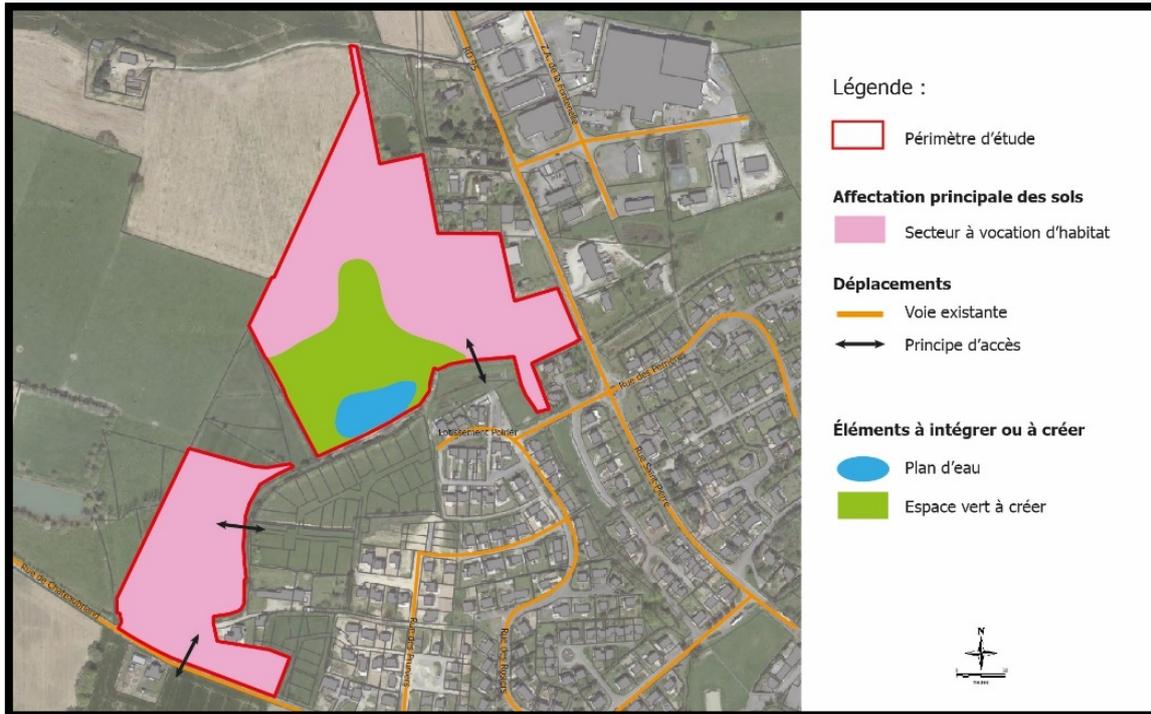


Zonage du PLU après modification

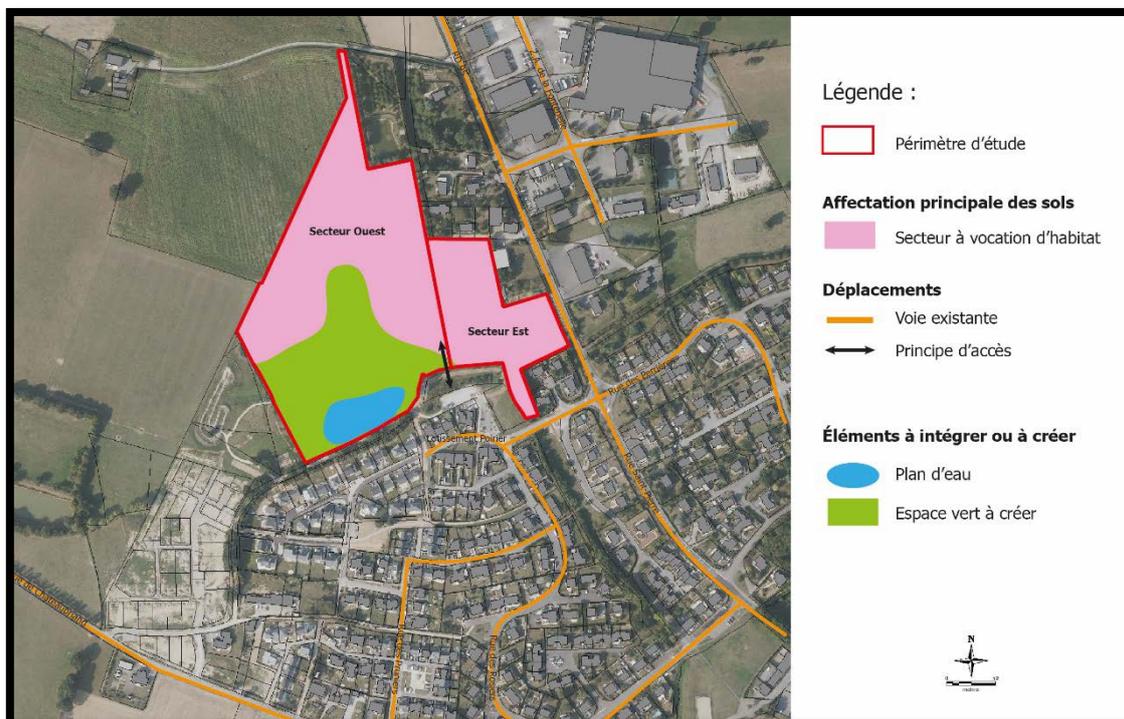
2.1.4. La modification de l'OAP sectorielle n°3

L'orientation d'aménagement et de programmation sectorielle n°3 fait l'objet de modifications :

- Son périmètre est réduit aux dernières tranches de la ZAC (Secteur Ouest et Secteur Est), la tranche 3 étant quasiment terminée.
- Les chapitres « Description du site », « Organisation globale du site et mobilité » et « Programmation » sont modifiés en conséquence.
- Il est ajouté dans ce chapitre « Programmation » un échancier d'ouverture à l'urbanisation stipulant que le Secteur Est (zone 2AU) ne pourra être urbanisée que lorsque au moins 70% des permis de construire destinés à la construction de logements auront été délivrés dans le Secteur Ouest, après l'actualisation de la convention de rejet avec l'entreprise CERECO, et en cas de résultats satisfaisants de l'évaluation annuelle de conformité de la station d'épuration.



OAP sectorielle n°3 du PLU avant modification



OAP sectorielle n°3 du PLU après modification

Dans le document des OAP, deux autres pièces doivent également être modifiées :

- la carte de localisation des secteurs à vocation d'habitat figurant page 13.
- le tableau de programmation des secteurs à vocation d'habitat figurant page 19.



OAP – Carte de localisation des secteurs à vocation d'habitat avant modification



OAP – Carte de localisation des secteurs à vocation d'habitat après modification

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés
OAP n°1 - Secteur Centre-Bourg	UC	0,5	25	12	3 (soit 25%)
OAP n°2 - Secteur Est	UE	0,57	26	15	/
OAP n°3 - Secteur du Poirier	1AUEp - 2AU	7,3	16	120	10 (soit 8%)
OAP n°4 - Secteur Sud-Est	2AU	3,25	18	58	6 (soit 10%)
TOTAL		11,62	18	205	19 (soit 9%)

OAP – Programmation des secteurs à vocation d'habitat avant modification

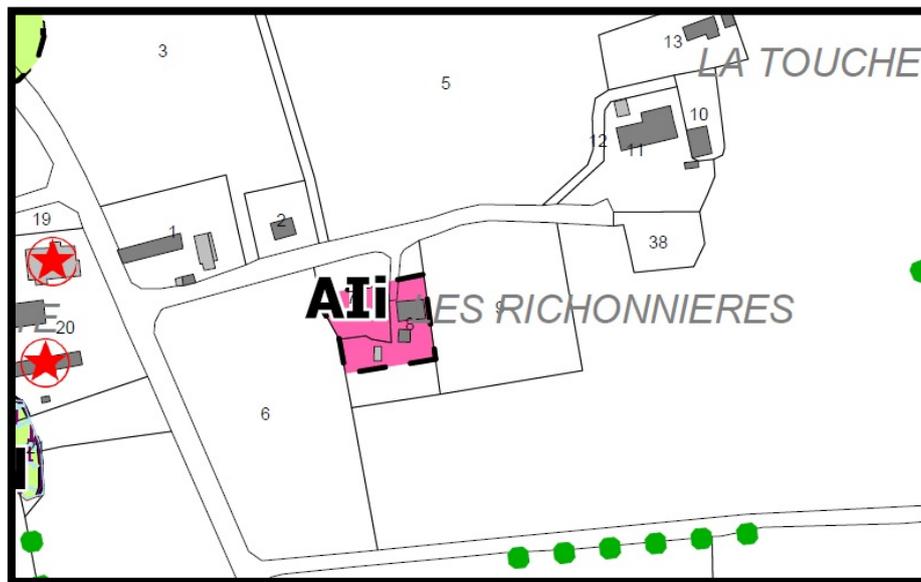
Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés
OAP n°1 - Secteur Centre-Bourg	UC	0,5	25	12	3 (soit 25%)
OAP n°2 - Secteur Est	UE	0,57	26	15	/
OAP n°3 - Secteur du Poirier - Secteur Ouest	1AUEp	4,8	17	40	10 (soit 12,5%)
OAP n°3 - Secteur du Poirier - Secteur Est	2AUp			40	
OAP n°4 - Secteur Sud-Est	2AU	3,25	18	58	6 (soit 10%)
TOTAL		9,12	18	165	19 (soit 11,5%)

OAP – Programmation des secteurs à vocation d'habitat après modification

2.2. La suppression d'un STECAL

2.2.3. Le contexte

Dans le PLU en vigueur, un STECAL à vocation économique (zone A1i) a été défini au lieu-dit Les Richonnières, à environ 2 km à l'est du bourg. D'une superficie de 0,20 ha, il avait été créé pour conforter une entreprise de menuiserie.

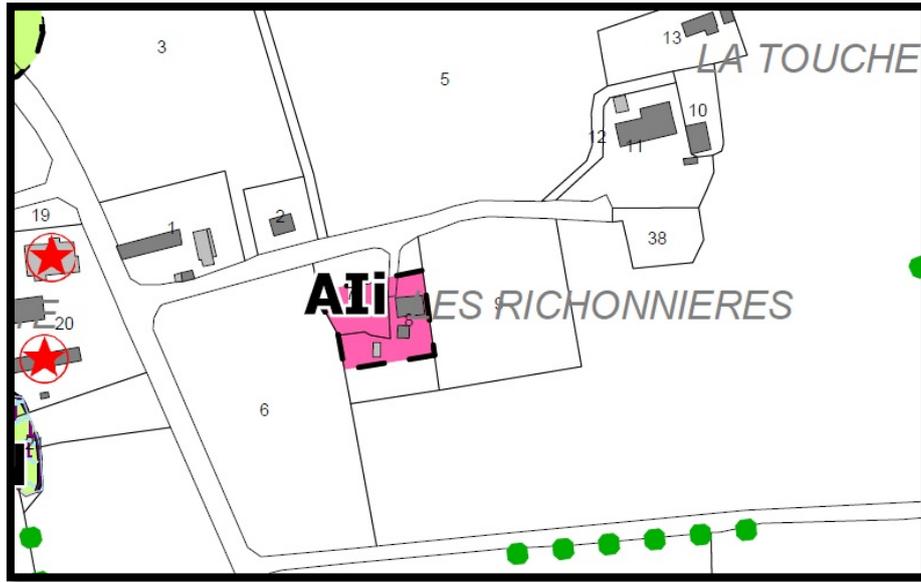


Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur

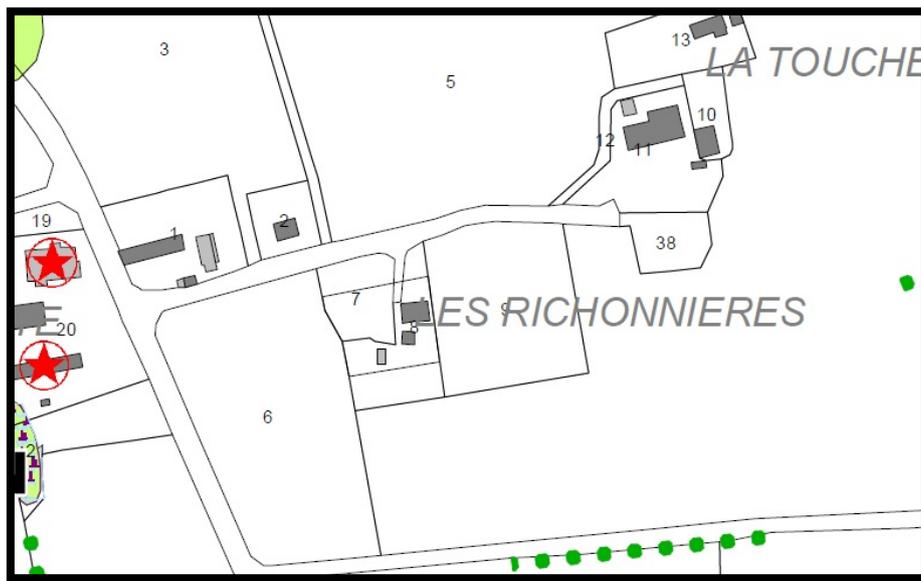
Cette entreprise de menuiserie ayant déménagé, ce STECAL n'a plus lieu d'être et les parcelles concernées doivent être reclassées en zone agricole.

2.2.4. La modification du zonage

Le zonage fait l'objet d'une modification. La zone A1i des Richonnières est reclassée en zone A.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.3. L'ajout de préconisations liées à l'aléa thermique de CERECO

2.3.1. Le contexte

L'inspection des installations classées de la DREAL Bretagne a établi un rapport daté du 25 septembre 2020 relatif à l'information sur les risques industriels liés au site de la société CERECO (installation de transformation de céréales biologiques pour la consommation humaine) implanté à DOMAGNÉ.



Localisation de la société CERECO au sein de la ZA de la Fontenelle à DOMAGNÉ

Au vu des éléments contenus dans ce rapport, il y a lieu d'établir des règles en matière d'urbanisme aux abords du site, en application des dispositions de la circulaire ministérielle du 4 mai 2007 relative au porter à la connaissance "risques technologiques" et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées.

Les effets d'un incendie de l'installation sont soit contenus au sein du périmètre de l'installation soit suffisamment limités pour qu'aucune cible ne soit atteinte.

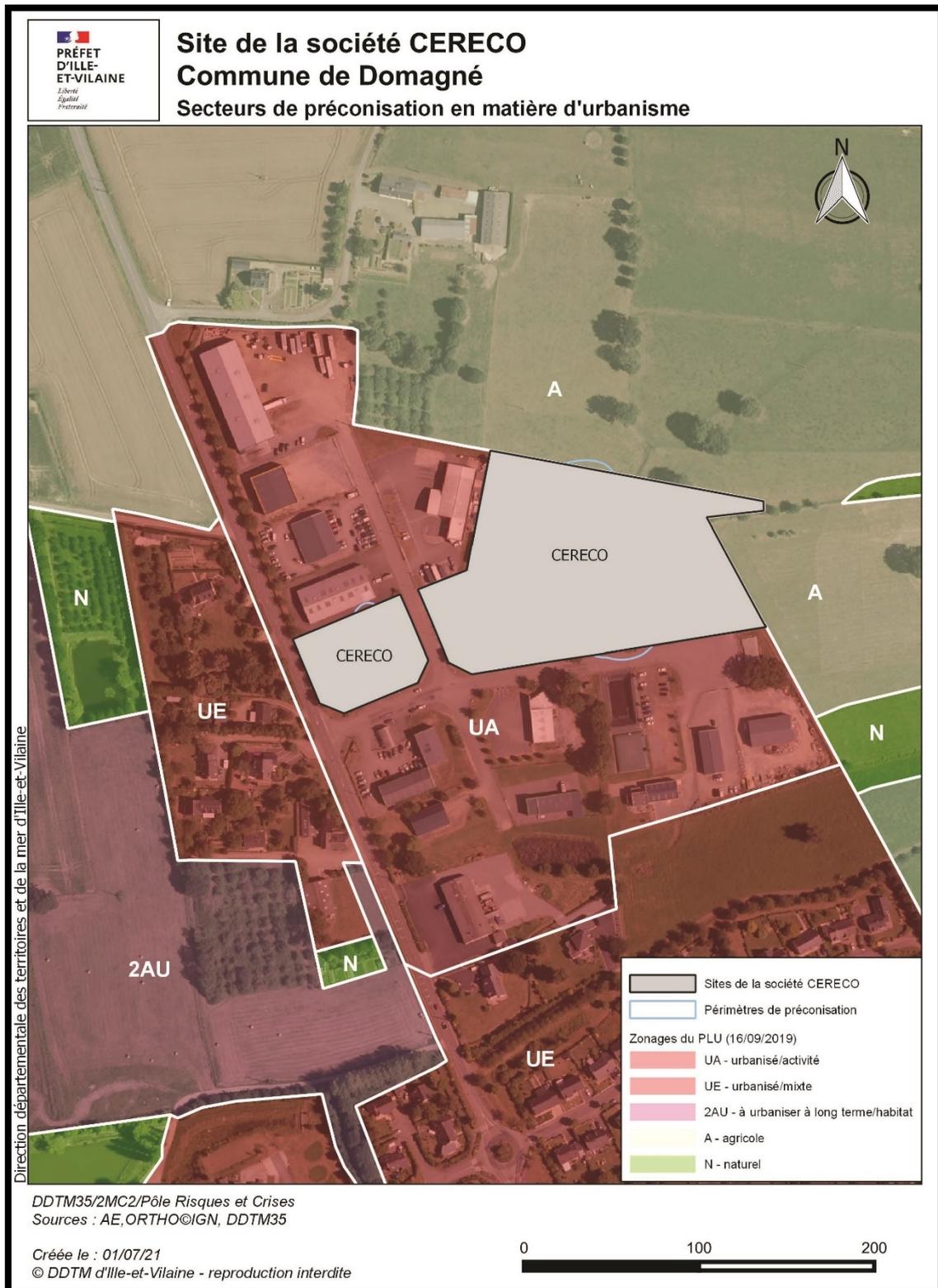
Toutefois, au vu des éléments contenus dans le rapport de la DREAL, des effets potentiels apparaissent en dehors du site de l'établissement.

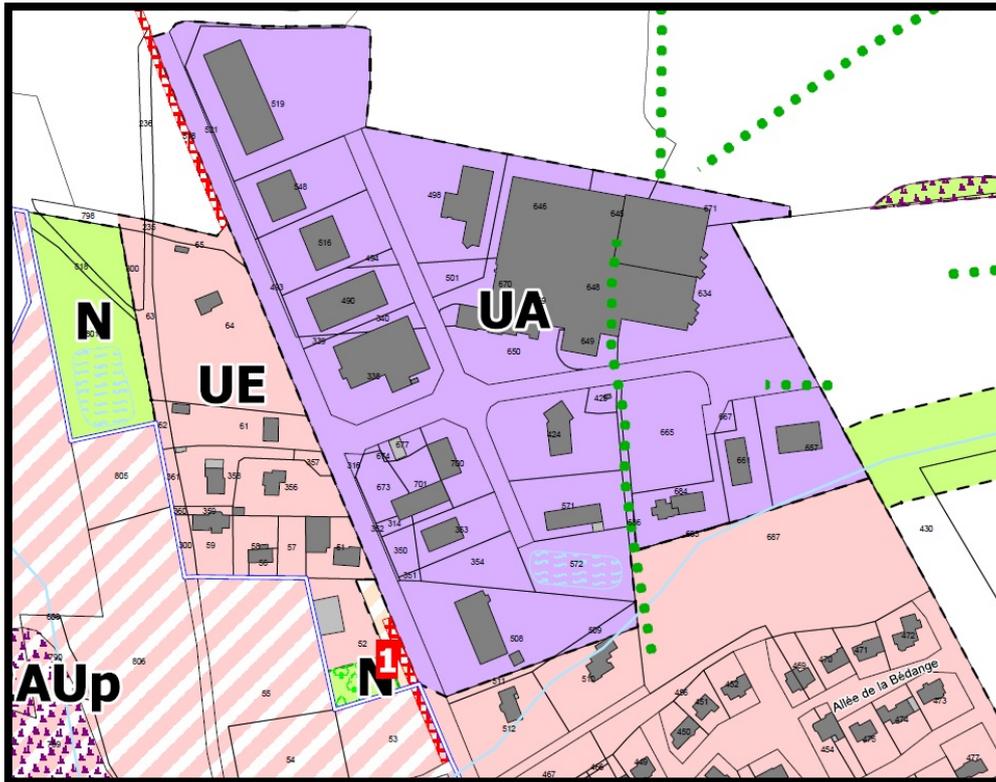
L'inspection des installations classées a proposé de retenir l'aléa thermique (incendie) pour l'évaluation de la gravité et la détermination des distances d'effet sur l'homme.

Bien que la probabilité d'occurrence de cet aléa technologique soit très faible (événement possible au vu des connaissances actuelles mais extrêmement improbable), les distances d'effets dépassent les limites du site de l'établissement à l'origine des risques. Il apparaît dès lors pertinent de formuler des préconisations en matière d'urbanisme.

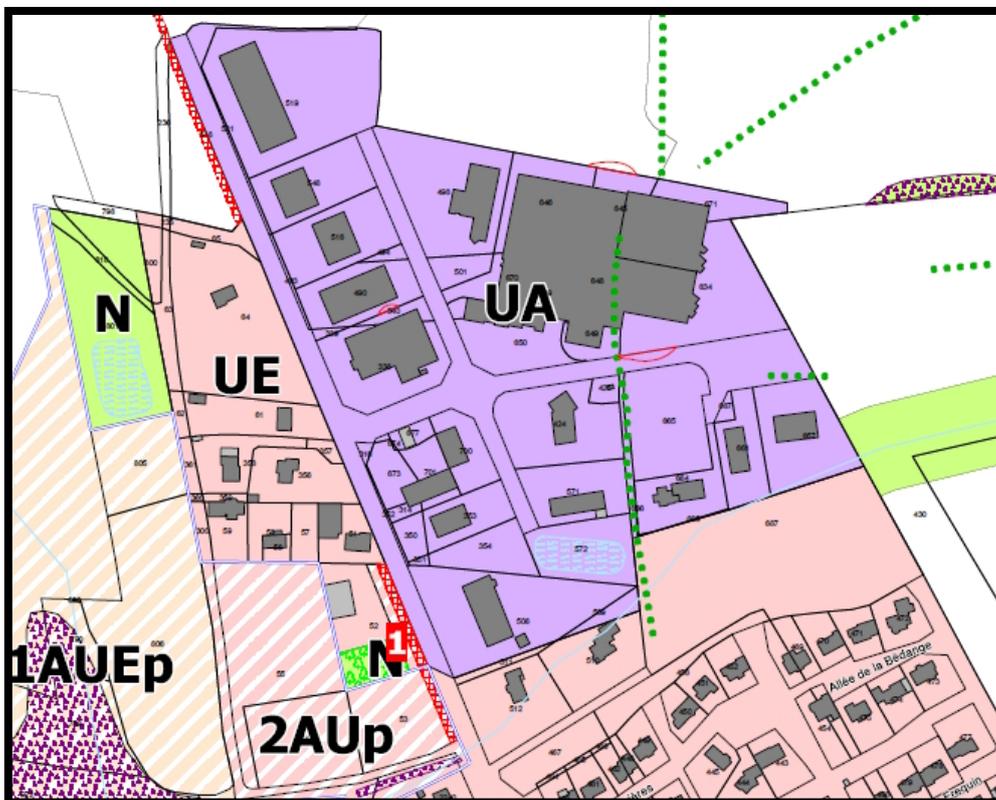
2.3.2. La modification du zonage

Il convient de reporter sur le zonage du PLU les périmètres de préconisations liés à l'aléa thermique figurant en bleu sur la cartographie ci-dessous :





Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.3.3. La modification du règlement littéral

Il convient de compléter l'article 2 du règlement littéral de la zone UA.

Avant modification

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- *Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.*
- *La création de logement nouveau.*
- *L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.*
- *L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.*
- *Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.*
- *Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.*

2.2 Sont autorisées sous conditions

- *La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :*
 - *qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.*
 - *que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*

Après modification

Article UA 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

2.1 Sont interdits

- *Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article UA 1 et non autorisées sous conditions au présent article.*
- *La création de logement nouveau.*
- *L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.*
- *L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.*
- *Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.*
- *Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.*
- *Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.*

2.2 Sont autorisées sous conditions

- *La loge de gardiennage destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :*
 - *qu'elle soit intégrée au bâtiment principal d'activité.*
 - *que sa surface de plancher ne dépasse pas 35 m².*

2.3 Périmètre de risque lié à CERECO

- *Les nouvelles constructions, l'aménagement et l'extension des installations/constructions existantes peuvent être autorisés, en définissant des règles de construction adaptées à l'effet de surpression.*

2.4. La complétude des dispositions réglementaires liées à la cuve d'ammoniac

2.4.1. Le contexte

Le 11 avril 2019, un porter à connaissance concernant les risques liés à la cuve d'ammoniac de la société AGRAMMO a été adressé à la commune de DOMAGNÉ. Les périmètres d'isolement de la cuve (P1, P2 et P3) ont été reportés sur le plan de zonage et des règles de constructibilité limitée ont été définies dans le règlement écrit du PLU pour les périmètres P1 et P2. Le pôle « Risques et Crises » de la DDTM 35 demande aujourd'hui de compléter le règlement littéral par une mention relative au périmètre informatif P3. Bien qu'il ne soit pas associé à des préconisations particulières, il s'agit d'informer le public de l'existence d'un risque et il importe de prendre en considération le type d'établissement dans les autorisations d'urbanisme.

Il s'agit par ailleurs de remplacer les périmètres d'isolement de la cuve d'ammoniac de la société AGRAMMO figurant sur le zonage du PLU par les périmètres transmis par le pôle « Risques et Crises » de la DDTM 35, très légèrement différents.

2.4.2. La modification du règlement littéral

Il convient de compléter l'article 2 du règlement littéral de la zone A.

Avant modification

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

2.2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac

- *Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.*
- *Dans le périmètre P2 de la cuve d'ammoniac, seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension de constructions existantes, les changements de destination de bâtiments (en continuité de bâtiments déjà occupés) et les nouvelles constructions (de type hangars ou annexes non habités), dès lors que ces projets ne conduisent pas à augmenter la population exposée.*

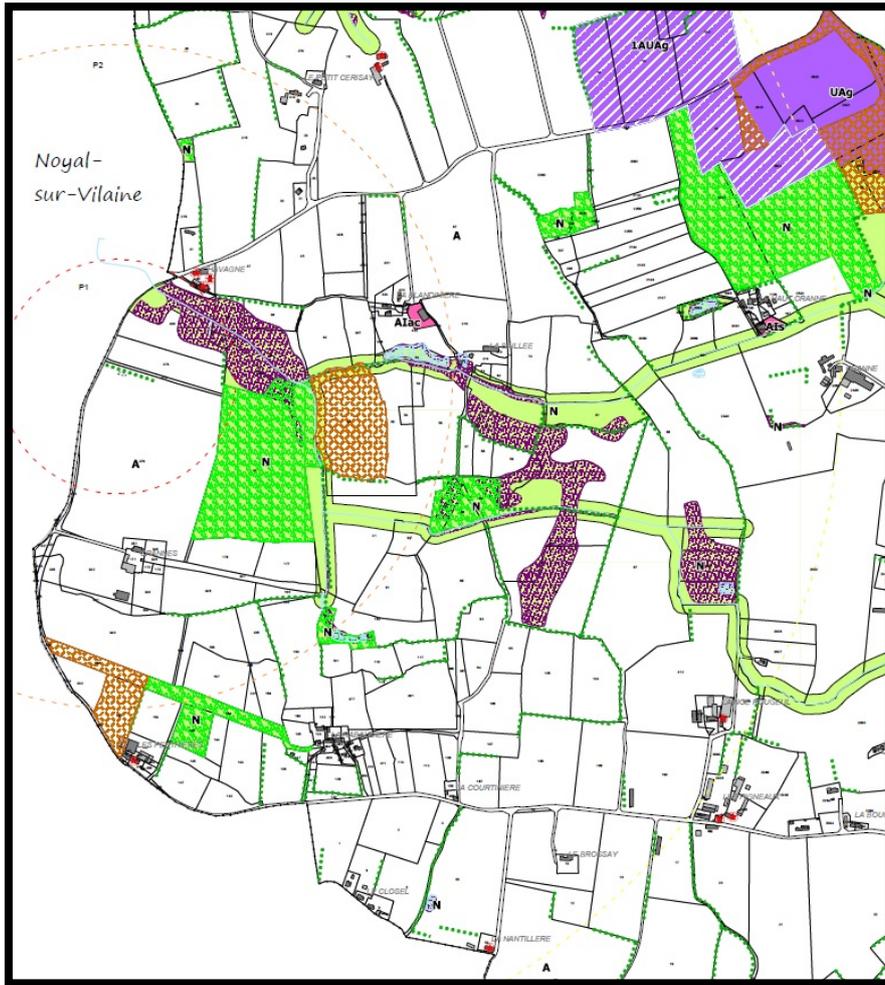
Après modification

Article A 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

[...]

2.2.3 Périmètres de risques liés à la cuve d'ammoniac

- *Dans le périmètre P1 de la cuve d'ammoniac, seules sont autorisées les constructions liées à l'activité de la société Agrammo, ou des installations classées soumises à autorisation, compatibles avec cet environnement.*



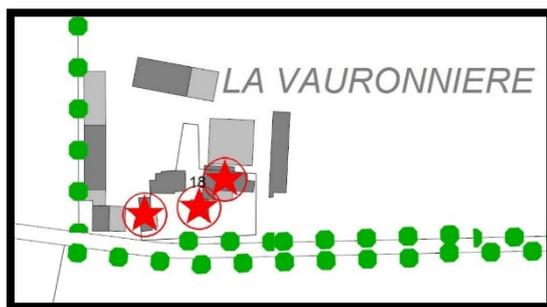
Zonage du PLU après modification

2.5. Le repérage de bâtiments supplémentaires pouvant faire l'objet d'un changement de destination

2.5.1. Le contexte

En application de l'article L 151-11-2° du Code de l'Urbanisme, le PLU de DOMAGNÉ avait identifié 98 constructions, situées en zone agricole, pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Ces constructions sont repérées au zonage du PLU par une étoile rouge, comme sur l'exemple suivant :

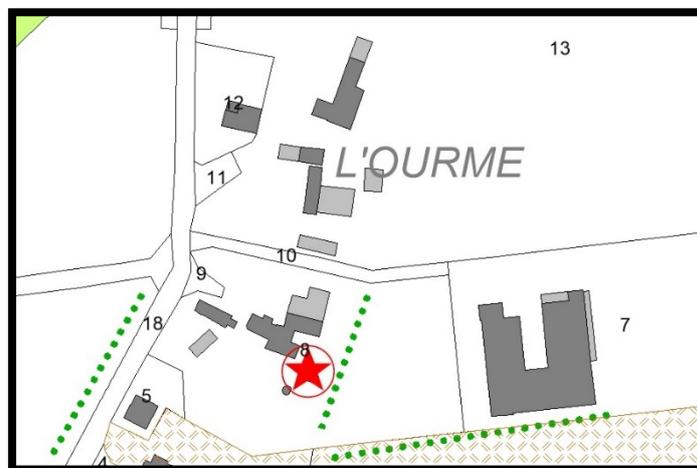


Extrait du zonage faisant apparaître 3 bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination

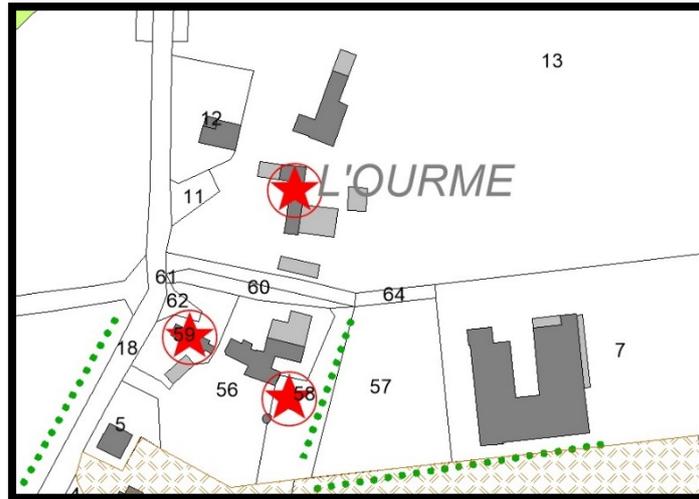
Cette modification ajoute 3 nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, situés dans les lieux-dits L'Ourme (2 nouveaux bâtiments) et Les Cours Colombel (1 nouveau bâtiment).

2.5.2. La modification du zonage

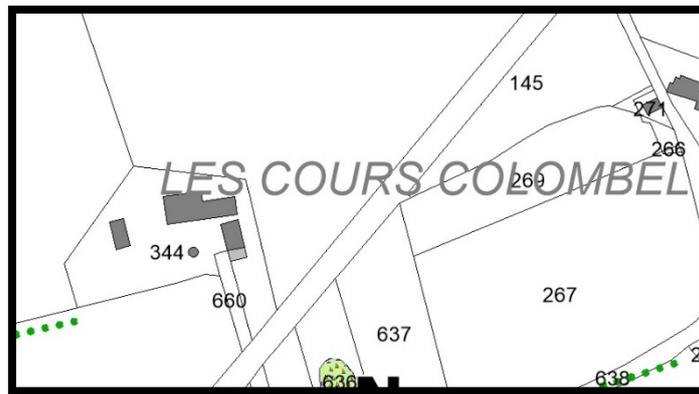
Il convient de repérer sur le zonage du PLU ces nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



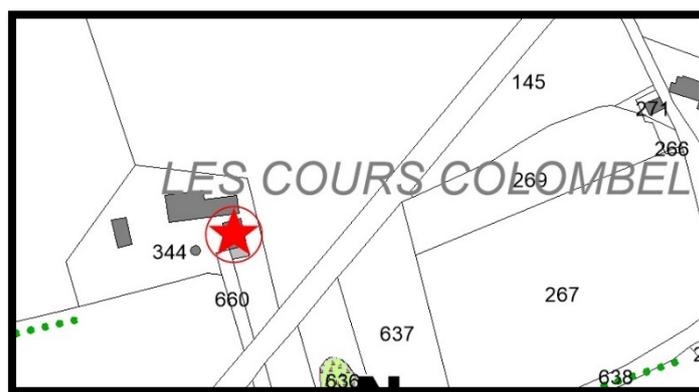
Zonage du PLU à L'Ourme avant modification



Zonage du PLU à L'Ourme après modification



Zonage du PLU aux Cours Colombel avant modification



Zonage du PLU aux Cours Colombel après modification

2.6. La modification des dispositions générales du règlement littéral

2.6.1. Le contexte

Il s'agit de rectifier une erreur matérielle constatée dans les dispositions générales du règlement littéral. La définition de la notion d'annexe, apparaissant dans le lexique, comporte un contresens.

2.6.2. La modification du règlement littéral

Avant modification

5. LEXIQUE

[...]

Annexe

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...). Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

[...]

Après modification

5. LEXIQUE

[...]

Annexe

Une annexe est une construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise, piscine...). Les piscines ne sont pas considérées comme des annexes.

[...]

2.7. Le repérage du secteur d'information sur les sols (SIS)

2.7.1. Le contexte

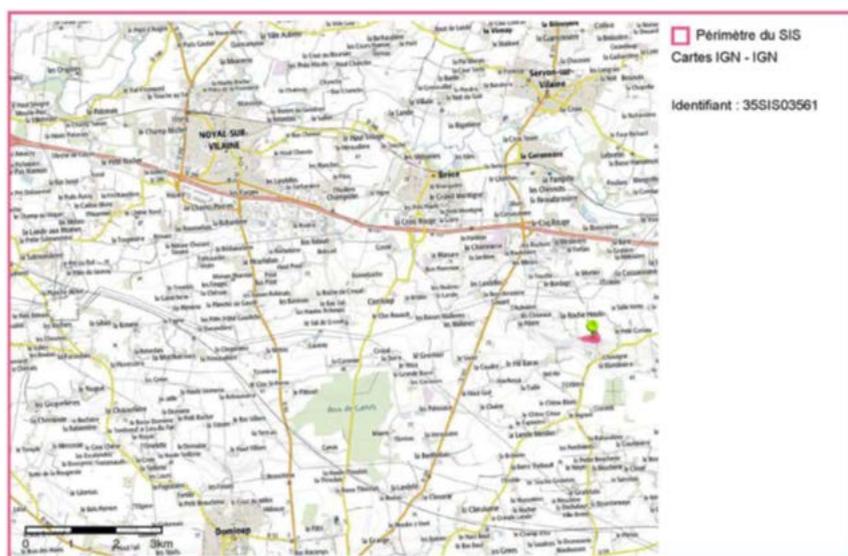
La loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) du 24 mars 2014 vise, entre autres, à limiter l'étalement urbain et à favoriser la réutilisation des sols pollués, notamment en zone urbaine. Dans ce cadre, elle introduit la création de secteurs d'information sur les sols (SIS). L'objectif des SIS est d'informer le public (dont les maîtres d'ouvrage) de la présence d'un sol pollué et de prendre en compte cet état en amont de tout projet d'aménagement.

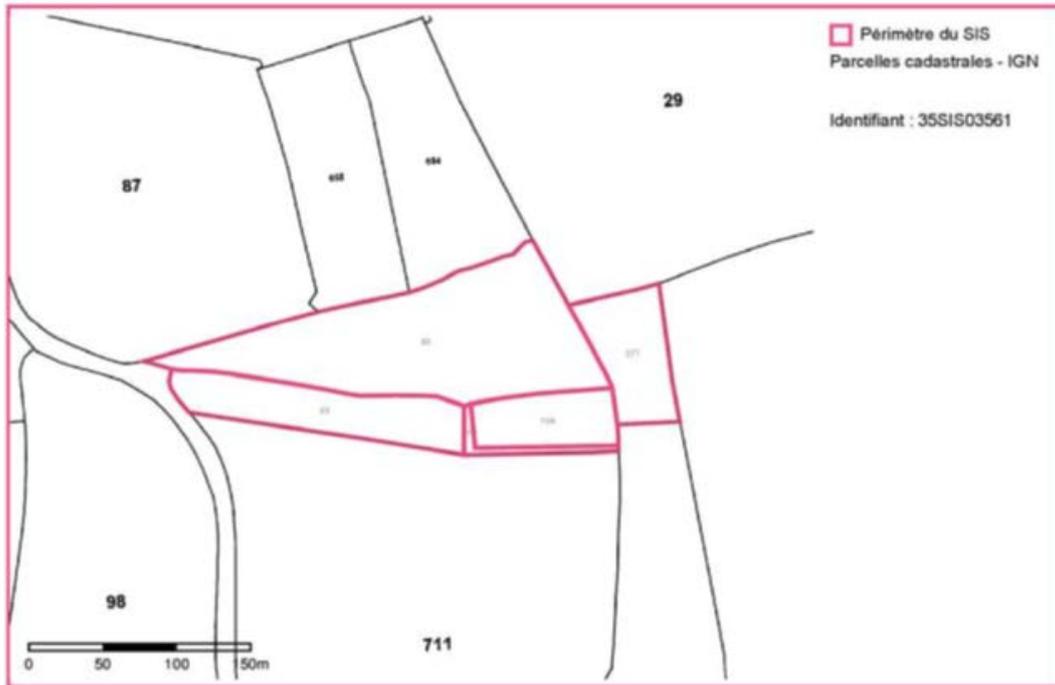
Les SIS recensent, par commune, les terrains où la connaissance de la pollution des sols justifie, notamment en cas de modification de l'aménagement, la réalisation d'études de sols et de mesures de gestion de la pollution pour préserver la sécurité, la santé ou la salubrité publiques et l'environnement.

Les SIS concernent tout type de terrains pollués, quelle que soit l'origine de la pollution des sols : installation classée pour la protection de l'environnement, activité artisanale ou militaire...

Un SIS existe sur la commune de DOMAGNÉ :

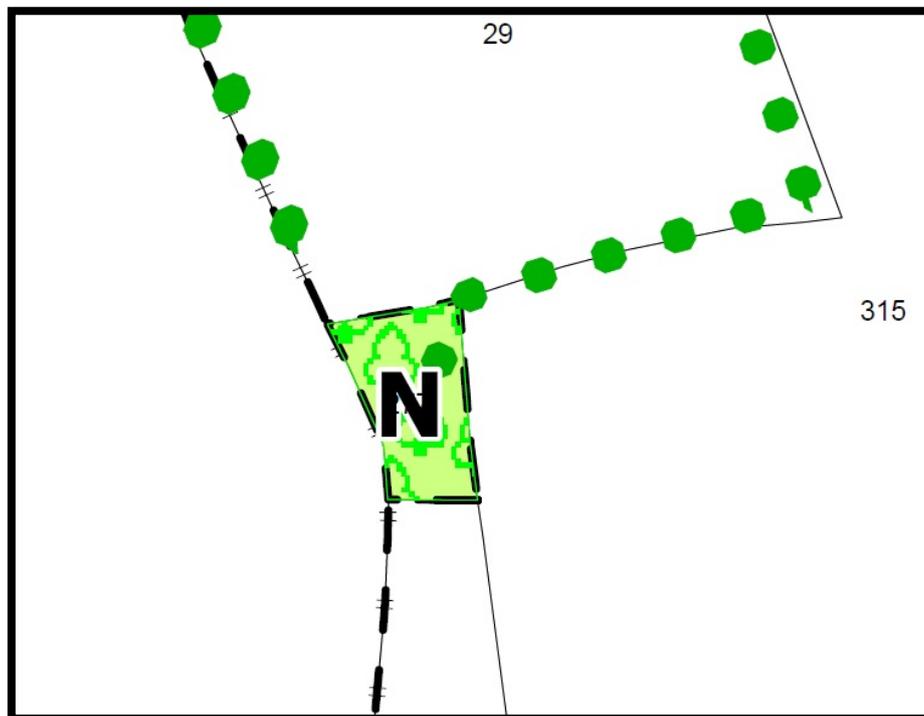
- Identifiant : 35SIS03561
- Nom usuel : Ancienne décharge des Buttes de la Roche Heu
- Adresse : Les Buttes de la Roche Heu
- Commune principale : NOYAL SUR VILAINE - 35207
- Autre(s) commune(s) : DOMAGNE – 35096 (parcelle I 277)
- Caractéristiques du SIS : Le site correspond à un ancien lieu de collecte et stockage des déchets, dont les ordures ménagères, les gravats et les déchets verts. Les dépôts semblent avoir eu lieu entre 1955 et 1990.
- Etat technique : Site à connaissance sommaire, diagnostic éventuellement nécessaire
- Coordonnées du centroïde : 368753.0 , 6785838.0 (Lambert 93)
- Superficie totale : 14 280 m²
- Périmètre total : 1 835 m



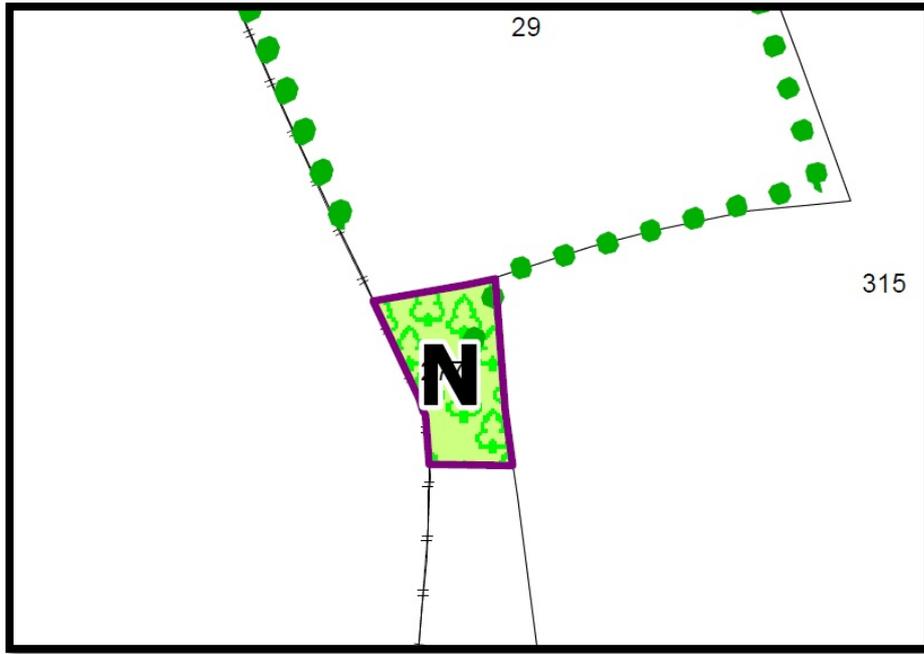


2.7.2. La modification du zonage

Il convient de repérer sur le zonage du PLU ce SIS.



Zonage du PLU avant modification



Zonage du PLU après modification

2.8. La modification d'un emplacement réservé

2.8.1. Le contexte

En application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune de DOMAGNÉ a inscrit 7 emplacements réservés au PLU :

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation d'un arrêt de bus	Commune	435 m ²
2	Elargissement du passage Saint-Vincent de Paul	Commune	75 m ²
3	Réalisation d'un accès à la zone à urbaniser	Commune	540 m ²
4	Réalisation d'une liaison douce vers Châteaubourg	Commune	3 283 m ²
5	Réalisation d'un arrêt de bus	Commune	244 m ²
6	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	557 m ²
7	Sécurisation de la circulation piétonne	Commune	83 m ²

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible, sauf à titre précaire, le terrain ou portion de terrain concerné pour toute autre utilisation que celle prévue.

Un droit de délaissement est ouvert au propriétaire d'un terrain concerné par cette servitude, en application de l'article L 152-2 du Code de l'Urbanisme.

L'objet et la surface de l'emplacement réservé n°1 doivent aujourd'hui être modifiés. En effet, le projet initial d'arrêt de bus n'est plus d'actualité puisque les bus s'arrêteront directement sur la chaussée.

En lieu et place, il s'agit de prévoir un emplacement réservé pour réalisation d'une liaison douce, en continuité de l'emplacement réservé n°4 (qui prévoit une liaison douce vers Châteaubourg), et de prolonger son périmètre d'une vingtaine de mètres vers le nord, jusqu'en limite de la parcelle G 51.

2.8.2. La modification du zonage

Il convient de modifier le tableau des emplacements réservés.

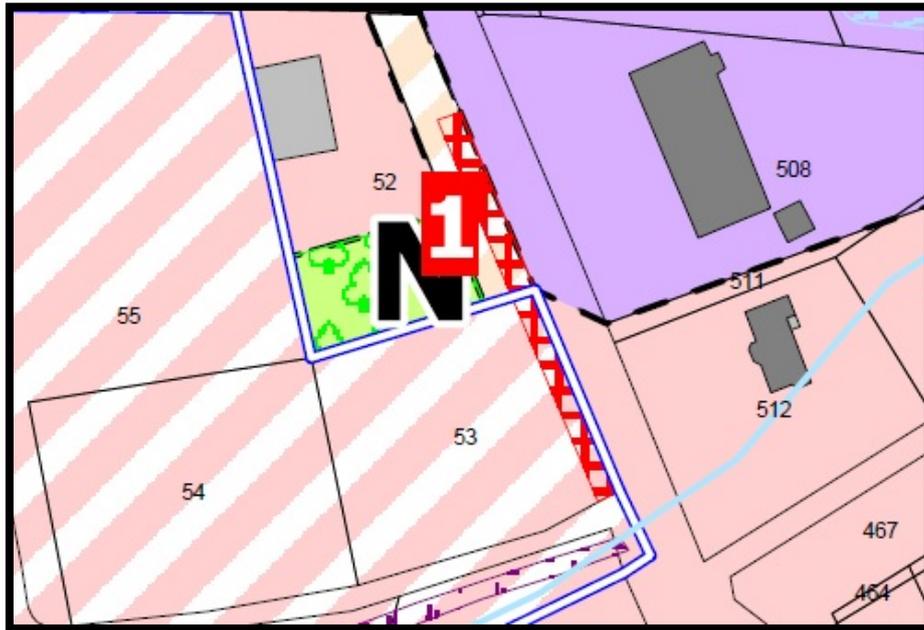
N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation d'un arrêt de bus	Commune	435 m ²
2	Elargissement du passage Saint-Vincent de Paul	Commune	75 m ²
3	Réalisation d'un accès à la zone à urbaniser	Commune	540 m ²
4	Réalisation d'une liaison douce vers Châteaubourg	Commune	3 283 m ²
5	Réalisation d'un arrêt de bus	Commune	244 m ²
6	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	557 m ²
7	Sécurisation de la circulation piétonne	Commune	83 m ²

Tableau des emplacements réservés du PLU avant modification

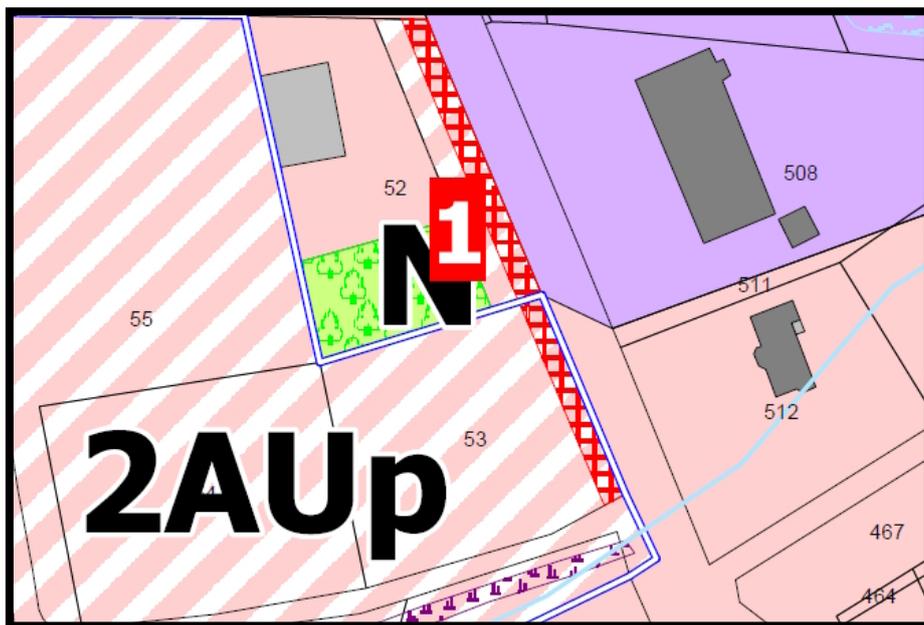
N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
1	Réalisation d'une liaison douce	Commune	554 m ²
2	Elargissement du passage Saint-Vincent de Paul	Commune	75 m ²
3	Réalisation d'un accès à la zone à urbaniser	Commune	540 m ²
4	Réalisation d'une liaison douce vers Châteaubourg	Commune	3 283 m ²
5	Réalisation d'un arrêt de bus	Commune	244 m ²
6	Réalisation d'une aire de stationnement	Commune	557 m ²
7	Sécurisation de la circulation piétonne	Commune	83 m ²

Tableau des emplacements réservés du PLU après modification

Il convient également de modifier l'emplacement réservé n°1 inscrit au zonage du PLU.



Zonage du PLU avant modification

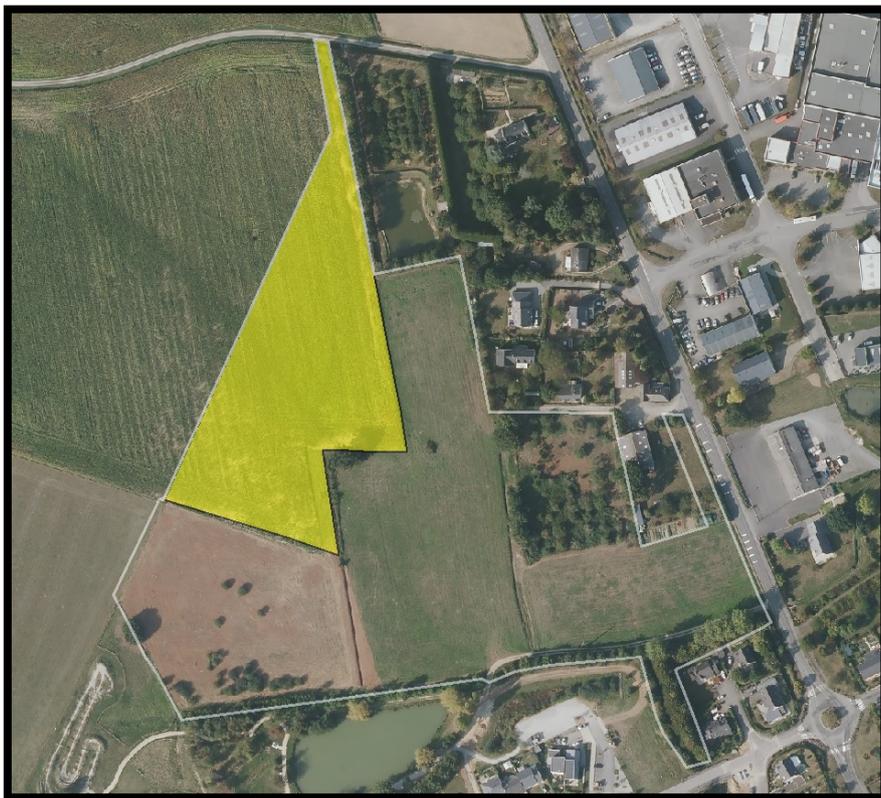


Zonage du PLU après modification

3. Les incidences sur l'activité agricole

Seule l'ouverture à l'urbanisation du Secteur Ouest du Poirier aura une incidence sur la consommation d'espaces agricoles.

En effet, l'extrémité est de la parcelle E 2498 est cultivée, pour une surface de 1,5 ha.



Parcelle cultivée (en jaune) incluse dans le périmètre du Secteur Ouest du Poirier

Impact sur les exploitations agricoles

Nom de l'exploitation	Antoine CHOPIN
Adresse du siège d'exploitation	La Touche Groletais – Noyal-sur-Vilaine
Age de l'exploitant	33 ans
Type d'exploitation	Bail
Surface totale consommée	1,50 ha (soit 2,14% de la SAU)
N° section et parcelles	E n°2498
Zonage en vigueur PLU	2AUp
Zonage dans le projet de modification du PLU	1AUEp
Distance/siège de l'exploitation	4 km

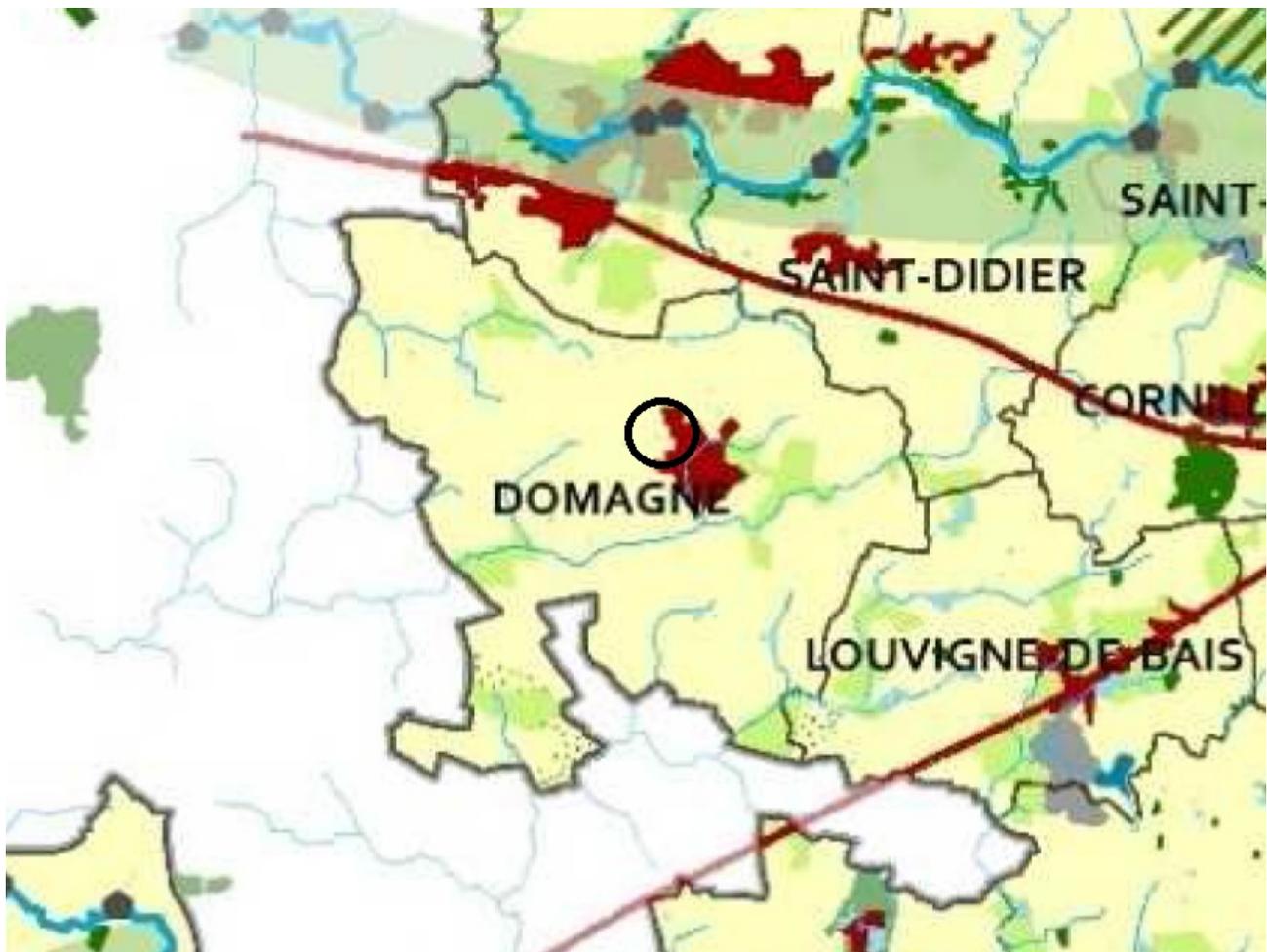
4. Les incidences sur l'environnement

4.1. Les incidences sur les habitats naturels et la trame verte et bleue

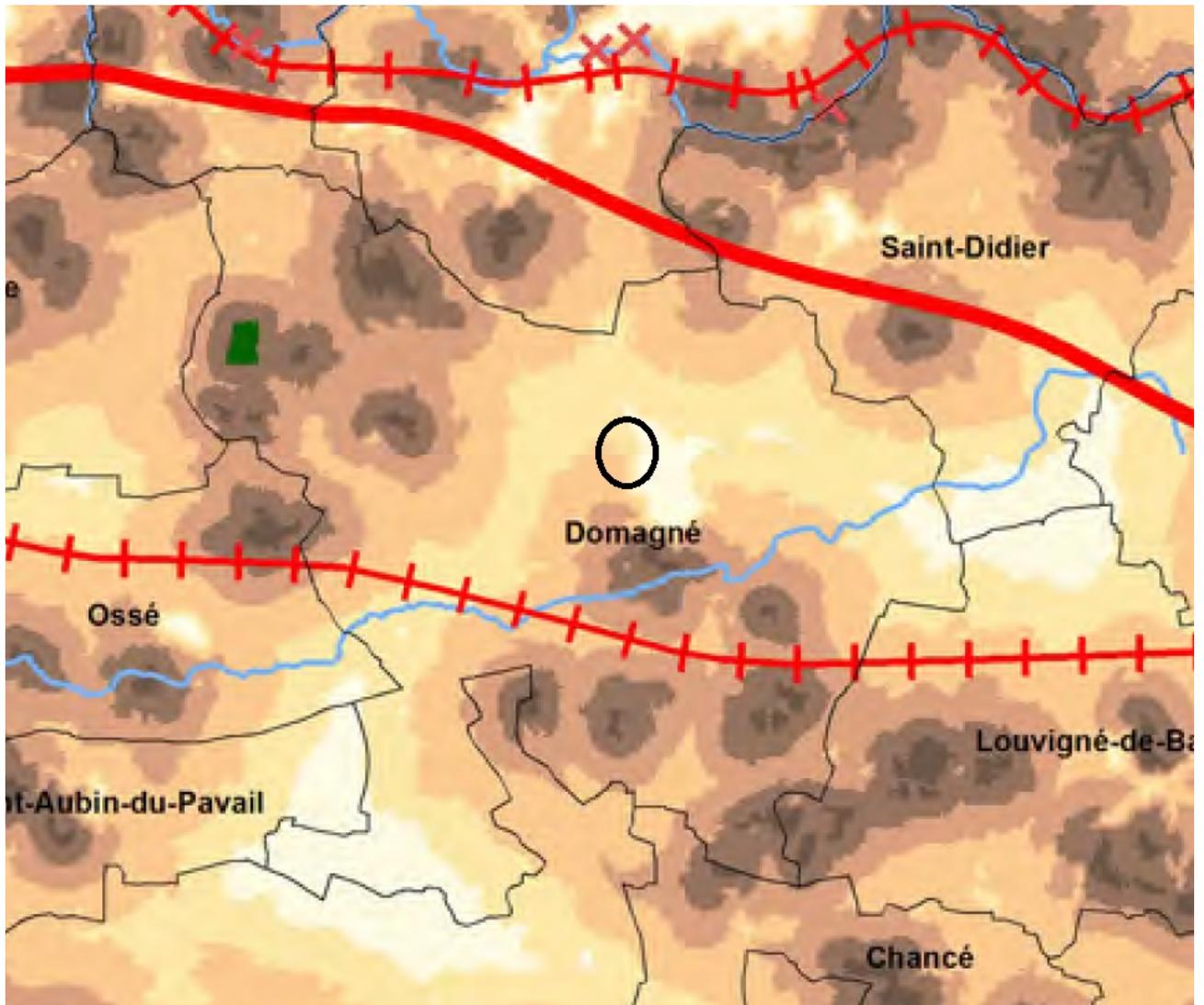
Premièrement, signalons qu'une étude d'impact avait été réalisée lors de la création de la ZAC du Poirier. Celle-ci est jointe au présent dossier de modification du PLU.

L'ouverture à l'urbanisation du Secteur Ouest du Poirier, principal point de cette modification du PLU, n'affecte pas de sites présentant des habitats remarquables.

En effet, ce site d'extension de l'urbanisation n'est situé ni dans un réservoir de biodiversité, ni dans un corridor écologique selon le SCoT du Pays de Vitré et le SRCE de Bretagne.



Extrait de la carte de synthèse des composantes de la Trame Verte et Bleue du SCoT du Pays de Vitré et localisation de l'extension de l'urbanisation



Extrait de la carte de la Trame Verte et Bleue régionale du SRCE et localisation de l'extension de l'urbanisation

Il n'y a pas non plus de ZNIEFF sur ce secteur ni à proximité immédiate (la plus proche se situe à 7 km à l'ouest à vol d'oiseau, sur la commune de Noyal-sur-Vilaine).

Les zones humides présentes sur le périmètre du Secteur Ouest du Poirier sont protégées réglementairement dans le PLU, comme toutes les zones humides recensées sur le territoire communal.

L'OAP prévoit d'ailleurs que l'étang et les zones humides recensées devront être préservés.

Les autres points faisant l'objet de la présente modification du PLU n'auront aucun impact sur l'environnement.

4.2. Les incidences sur le système d'assainissement collectif

La zone à urbaniser sera raccordée à la station d'épuration, de type "Boues activées" et située au sud du bourg. Cette station d'épuration a fait l'objet d'une autorisation de rejet par arrêté préfectoral en date du 30 septembre 2009 modifié le 20 juillet 2016 pour une capacité nominale de 2 600 Eq-hab et un rejet dans le ruisseau de Guines.

Actuellement, le nombre d'abonnés sur le système du bourg de Domagné est d'environ 760, soit avec un ratio de 2.45 (chiffre INSEE) ou en prenant en compte le ratio abonnés raccordés/nombre d'habitant, une population raccordée d'environ 1700 à 1850 habitants.

En prenant en considération la population actuelle et les activités industrielles, dont les charges après travaux de l'industriel CERECO, la charge disponible sur la station d'épuration de Domagné sera d'environ 24,9 kg/j de DBO5, ce qui correspond à 415 EH, ou encore avec un ratio de 2.5 habitants par logements, à 165 logements.

Au moins 40 nouveaux logements sont envisagés dans le Secteur Ouest du Poirier, soit environ 100 EH si l'on retient 2.5 habitants par nouveau logement.

Les conséquences de l'ouverture à l'urbanisation du Secteur Ouest du Poirier sur l'assainissement sont limitées et la station aura la capacité de gérer l'assainissement des nouveaux logements.

4.3. Les incidences sur les paysages

Le Secteur Ouest du Poirier est situé à l'ouest du bourg. Son périmètre est constitué de parcelles entretenues mais non exploitées, excepté la partie de la parcelle E 2498 incluse dans le périmètre.

Peu de boisements ceignent le secteur, il est donc relativement ouvert sur le grand paysage.

En revanche, il comprend une large trame bleue (étang, zones humides).



Partie nord du Secteur Ouest du Poirier (vue depuis le chemin du Bois Genet)

Le secteur est encadré :

- au sud par de l'habitat pavillonnaire (tranches précédentes de la ZAC).
- au nord et à l'est par une urbanisation linéaire le long de la RD 95.
- à l'ouest par des parcelles agricoles.

L'arrivée de nouvelles constructions aura forcément un impact sur le paysage qu'il est donc nécessaire de maîtriser.

Le règlement encadre l'aspect extérieur et la hauteur des constructions à venir.

4.4. Les incidences sur la consommation d'espace

Deux points inscrits dans cette modification du PLU engendreront une consommation d'espaces, cependant limitée :

- l'ouverture à l'urbanisation du Secteur Ouest du Poirier (3,3 ha de surface constructible).
- l'augmentation de la surface de l'emplacement réservé n°1 (+119 m²).

4.5. La prise en compte des risques et de la sécurité

L'arrivée de nouvelles constructions dans le Secteur Ouest du Poirier va engendrer des flux supplémentaires, c'est pour cela qu'il n'est prévu qu'un seul accès par les voies des tranches précédentes de la ZAC.

Les OAP prévoient également qu'un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

Par ailleurs, la municipalité a respecté l'article L 101-2 du code de l'urbanisme selon lequel il doit être fait la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'ajout de préconisations liées à l'aléa thermique de CERECO, la complétude des dispositions réglementaires liées à la cuve d'ammoniac d'AGRAMMO ainsi que le repérage du secteur d'information sur les sols de l'ancienne décharge des Buttes de la Roche Heu permettront même une meilleure information du public sur l'existence de ces risques et pollutions.

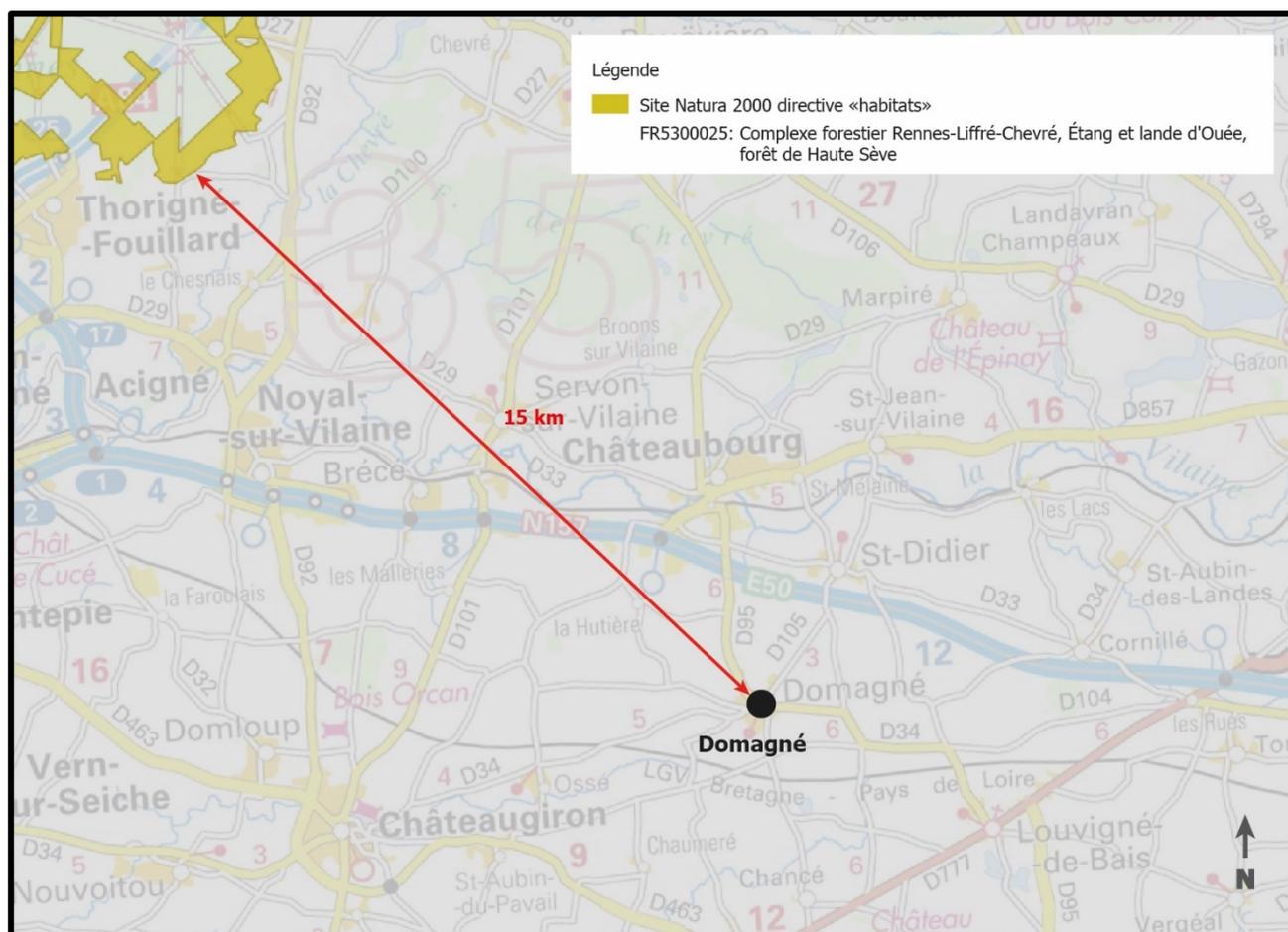
4.6. Les impacts sur le site Natura 2000 le plus proche

Le département de l'Ille-et-Vilaine compte 13 sites Natura 2000 : 9 bénéficiant d'un classement comme site d'intérêt communautaire (SIC), 4 comme zone de protection spéciale (ZPS).

La commune de DOMAGNÉ est située en dehors d'un périmètre Natura 2000.

Le site Natura 2000 le plus proche se situe à environ 15 kilomètres de la zone urbaine de DOMAGNÉ : il s'agit du site « Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Ouée, forêt de Haute Sève » (code FR5300025).

Cette zone s'étend sur 1 730 hectares.



✓ Description et Caractéristiques

Élément d'un grand complexe de massifs forestiers reliés par un système bocager préservé, étang et lande d'Ouée, et tourbière à l'ouest de la forêt de Saint-Aubin du Cormier.

✓ Qualité et importance

La hêtraie-chênaies à houx et ifs, riche en épiphytes, est bien représentée (aspect caractéristique) et présente un état de conservation remarquable. Est présente également la hêtraie à aspérule à strate herbacée neutrophile. Certains secteurs boisés attenants aux cours d'eau (forêt de Rennes) sont occupés par une forêt alluviale résiduelle à aulnes, frênes et saules associés à un sous-bois de fougères, carex et sphaignes. Le site compte également un étang eutrophe à végétation flottante, (étang d'Ouée) aux eaux proches de la neutralité, en contact avec les landes sèches et des landes humides tourbeuses à sphaignes (habitat prioritaire) des landes d'Ouée en situation préforestière. Les biocoenoses à Gentianes de ces landes abritent le rare papillon Azuré des mouillères (*Maculinea alcon*).

Les massifs comptent de nombreuses espèces d'intérêt communautaire liés aux mares (Triton crêté), aux ligneux (Lucane cerf-volant : espèce bocagère ou forestière liée à la présence de chênes, pour les larves et les adultes) et au milieu forestier d'une manière générale. Le site joue un rôle majeur pour plusieurs espèces d'oiseaux de l'annexe I de la directive 79/409/CEE Oiseaux" telles que l'Engoulevent d'Europe (clairières et boisements clairsemés), le Pic noir (site important pour l'expansion vers l'ouest de l'espèce) et le Pic mar. Deux espèces de chiroptères d'intérêt communautaire fréquentent également les massifs forestiers : le Murin de Bechstein et le Grand Murin, espèces à faible répartition bretonne, considérées comme vulnérables sur l'ensemble de leur aire française.

✓ **Vulnérabilité**

Le maintien voire l'amélioration du statut des espèces d'intérêt communautaire et de la qualité des habitats est directement liée à la nature du traitement sylvicole appliqué aux massifs forestiers. La présence de vieilles futaies avec sous étage (Pic mar), de vieilles futaies claires (Pic noir, Pouillot siffleur, Pouillot de Bonelli), d'arbres creux ou sénescents (chiroptères), et la conduite douce de la régénération des peuplements (non introduction d'essences allochtones) devraient constituer des lignes de conduite essentielles pour la gestion sylvicole des peuplements.

✓ **Présentation des espèces (espèces inscrites à l'annexe II)**

- 1083 – *Lucanus cervus*
- 1096 – *Lampetra planeri*
- 1163 – *Cottus gobio*
- 1166 – *Triturus cristatus*
- 1303 – *Rhinolophus hipposideros*
- 1308 – *Barbastella barbastellus*
- 1323 – *Myotis bechsteinii*
- 1324 – *Myotis myotis*
- 1831 – *Lurionium natans*
- 6199 – *Euplagia quadripunctaria*

✓ **Présentation des habitats (types d'habitats inscrits à l'annexe I)**

- 3110 – Eaux oligotrophes très peu minéralisées des plaines sablonneuses (*Littorelletalia uniflorae*)
- 4020 – Landes humides atlantiques tempérées à *Erica ciliaris* et *Erica tetralix*
- 4030 – Landes sèches européennes
- 7110 – Tourbières hautes actives
- 7120 – Tourbières hautes dégradées encore susceptibles de régénération naturelle
- 7140 – Tourbières de transition et tremblantes
- 91E0 – Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)
- 9120 – Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* et parfois à *Taxus* (*Quercion robori-petraeae* ou *Ilici-Fagenion*)
- 9130 – Hêtraies de l'*Asperulo-Fagetum*

✓ **Menaces, pressions et activités ayant une incidence sur le site**

Néant.

Il apparaît donc, au vu de ces éléments, que cette modification n°1 du PLU de DOMAGNÉ n'engendrera pas d'incidences notables sur l'environnement ni sur le site Natura 2000 le plus proche.

5. Les surfaces des zones

Il convient de modifier le tableau des superficies des zones du PLU.

En effet, la présente modification réduit la superficie des zones 2AU et AI et augmente la superficie des zones 1AUE et A.

Zones Urbaines	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone UC	9,7	9,7	=
Zone UE	55,1	55,1	=
Zone UL	4,0	4,0	=
Zone UA	40,7	40,7	
TOTAL ZONES U	109,5	109,5	=

Zones A Urbaniser	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone 1AUE	2,7	7,0	+4,3
Zone 1AUL	4,0	4,0	=
Zone 1AUA	18,3	18,3	
Zone 2AU	9,0	4,7	-4,3
TOTAL ZONES AU	34,0	34,0	=

Zones Agricoles	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone A	2 491,6	2 491,8	+0,2
Zone AI	5,7	5,5	-0,2
TOTAL ZONE A	2 497,3	2 497,3	=

Zones Naturelles	PLU en vigueur	Projet de modification	Évolution
Zone N	259,2	259,2	=
TOTAL ZONES N	259,2	259,2	=

TOTAL ZONAGE	2 900,0	2 900,0
---------------------	----------------	----------------

6. Conclusion

Il a été rappelé en introduction les critères auxquels doit répondre la procédure de modification pour être recevable, à savoir modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions sous réserve des cas où une révision ne s'impose pas en application des dispositions de l'article L 153-31 du code de l'urbanisme :

- a) Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

La présente modification reste mineure et ne porte pas atteinte aux orientations générales du PADD.

- b) Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

La modification ne réduit pas la superficie de ces espaces et zones.

- c) Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ne comporte aucun risque grave de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition réglementaire majeure ni du plan de zonage, ni du règlement écrit.

Cette procédure de modification va permettre de rendre opposable aux tiers le dossier de PLU dûment mis à jour.

Les changements explicités tout au long de cet exposé se traduisent dans les documents composant le dossier de PLU par :

- ✓ La présente note de présentation de la modification.
- ✓ Les orientations d'aménagement et de programmation modifiées.
- ✓ Le règlement graphique (zonage) modifié.
- ✓ Le règlement littéral modifié.

L'ensemble des autres pièces reste inchangé.