

DOMLOUP

PLAN LOCAL D'URBANISME

Conforme à la loi portant Engagement National pour l'Environnement (Grenelle 2),
à la loi ALUR et à la loi ELAN

DL4	ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION Révision approuvée le : 08 mars 2021 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 18 mars 2022 Mise en comptabilité n°1 approuvée le : 15 mai 2023 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 02 décembre 2024	4
------------	--	----------

Décembre 2024

Table des matières

1. INTRODUCTION.....	4
2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES : .	5
2.1. Plan de localisation des sites.....	5
2.2. Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux) :....	6
2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur l'ensemble des projets :.....	9
2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur de projet :.....	11
1. Secteur 1 : ZAC du Tertre :.....	11
2. Secteur 2 : Le Petit Beauchêne.....	17
3. Secteur 3 : Route de Noyal	19
4. Secteur 4 : Rue du Calvaire	21
5. Secteur 5 : Route du Calvaire	23
6. Secteur 6 : Extension de la zone d'activités du Gifard.....	25
7. Secteur 7 : Zone d'activités de Roche-Chaude.....	27
3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THÉMATIQUES SUR LE VOLET COMMERCIAL :	30
3.1. Rappel des orientations du SCOT concernant le volet commercial :.....	30
3.2. Rappel du contexte législatif encadrant la notion de commerces :.....	31
3.3. Encadrement des implantations de commerces dans le nouveau PLU :.....	33
3.3.1. Identification de la centralités:	33
3.3.2. Définition de la notion de commerces :	33
3.3.3. Mise en place de mesures de protection des commerces de proximité :	33

1. INTRODUCTION

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Ces orientations peuvent :

*“ Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur **l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.*

*1. En ce qui concerne **l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.*

*2. En ce qui concerne **l'habitat**, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

(...)

*3. En ce qui concerne **les transports et les déplacements**, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

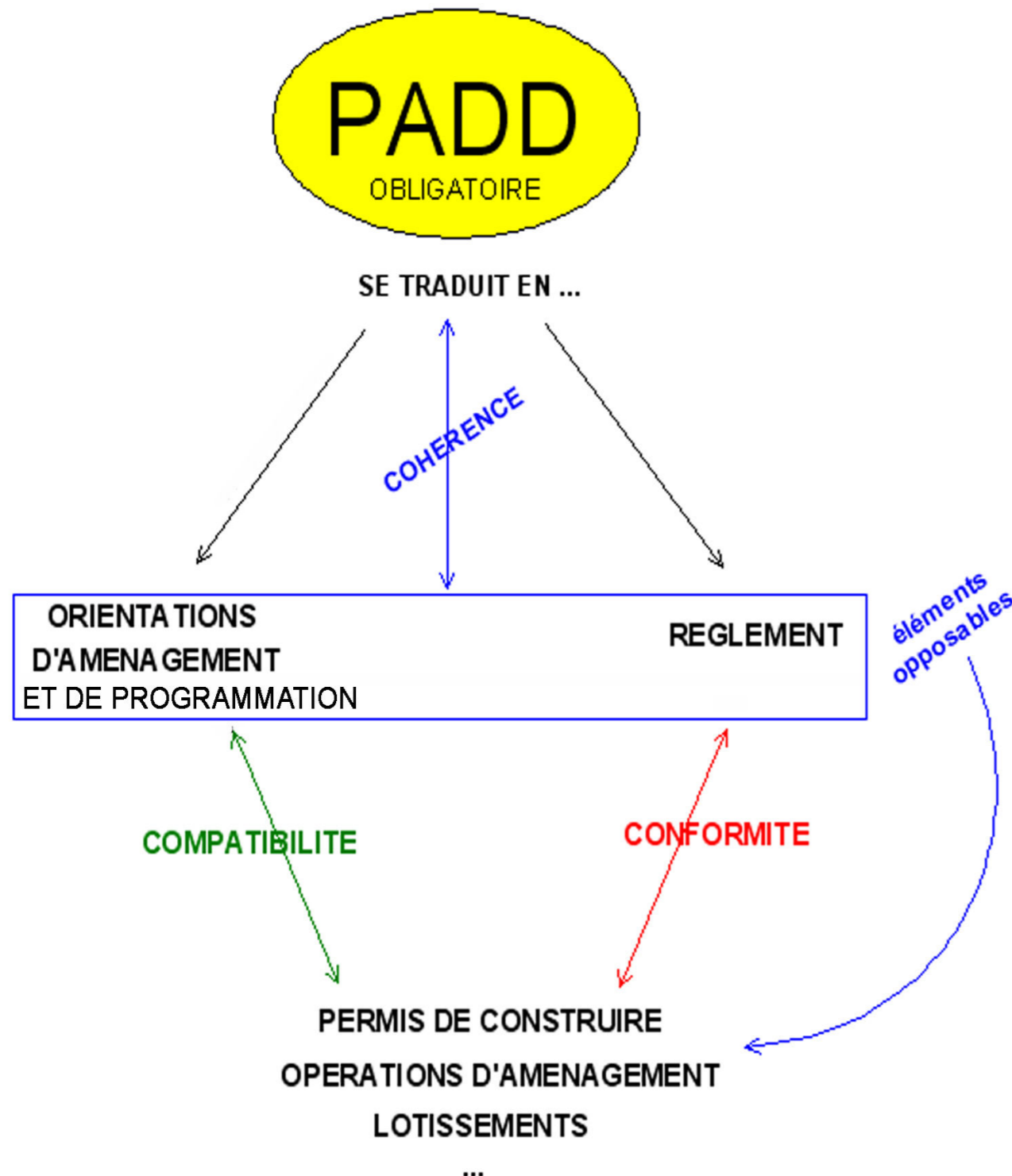
(...)"

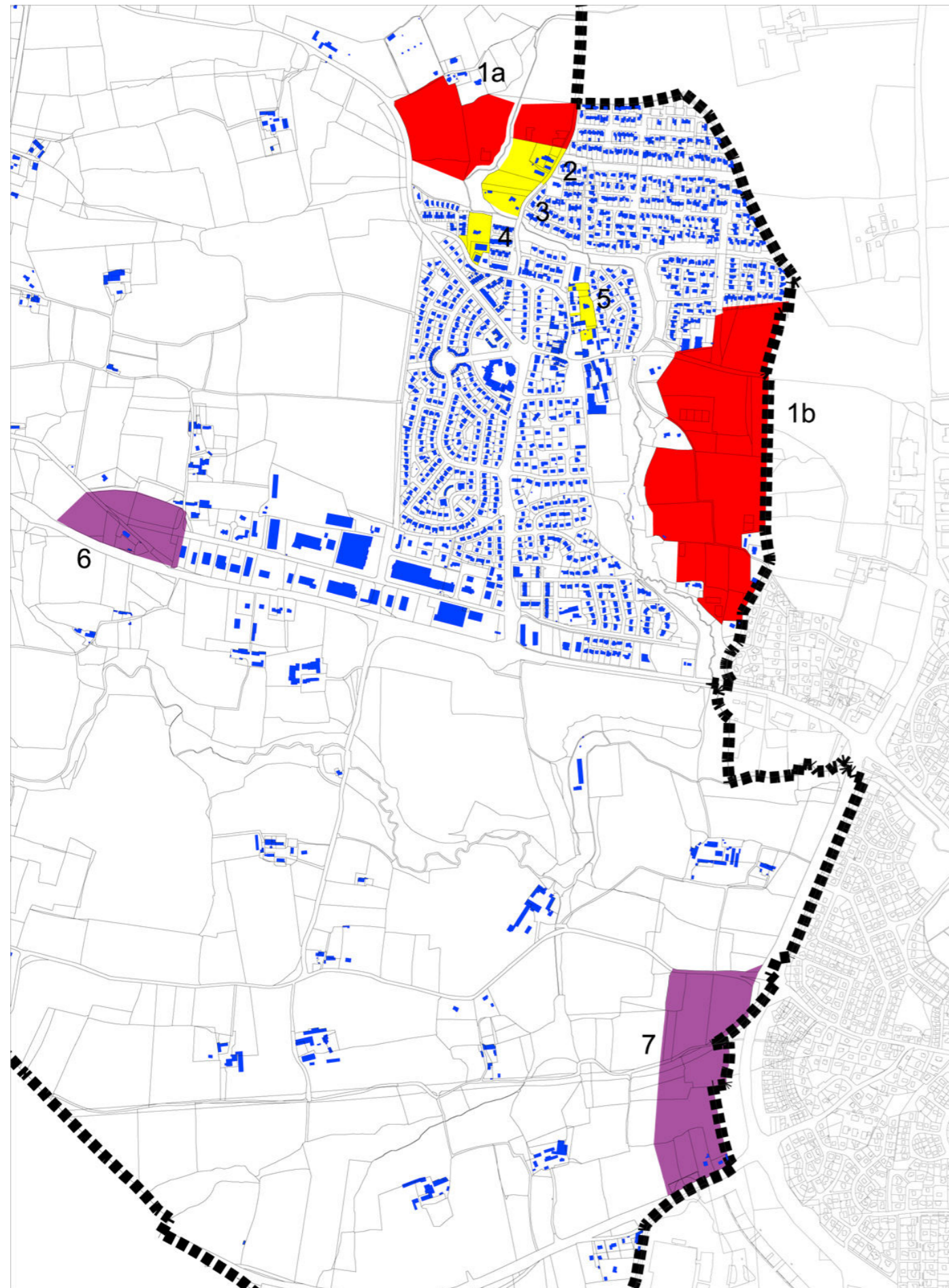
Extrait de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Les futures opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être **compatibles** avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est-à-dire **qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre**. Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé. Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

Chaque indication graphique portée aux schémas présentés ci-après (accès, densité du tissu urbanisé, espaces verts à créer, liaison douce à réaliser, etc.) représente donc un principe indicatif et non une règle normée.

Le PADD a déterminé différents secteurs de développement essentiels à la commune, en extension, ou bien en densification d'espaces creux ou en renouvellement urbain. Ces sites sont localisés sur le plan d'ensemble page suivante.





2. Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles :

2.1. Plan de localisation des sites

Les orientations d'aménagement et de programmation concernent l'ensemble des zones d'urbanisation future (zones 1AU et 2AU), majoritairement destinées à des programmes de logements, mais aussi quelques zones destinées à des activités économiques

Secteur 1 : ZAC du Tertre (1a partie nord / 1b partie sud)

Secteur 2 : Le Petit Beauchêne

Secteur 3 : Rue de Noyal

Secteur 4 : Rue du Calvaire.

Secteur 5 : Rue du Calvaire

Secteur 6 : ZA du Gifard

Secteur 7 : ZA de Roche-Chaude

2.2. Tableau de programmation (densités urbaines et offre en logements sociaux) :

Rappel des objectifs du PLH (Programme Local de l'Habitat) de Pays de Châteaugiron Communauté et du SCOT (Schéma de Cohérence Territorial) du Pays de Rennes.

Le PLH de Pays de Châteaugiron Communauté, élaboré pour la période 2018-2023, affiche trois objectifs généraux en matière de production de logements, avec une déclinaison à l'échelle communale :

- la construction d'au moins **252 nouveaux logements** sur la commune de Domloup pour la période, soit un rythme de **42 logements/an**.

COMMUNES	PRODUCTION ANNUELLE DE LOGEMENTS	PRODUCTION GLOBALE SUR LA DURÉE DU PLH
CHANCÉ	1	6
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	130	780
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHATEAUGIRON	100	600
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	15	90
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN-DU-BAVAU	15	90
DOMLOUP	42	252
SERVON-SUR-VILAINE	50	300
PIRÉ-SUR-SEICHE	30	180

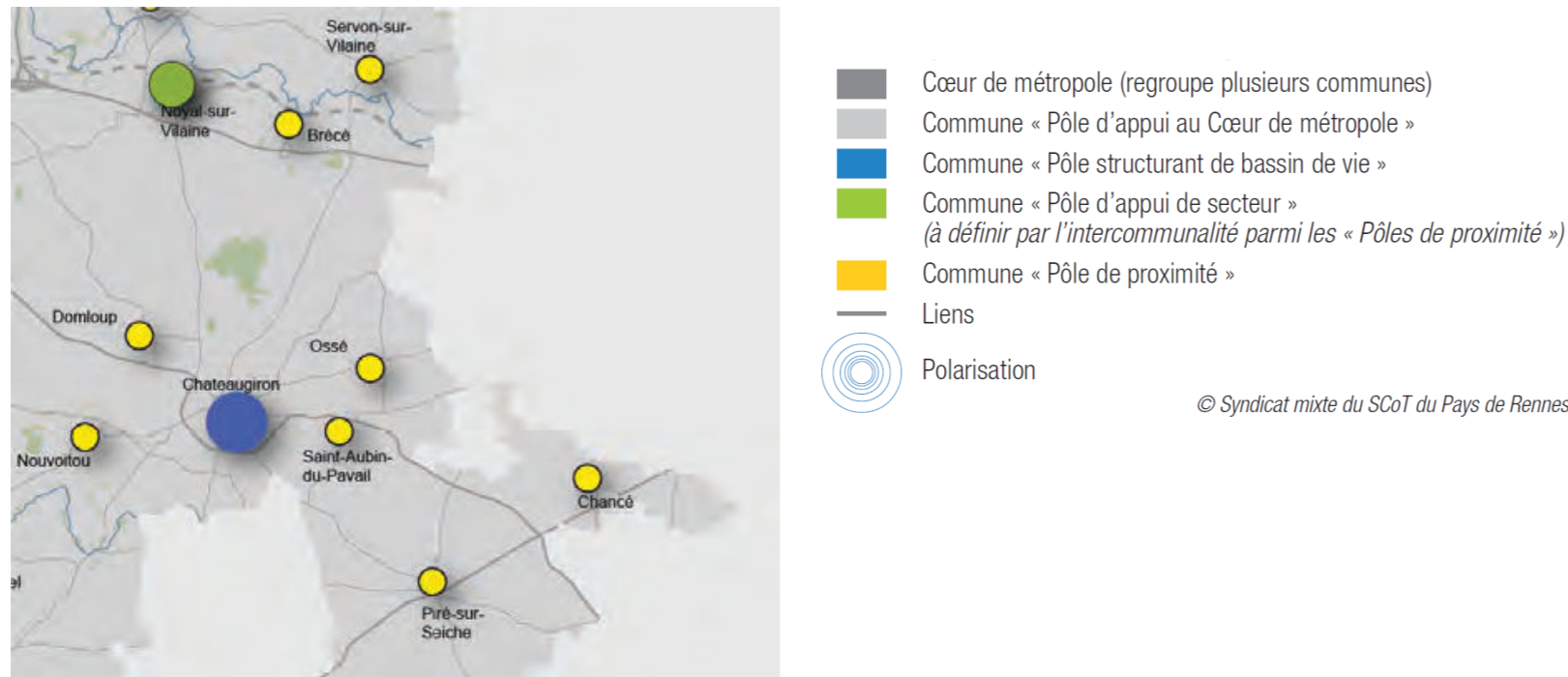
- un objectif de **densité urbaine** : le PLH reprend les densités minimales inscrites dans le SCOT, à savoir une densité minimale de 20 logts/ha pour la commune de Domloup.

- une proportion de **logements locatifs sociaux de l'ordre de 17 %** de la construction neuve sur la durée du PLH. Cet objectif est décliné par commune et ventilé par typologie de logements*, l'objectif pour Domloup est de 42 logements, soit 16,7 % des 252 nouveaux logements à réaliser.

COMMUNES	PRODUCTION DE LOGEMENTS 2017-2022	PRODUCTION DE LOGEMENTS AIDÉS 2017-2022	DONT PSLA	DONT PLUS	DONT PLAI
CHANCÉ	6	1	0	1	0
COMMUNE NOUVELLE DE CHATEAUGIRON	780	162	75	58	29
COMMUNE DÉLÉGUÉE : CHATEAUGIRON	600	150	75	50	25
COMMUNE DÉLÉGUÉE : OSSÉ	90	6	0	4	2
COMMUNE DÉLÉGUÉE : SAINT-AUBIN-DU-BAVAU	90	6	0	4	2
DOMLOUP	252	42	21	14	7
SERVON-SUR-VILAINE	420	84	30	20	10
PIRÉ-SUR-SEICHE	180	12	0	8	4
SERVON-SUR-VILAINE	300	54	27	18	9
TOTAL	1938	331	153	119	59

** Nature des logements locatifs sociaux:*

- PSLA : (Prêt Social Location Accession) : il permet à des ménages sans apport personnel d'acquérir le logement qu'ils occupent avec un statut de locataire
- PLUS (Prêt locatif à Usage Social) : il remplace le PLA et représente la production essentielle de logements sociaux, Financement conventionné, le loyer est plafonné
- PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration) : logements « très social » locatif non conventionné, plafonds de ressources encore plus stricts.



Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectare
Cœur de métropole	45 logts/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 logts/ha
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logts/ha
Pôles de proximité	20 logts/ha
dont Pôles d'appui de secteur	25 logts/ha

Ces objectifs peuvent être modulés sur plusieurs sites dès lors qu'ils sont intégrés à une même opération d'aménagement d'ensemble.

Les principes de calcul de la densité sont les suivants : la densité est calculée sur la base de périmètre de l'opération duquel sont déduits :

- les espaces rendus inconstructibles pour des raisons physiques ou du fait de prescriptions ou de servitudes administratives,
- et l'emprise des équipements, des espaces naturels et agricoles, des ouvrages de réseaux et d'infrastructure, dont l'usage dépasse les besoins de l'opération ou du quartier.

Le Scot du Pays de Rennes, à travers son DOG (Document d'Orientations Générales), fixe les orientations suivantes en matière de développement de l'offre de logements ;

- **orientation 1 : Encourager la densification de l'urbanisation.** Le SCOT prévoit des densités d'habitat différenciées selon les territoires, adaptées à la trame urbaine du SCOT. La densité minimale s'applique à l'ensemble des secteurs de projet de la commune, elle intègre tous les espaces aménagés* (voirie, espaces verts, bassins de rétention). Pour la commune de Domloup, la densité minimale est fixée à 20 logements/ha. Cet objectif doit être traduit dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** du PLU.

- **orientation 2 : Favoriser un urbanisme durable respectueux du site.** Le SCOT définit des prescriptions pour concevoir des projets respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, sur les thèmes de l'énergie ou de l'eau. Le thème de l'énergie concerne la qualité énergétique des constructions (sobriété énergétique, production d'énergie renouvelable) mais aussi la nature du développement urbain mis en place (limitation des déplacements, mise en place de réseau de chaleur). Le thème de l'eau aborde la prise en compte des capacités du milieu (production d'eau potable, traitement des eaux usées), mais aussi la mise en cohérence des documents de zonage d'assainissement avec les PLU actualisés, l'incitation à infiltrer les eaux pluviales et la protection des zones humides.

* **modalité de calcul de la densité urbaine au sein des opérations d'urbanisme :** ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site et conservé, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...).

Tableau des prescriptions en matière de densité urbaine et de mixité sociale (zones d'habitat)

Secteur	Surface zone AU	Surface réellement aménagée et destinée à l'habitat*	Densité urbaine minimale (logements)	Nombre de logements minimum attendus	Nombre de logements locatifs aidés à réaliser
Secteur 1 : ZAC du Tertre	25,04 ha	22,7 ha	22 logements/ ha	422 logements + 80 logements séniors	20% de logements locatifs aidés dont 10 % de logements sociaux soit 85 logements aidés minimum dont 42 logements sociaux minimum
Secteur 2 :Le Petit Beauchêne	1,12 ha	0,83 ha	20 logements/ ha	17 logements	-
Secteur 3 : rue de Noyal	1,10 ha	0,74 ha	20 logements/ ha	15 logements	-
Secteur 4 : rue du Calvaire	0,71 ha	0,59 ha	20 logements/ ha	12 logements	-
Secteur 5 : rue du Calvaire	0,53 ha	0,45 ha	20 logements/ ha	9 logements	-
Moyenne / total	28,5 ha	25,31 ha	21,9 logements/ ha	475 logements + 80 logements séniors	85 logements aidés minimum dont 42 logements sociaux minimum

* **surface réellement aménagée et destinée à l'habitat**: ce calcul tient compte des espaces qui ne seront pas directement concernés par le projet (urbanisation existante, zone humide ou boisement inclus dans le site, coulée verte en accompagnement d'une liaison piétonne majeure, espace ou équipement public majeur bénéficiant à la population au delà des limites de l'opération, etc...).

Pour le site 1 (secteur de la ZAC), le différentiel est lié à la présence d'équipements sportifs et culturels structurants.

Pour les autres sites, ce différentiel est lié à la présence d'habitations conservées au sein des zones AU.

Dans le respect des dispositions du SCOT en vigueur, et dans le prolongement des dispositions du PLH actuel, les opérations d'urbanisme destinées à créer des secteurs d'habitat doivent présenter une **densité urbaine suffisante** pour assurer une économie réelle des terres agricoles et naturelles, et une **diversité de logements** répondant aux besoins de toutes les populations :

- **densité urbaine** : En application des orientations du SCOT reprises dans les objectifs du PADD du nouveau PLU, la **densité urbaine** attendue à Domloup doit respecter une valeur minimale de 20 logements/ha dans les zones d'urbanisation future. Cette densité minimale est donc appliquée sur l'ensemble des secteurs de projet.

Pour le secteur de la ZAC dont la densité finale attendue doit être de 20 logts/ha, le PLU fixe une densité minimale de 22 logts/ha.

Les modalités d'application de cette règle (définition du périmètre de calcul) sont celles inscrites dans le SCOT du Pays de Rennes. Selon ces principes, le tableau des OAP identifie la surface réellement aménagée qui sert de base au calcul.

- **mixité sociale** :

L'objectif fixé par le règlement du PLU et transcrit dans les orientations d'aménagement impose la réalisation de 20 % de Locatifs aidés pour les zones AU de la ZAC, dont 10 % de logements sociaux. Cette règle ne concerne pas les zones AU liées à des projets de renouvellement urbain (secteurs 2, 3, 4, 5) pour faciliter la réalisation de ces opérations, mais aussi parce qu'elles produisent un faible nombre de logements (inférieur à 20 unités).

2.3. Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables sur l'ensemble des projets :

Ces recommandations portent sur les thèmes de la biodiversité, elles s'appliquent à l'ensemble des secteurs de projets et visent à sensibiliser les porteurs de projet pour réduire l'impact environnemental de leur projet.

Espaces verts privatifs

Objectifs :

- S'insérer dans l'environnement naturel préexistant.

Recommandations :

Terre végétale

Les buttes artificielles autour des constructions sont fortement déconseillées. Les mouvements de terre d'accompagnement auront l'aspect le plus naturel possible, dans le souci d'une parfaite intégration à l'espace environnant.

Arbres

Les arbres doivent s'intégrer dans le tissu paysager environnant. Les essences locales doivent être privilégiées en fonction de la nature du sol.

Végétalisation sur domaine public

Il est proposé de végétaliser les fonds de trottoirs le long des murs des habitations et de les entretenir par la suite sans contraindre le stationnement sur le domaine public.

Ainsi chevrefeuille, clématite, jasmin et autres plantes viendront prendre leur place en plein coeur des nouveaux quartiers. Végétaliser sa façade, c'est assurer le retour de la nature en ville. En accueillant des plantes spontanées ou cultivées, vous protégez également la petite faune, insectes, oiseaux... Vous contribuerez aussi à l'embellissement des rues, en y apportant couleurs, senteurs et fraîcheur, tout en favorisant le bien être de tous.



Conception des espaces verts

- Pour les massifs, le choix d'essences locales variées et adaptées au climat et au sol est à privilégier. Les essences fleuries mellifères attireront abeilles et auxiliaires de jardin qui favoriseront l'équilibre biologique du jardin. Les plantes peu consommatrices en eau sont également à cibler.

- Le paillage des massifs favorisera les économies d'eau, la préservation des sols, et la prévention de l'apparition des dites "mauvaises"herbes. Eviter les bâches tissées ou plastiques non favorables à la vie du sol.

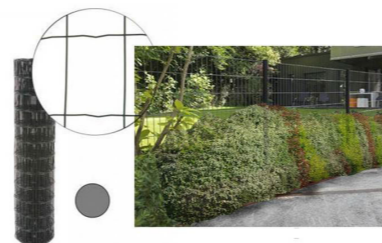
- La biodiversité sera également favorisée par la création d'abris et de zones refuges pour accueillir la faune: nichoirs à oiseaux, gîtes à insectes, petits tas de bois ou de pierre, zone (même restreinte à 1 m2) où l'herbe ne sera coupée qu'à l'automne et qui accueillera naturellement des plantes hôtes pour la reproduction de certains insectes comme les papillons...

- Pour les terrasses et voies de déplacement, il s'agit de réduire les surfaces minérales et de privilégier les surfaces perméables. Mais il s'agit également de ne pas utiliser de désherbants et autres produits phytosanitaires. Attention donc à l'entretien des grandes aires gravillonnées ou sablées. Mieux vaut les réduire au maximum, éventuellement poser un géotextile en dessous en prévention, ou préférer les dalles engazonnées et plates bandes engazonnées, ou encore les pas japonais pour les déplacements piétons.

Des clôtures à dominante végétale sur le domaine public.

Les clôtures entre l'espace privé et l'espace public sont autorisées. Elles seront les plus transparentes possibles pour que le paysage jardiné soit perceptible depuis l'espace public.

De manière générale, le traitement des limites sur le domaine public se fera en cohérence avec les prescriptions en matière de biodiversité (traversée de la petite faune). Les mailles larges seront privilégiées pour les grilles/clôtures.



Traitement au sol

Objectifs :

- Optimiser l'infiltration des eaux pluviales sur votre parcelle pour ne pas encombrer les réseaux publics.

Recommandations :

Réduire au maximum les surfaces de stationnement en extérieur qui sont traitées en surface minérale, privilégier les surfaces perméables. Exemple : dalles à engazonnement, plates bandes engazonnées.

Les espaces libres de toute construction, de stationnement et de circulation automobile pourront être aménagés en espaces verts de pleine terre perméable, afin de favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle.

exemples de revêtements perméables pour stationnements extérieurs



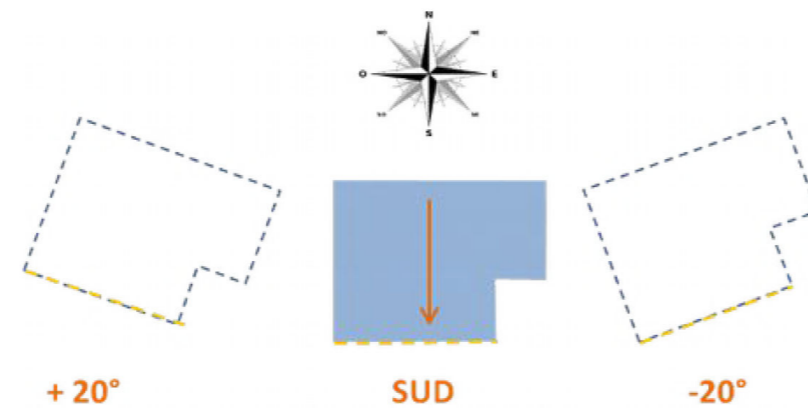
Bioclimatisme et Performance énergétique des bâtiments

Objectifs :

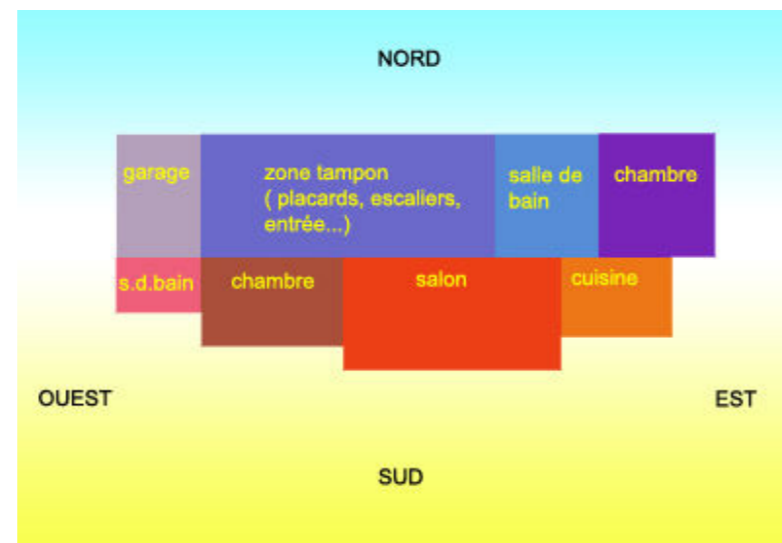
- Lutter contre le changement climatique
- Préserver les ressources naturelles / limiter les gaspillages
- Réduire la facture énergétique du consommateur
- Préserver le confort et la santé des usagers

La conception des bâtiments doit être guidée par les principes du bioclimatisme afin de favoriser les apports solaires gratuits en hiver et limiter les risques d'inconfort liés à la chaleur en été. Pour cela :

- Orienter les façades principales au Sud : une latitude de + ou -20° est acceptable par rapport au Sud pour prendre en compte l'insertion dans le site, les vues, la conception paysagère et architecturale.



- Distribuer les pièces de vie plutôt au sud, et positionner les espaces tampons (buanderie, cellier, garage, couloir etc.) plutôt au Nord. Ainsi, les pièces de vies bénéficieront d'apports solaires apportant chaleur et lumière naturelle, les pièces peu ou non chauffées serviront d'espaces « tampon ».



- Prévoir des protections solaires adaptées aux orientations des fenêtres :
Au sud : casquettes horizontales, pergolas, auvent :



Au Sud-Est à Est, Sud-ouest à Nord-Ouest : protection solaires extérieures mobiles, type stores bannes, volets extérieurs, brise soleil orientables, toiles tendues, végétation à feuilles caduques :



2.4. Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteur de projet :**1. Secteur 1 : ZAC du Tertre :****1.1. Préambule :**

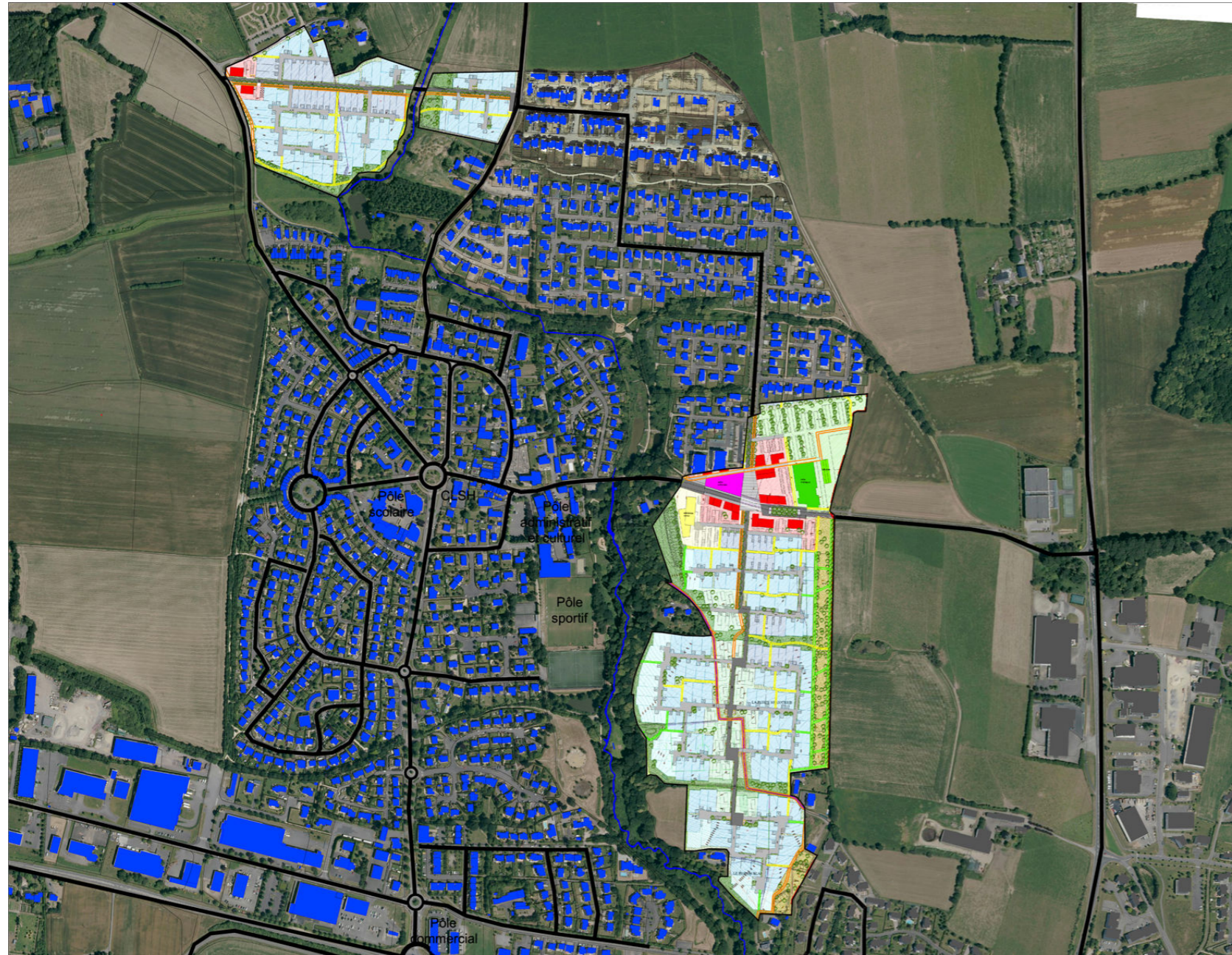
La ZAC du Tertre est entrée en phase d'urbanisation courant 2012. A ce jour, environ 44 % du projet a été réalisé, produisant 391 logements.

Ce projet est guidé par le plan d'aménagement élaboré au stade du dossier de réalisation. Ce plan très détaillé a été respecté sur la très grande majorité des espaces déjà urbanisés, avec quelques adaptations ponctuelles concernant la trame parcellaire (processus de densification par réduction de la taille des parcelles).

Pour les tranches restant à urbaniser au nord-ouest et au sud-est du projet, le plan d'aménagement du dossier de réalisation reste le document cadre qui guidera l'urbanisation. Pour autant, il est nécessaire de définir dans les OAP les grands axes de structuration du projet à respecter dans le cadre de l'urbanisation future, pour garantir la cohérence entre le projet de ZAC et le projet de développement porté par le nouveau PLU.

Les OAP sont définies successivement sur les deux sites restant à urbaniser.

Concernant les objectifs en matière de production de logements, il sont établis à l'échelle de l'ensemble du projet de ZAC, sans définir de répartition plus précise entre le nord et le sud. La ZAC pourra donc adapter son projet tout en respectant les objectifs inscrits ci-dessous.



Objectifs de mixité sociale et de production de logements	Données établies sur l'ensemble des deux sites :
	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements attendus : environ 500 logements (22 lgts/ha minimum), dont 80 logements en résidence sénior. - mixité sociale : 20% de logements locatifs aidés dont 10 % de logements sociaux soit 85 logements aisés minimum dont 42 logements sociaux minimum

1.2. Secteur nord :

1.2.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone en extension urbaine	Zonage au PLU	1AUz
		Surface	6,57 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Le site est composé d'un vaste parcellaire anciennement cultivé situé au nord du bourg dans le prolongement des tranches déjà réalisées de la ZAC, et bordé au nord et au sud par des espaces déjà urbanisés. Bien qu'il soit très ouvert sur sa façade ouest, le site est peu visible dans le grand paysage, il apparaît ainsi tardivement pour les automobilistes arrivant sur le bourg depuis la RD 32 (cf photo 1). La trame végétale est réduite à quelques arbres accompagnant le ruisseau du Rimon qui passe au cœur du site. Ce cours d'eau est bordé par une bande de 8 mètres de large de part et d'autre, limitant les zones 1AUz constructibles</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité routière : La voirie primaire de desserte de ce site a déjà été réalisée, comme l'indique la photographie aérienne. Des antennes secondaires ont aussi été réalisées pour la partie est du site, dans le prolongement des dernières tranches de la ZAC. Des haies plus denses bordent le site au nord (en limite des parcelles bâties), mais aussi au sud en limite de l'espace public doté d'un bassin de rétention des eaux pluviales. - Accessibilité piétonne : une première liaison piétonne longe la rive sud du Rimon puis passe au sud du bassin tampon avant de rejoindre le site de projet puis le cimetière paysagé. Une deuxième liaison traverse le projet de la ZAC et débouche au droit du site de projet au niveau de la route de Noyal. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Terte» de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé à 200 m à l'est du site, au cœur de la ZAC. 		



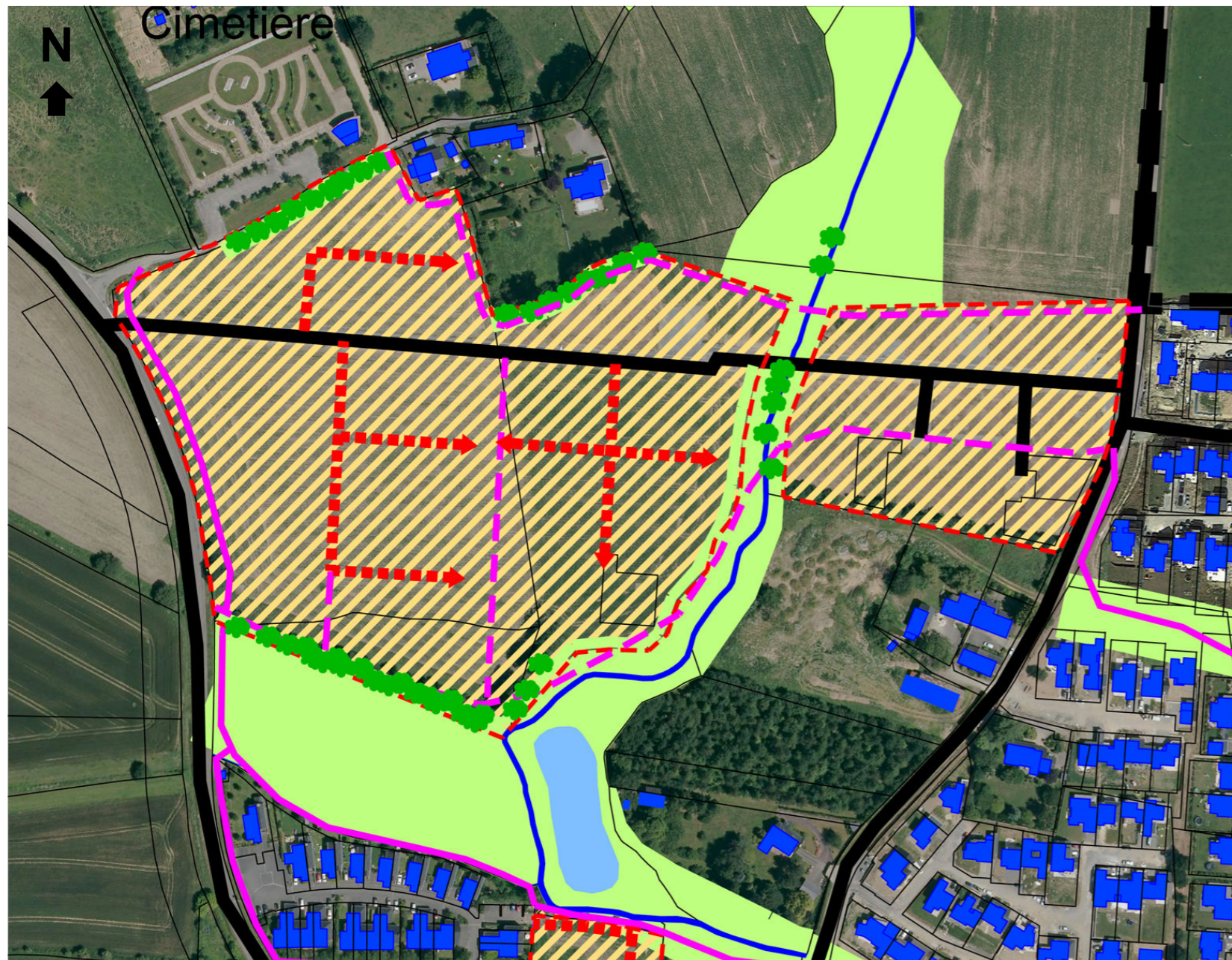
Photo 1 : vue sur le site depuis la RD 32



Photo 2 : vue sur la voie structurante depuis le carrefour sur la RD 32

1.2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif** et non une règle normée.

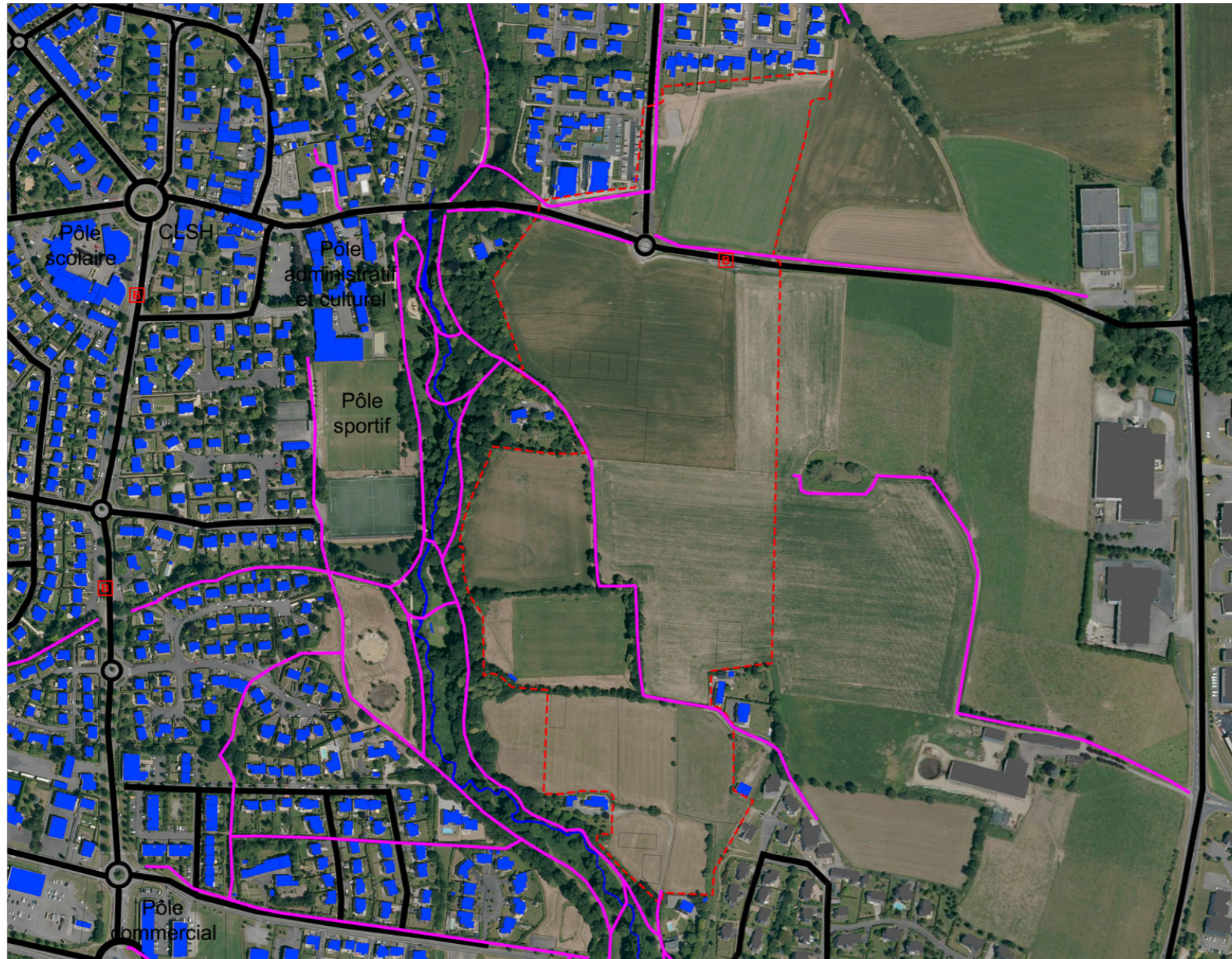


<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>
--	---

<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense et diversifiée, composée de logements individuels simples ou groupés, mais aussi ponctuellement d'opérations de logements semi-collectifs ou collectifs. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 22 logements/ha, et prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs aidés au minimum.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>L'OAP ne désigne pas de secteurs spécifiques de plus forte densité au sein du site de projet, mais si l'axe routier principal et la partie ouest en entrée de bourg sont des espaces privilégiés pour implanter les constructions de plus forte densité.</p> <p>Comme sur le reste de la ZAC, les constructions devront privilégier une orientation bioclimatique en orientant leur façade vers le sud. Le projet devra donc privilégier une trame viaire orthogonale orientée nord-sud et est-ouest, pour faciliter ces implantations bioclimatiques.</p> <p>Sur la lisière sud du site et en bordure du ruisseau du Rimon, le projet conservera des espaces naturels qui pourront être le support de liaisons douces. En limite nord du projet, un traitement paysagé viendra formaliser une transition qualitative avec le paysage rural environnant. La haie existante sera ainsi conservée, et un espace planté sera aménagé en vis à vis du cimetière.</p> <p>En limite ouest le long de la RD 32, un traitement particulier sera réalisé pour formaliser l'entrée de ville avec une organisation bâtie spécifique et un accompagnement paysager qualitatif.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : desserte depuis la voie structurante déjà aménagée au cœur du site, en privilégiant des voies orientées est-ouest et nord-sud. - Accessibilité piétonne : les trames piétonnes existantes en périphérie du site se prolongeront au sein du site pour desservir les nouveaux quartiers d'habitat. Une liaison sera aménagée en rive sud du site, en accompagnement du ruisseau du Rimon. Une seconde sera créée en limite nord du site, pour connecter le secteur du cimetière à la route de Noyal puis au reste du projet de ZAC, participant à la constitution d'une ceinture piétonne autour du bourg. - Accessibilité au transport en commun : les liaisons douces aménagées dans le site permettront de rejoindre la route de Noyal à l'est puis l'arrêt de car du Tertre au cœur de la ZAC, à seulement 200 m du site.
--	--

1.3. Secteur sud:

1.3.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone en extension urbaine	Zonage au PLU	1AUz et 2AUz
		Surface	12,47 ha et 6 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	1. Contexte urbain et paysagé :		
	Le site est composé d'un vaste parcellaire anciennement cultivé situé sur la rive est du ruisseau du Rimon. Ce plateau descend de manière douce vers le sud, avec un dénivelé de 7 m seulement entre le point haut situé au niveau du giratoire sur la rue du Petit Bois (67 m NGF) et le point bas situé au niveau du terrain de football (60 m NGF). Par contre, les pentes sont beaucoup plus marquées sur la bordure ouest du site, en accédant à la vallée du Rimon.		
	La trame végétale est réduite à la présence d'une trame bocagère encore préservée au cœur du site, bordant un chemin rural le traversant du nord-ouest vers le sud-est. Deux haies bordant le terrain de football connectent cette trame verte centrale à la vallée boisée du Rimon à l'ouest.		
2. Accessibilité :			
- Accessibilité routière : Le site est relativement enclavé, la principale desserte automobile possible est depuis le giratoire aménagé sur la rue du Petit Bois, dans le prolongement des tranches de la ZAC déjà aménagées. Cette voie permet de rejoindre le centre bourg en franchissant la vallée. En limite sud-Est du site, un chemin rural dessert deux habitations puis rejoint la rue de la Bréjoterie sur Châteaugiron.			
- Accessibilité piétonne : de très nombreux cheminements piétons parcourent la vallée du Rimon, avec des connexions est-ouest vers les différents quartiers de Domloup. Un chemin rural traverse aussi le site de projet, connectant ainsi le cœur de bourg de Domloup à l'agglomération de Châteaugiron. Un deuxième chemin rural venant de Châteaugiron se termine en bordure est du site.			
- Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Bois Orcan» de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé en entrée nord du site. Un autre arrêt « La Châtaigneraie » est situé le long de l'avenue Charles de Gaulle , à 400 m de la partie sud du site de projet.			



Photo 1 : vue panoramique sur le site depuis l'arrivée Est via la rue du Petit Bois



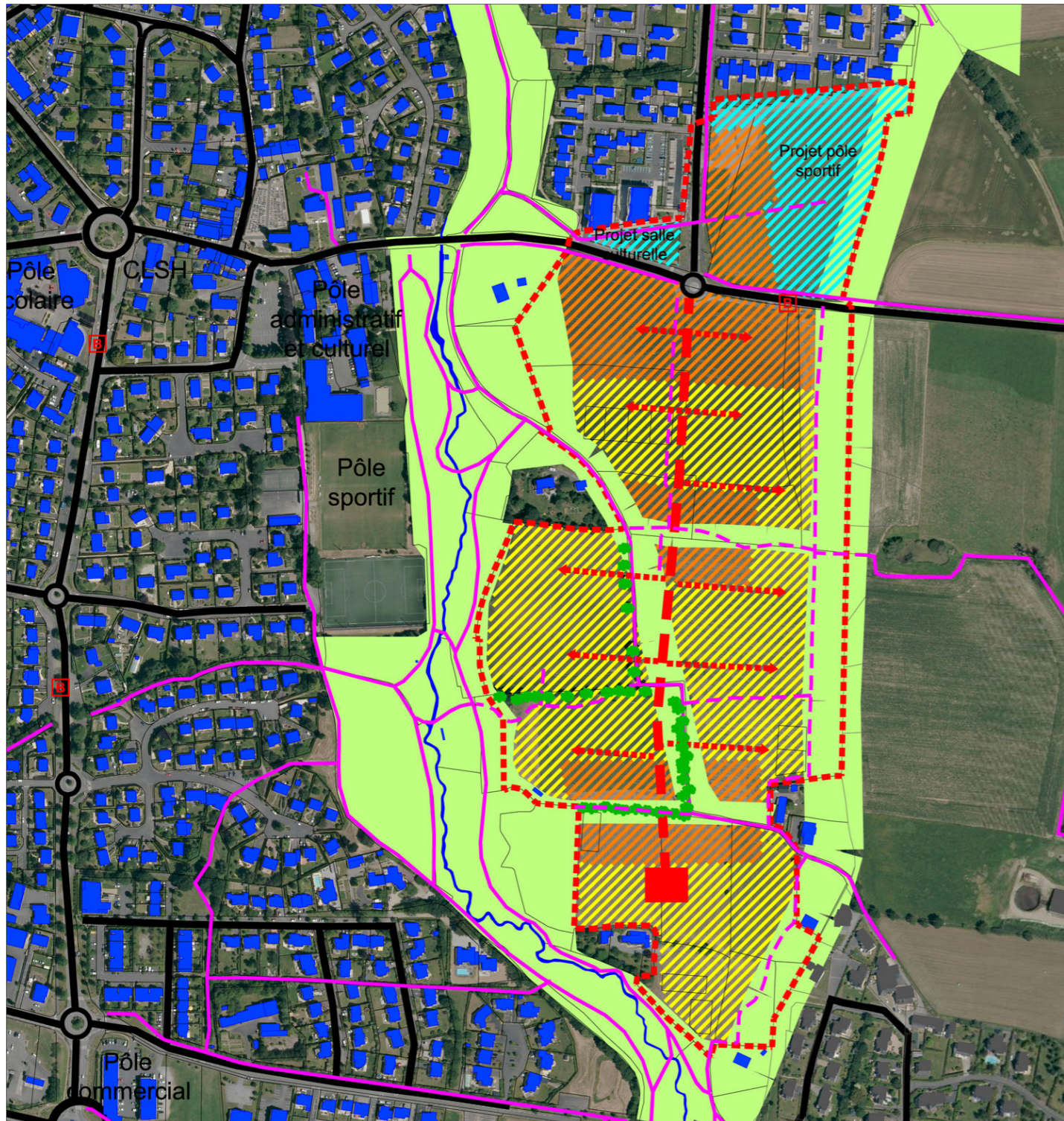
Photo 2 : traversée de la vallée pour rejoindre le centre-bourg



Photo 3 : coteaux boisés bordant le Rimon

1.3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif et non une règle normée.**



<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité importante (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines moins denses de manière limitée</p> <p> Tissu urbain diversifié à dominante d'habitat de densité plus faible pouvant accueillir néanmoins des formes urbaines plus denses</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>
---	---

<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense et diversifiée, composée de logements individuels simples ou groupés, mais aussi ponctuellement d'opération de logements semi-collectifs ou collectifs. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 22 logements/ha, et prévoir la réalisation de 20% de logements locatifs aidés au minimum. L'organisation spatiale des efférentes densités urbaines est détaillée par la suite. La densité urbaine se calcule sur les espaces dédiés à l'habitat et aux équipements d'accompagnement (espaces verts notamment) ; à l'exclusion des espaces dédiés à l'implantation des équipements publics au nord du site.</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>Afin de répondre aux objectifs de diversité des logements et de densité urbaine, le projet devra prévoir des secteurs de plus forte densité, associant des formes d'habitat allant collectif ou semi-collectifs à l'individuel groupé. Ces secteurs de plus forte densités correspondent au secteur central de la ZAC, permettant de structurer l'entrée dans le bourg en accompagnement des équipements publics programmés, mais aussi le long de l'axe routier structurant desservant la ZAC, notamment au croisement avec les coulées vertes pour accompagner les liaisons douces structurantes vers le centre-bourg.</p> <p>Sur le reste du site, une densité plus basse sera permise, dominée par les logements de type individuel. Dans ces espaces urbains, l'urbanisation future devra prolonger la tendance de densification observée sur les premières tranches du projet.</p> <p>Sur l'ensemble du projet, les constructions devront privilégier une orientation sud de leur façade, avec des retraits plus ou moins importants par rapport à la future voie pour optimiser les espaces de jardin au sud. Cette orientation dominante des façades sera facilitée par l'orientation est-ouest des voiries secondaires de desserte des quartiers.</p> <p>Le volet paysagé et environnemental s'appuiera sur trois orientations complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la préservation de la vallée du Rimon qui se trouve hors des zones constructibles du PLU et de la ZAC. - la réalisation d'une vaste coulée verte en partie Est de l'opération, qui sera le support des ouvrages de régulation des eaux pluviales et qui permettra de conserver une continuité naturelle entre les deux agglomérations. - l'aménagement du chemin rural traversant le site comme un coulée verte centrale connectant les deux espaces naturels précédant. Des coulées vertes secondaires, appelées doigts verts dans le projet de ZAC, connecteront cet axe central aux espaces périphériques et serviront de support à des liaisons douces structurantes. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : desserte depuis la voie structurante centrale, en privilégiant des voies orientées est-ouest. Les nouvelles voies ne seront pas connectées aux quartiers d'habitat de Châteaugiron, pour éviter une circulation de transit sur ces voies peu larges. - Accessibilité piétonne : des liaisons douces structurantes est-ouest seront réalisées pour rejoindre la vallée du Rimon puis le centre-bourg au nord, mais
---	--

	<p>aussi la polarité commerciale des galaxies au sud. Des cheminements piétons seront aussi aménagés dans la coulée verte à l'est, pour ensuite rejoindre le centre de Châteaugiron.</p> <p>- Accessibilité au transport en commun : les liaisons douces aménagées dans le site permettront de rejoindre les deux arrêts de car en entrée de zone ou bien sur l'Avenue Charles de Gaulle à l'ouest.</p>
--	---

2. Secteur 2 : Le Petit Beauchêne

2.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en densification urbaine, sur une parcelle déjà urbanisée en limite nord du bourg	Zonage au PLU	1AUh2
		Surface	1,12 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Le site est composé d'une vaste parcelle urbanisée sur sa partie est (présence de deux longères accompagnées de dépendances). A l'ouest, l'espace libre correspond en partie à un ancien plan d'eau comblé. La trame végétale est réduite à une haie buissonnante en limite nord de la parcelle, et quelques arbres dans le jardin des habitations. En rive ouest, une bande inconstructible de 8 mètres sépare le site constructible du ruisseau du Rimon.</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité routière : Desserte automobile possible depuis la Route de Noyal en rive Est du site. - Accessibilité piétonne : une liaison piétonne structurante aménagée au sein de la ZAC débouche au droit du site. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Tertre» de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé à 280 m à l'est du site, au cœur de la ZAC. 		

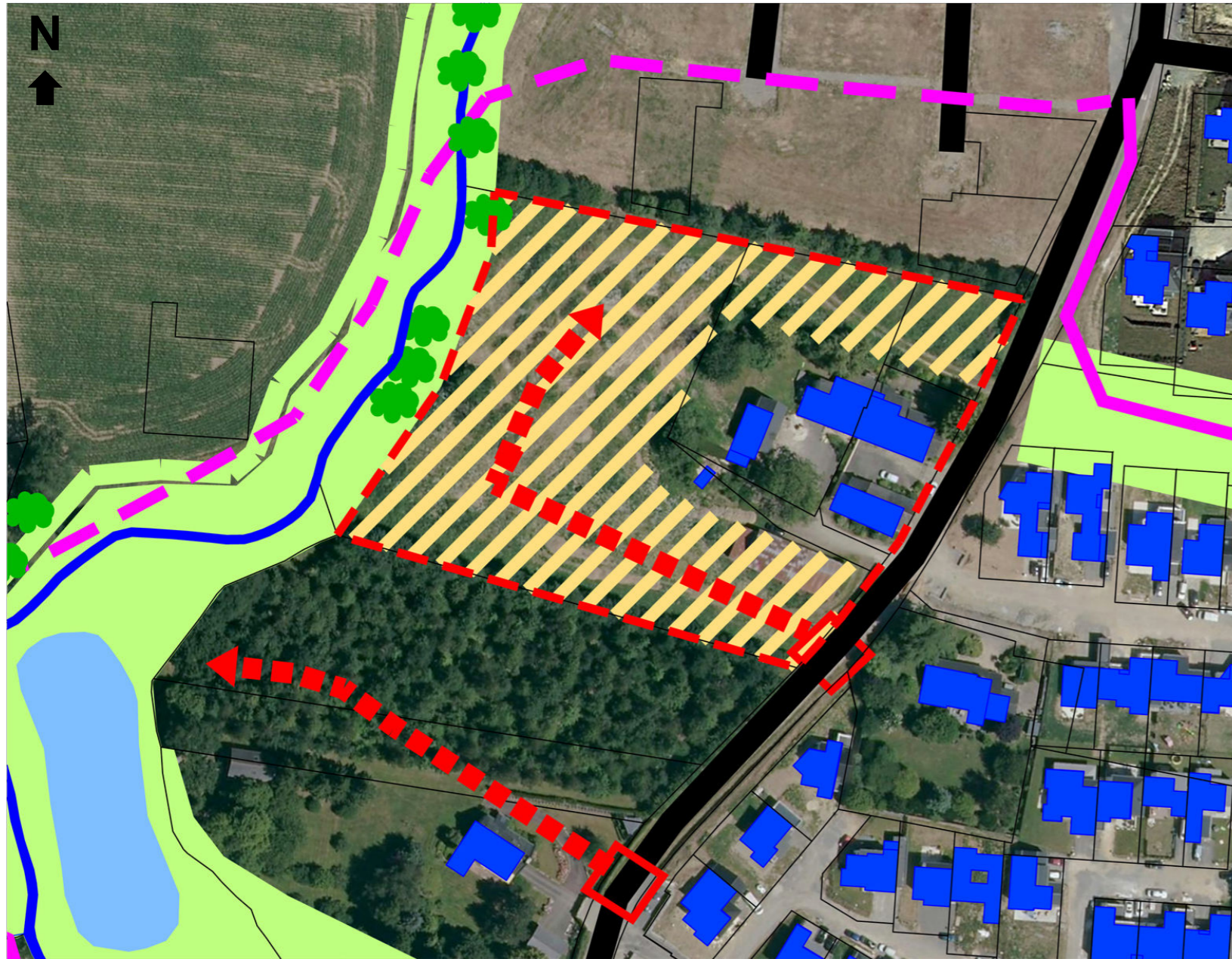
Photo 1: longère en partie sud du site



Photo 2: longère en partie nord du site

2.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif** et non une règle normée.



Objectifs de mixité sociale et de production de logements	<ul style="list-style-type: none"> - nombre de logements attendus : 17 logements (20 lgts/ha minimum) - mixité sociale : Pas d'objectifs chiffrés
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>1. Programmation urbaine : L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 20 logements/ha. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,83 ha), en retirant les espaces occupés par les habitations à l'est (0,29 ha).</p> <p>2. Paysage et constructibilité : La forme particulière de la zone et ses fortes contraintes en terme de desserte automobile imposent de concevoir un projet structuré le long d'une voie unique irriguant l'ensemble de l'opération depuis la partie sud du site.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : desserte depuis la Route de Noyal par un seul accès irriguant l'ensemble du projet. - Accessibilité piétonne : le projet pourra se connecter aux liaisons douces actuelles ou programmées dans le projet de ZAC mais aussi sur le projet d'aménagement programmé au sud (cf OAP suivante). - Accessibilité au transport en commun : les liaisons douces aménagées dans le site permettront de rejoindre la route de Noyal à l'est puis l'arrêt de car du Tertre au cœur de la ZAC, à seulement 280 m du site.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

3. Secteur 3 : Route de Noyal

3.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en densification urbaine, sur un espace en partie urbanisé en limite nord du bourg	Zonage au PLU	1AUh2
		Surface	1,10 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Le site est composé de deux espaces distincts : - au sud, une grande propriété arborée accueille une habitation ainsi qu'un plan d'eau privé bordé par une dépendance (cf photo 1). Cette parcelle urbanisée arrive au contact direct du ruisseau du Rimon au sud qui est canalisé sur ce tronçon (cf photo 3), après passage sous la Route de Noyal (cf photo 4) - au nord, la parcelle est occupée par un boisement très jeune (plantations réalisées en 2009) de 0,6 ha.</p> <p>2. Accessibilité : - Accessibilité routière : La desserte automobile peut seulement se réaliser depuis la Route de Noyal à l'est. - Accessibilité piétonne : un chemin piéton public passe à proximité du site en rive sud du Rimon. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Tertre» de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé à 350 m à l'est du site, au cœur de la ZAC.</p>		



Photos 3 et 4 : Abords du Rimon au sud du site



Photo 1 : plan d'eau à l'ouest du site



Photo 2 : vue sur le boisement au nord du site

3.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif** et non une règle normée.



<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>
--	---

<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 15 logements (20 lgts/ha minimum)</p> <p>- mixité sociale : Pas d'objectifs chiffrés</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 20 logements/ha. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,74 ha), en retirant les espaces occupés par l'habitation existante mais aussi la bande boisée préservée au nord (0,36 ha).</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>La forme particulière de la zone et ses fortes contraintes en terme de desserte automobile imposent de concevoir un projet structuré le long d'une voie unique irriguant l'ensemble de l'opération depuis la Route de Noyal. Les nouvelles constructions devront privilégier une orientation bioclimatique favorisant les façades vitrées vers le sud.</p> <p>Le projet conservera des espaces naturels sur sa périphérie : .</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au nord, une partie du boisement sera préservée avec l'aménagement d'une liaison douce en direction de la ZAC. - A l'ouest, un espace public sera aménagé autour du plan d'eau qui est classé en zone naturelle. Cet espace pourra accueillir une aire de pique-nique et sera connectée aux liaisons piétonnes aménagées le long du Rimon. - Au sud, un espace vert public sera aménagé pour élargir les espaces naturels bordant le Rimon. Une liaison piétonne pourra être réalisée en rive nord du ruisseau. <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : desserte depuis la Route de Noyal par un seul accès irriguant l'ensemble du projet. - Accessibilité piétonne : le projet devra permettre la réalisation de liaisons douces sur toute sa périphérie, notamment le long de la vallée du Rimon. - Accessibilité au transport en commun : les liaisons douces aménagées dans le site permettront de rejoindre la route de Noyal à l'est puis l'arrêt de car du Tertre au cœur de la ZAC, à seulement 350 m du site.

4. Secteur 4 : Rue du Calvaire

4.1. Diagnostic :

Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain, sur un espace déjà urbanisé au sein du bourg	Zonage au PLU	1AUh2
		Surface	0,71 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Le site est composé de deux espaces distincts : - au sud, une surface d'environ 2050 m² est occupée par le site des services techniques de la commune, et par une entreprise d'informatique. Le déplacement des services techniques est programmé à court terme, ce qui libérerait ce foncier. - au nord, une vaste parcelle de 4650 m² est occupée par une habitation bordée par quelques arbres au sud, et un vaste jardin nu au nord.</p> <p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité routière : La desserte automobile de cette zone peut se réaliser depuis plusieurs accès : la rue du Calvaire au sud, mais aussi l'impasse du pont de Beauchêne à l'est et la rue de la Petite Euclie à l'ouest. - Accessibilité piétonne : plusieurs chemins piétons passent en limite nord du site, mais aussi au sein des opérations d'habitat à l'est. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Centre » de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé à 400 m au sud du site. 		



Photo 2 : Habitation actuelle au cœur du site



Photo 3 : Impasse du Pont de Beauchêne



Photo 1 Vue sur les services techniques et l'entreprise au sud du site

4.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif** et non une règle normée.



<p>Objectifs de mixité sociale et de production de logements</p>	<p>- nombre de logements attendus : 12 logements (20 lgts/ha minimum)</p> <p>- mixité sociale : Pas d'objectifs chiffrés</p>
<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie dense et diversifiée, composée de logements individuels simples ou groupés, voire d'opérations de logements semi-collectifs ou collectifs. Cette programmation devra répondre à une densité minimale de 20 logements/ha. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,59 ha), en retirant l' espace occupé par l'habitation conservée (0,12 ha).</p> <p>2. Paysage et constructibilité :</p> <p>L'OAP ne désigne pas de secteurs de plus forte densité au sein du projet, mais identifie un secteur particulier au sud, le long de la rue du Calvaire . Cet espace devra faire l'objet d'une réflexion particulière permettant de composer un front bâti assez dense, en lien avec le densité urbaine élevée bordant la rue sur les parcelles voisines.</p> <p>Sur le reste de l'opération, les constructions devront privilégier une orientation est-ouest des façades.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : Le projet devra prévoir plusieurs connexions sur les voies adjacentes au sud mais aussi à l'ouest et à l'est, en proposant un maillage du quartier et en limitant le nombre de voies en impasse. - Accessibilité piétonne : une liaison douce structurante est-ouest sera réalisée au coeur de l'opération, se connectant au chemin existant à l'est du site.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

- Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)
- Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

- Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie
- Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

- Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales
- Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

5. Secteur 5 : Route du Calvaire

5.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en renouvellement urbain, au cœur du bourg	Zonage au PLU	1AUh1
		Surface	0,53 ha
Éléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé : Cet espace de projet est déjà totalement urbanisé, il est occupé par deux habitations individuelles implantées le long de la rue du Calvaire pour l'une, en second rideau de cette rue pour l'autre. Le périmètre intègre aussi une partie du jardin de la maison voisine de la construction implantée rue du Calvaire. L'environnement bâti est composé de maisons de ville en rive ouest, et de lotissements pavillonnaires à l'est.</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité routière : Le site est enclavé, le périmètre du projet intègre donc une parcelle au nord directement connectée à la rue, mais aussi un piquage complémentaire de 7 m de large en limite de parcelle. - Accessibilité piétonne : connexion piétonne possible vers le sud pour rejoindre le cœur de bourg au travers du site d'équipements. - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus «Centre » de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé à 300 m au sud-ouest du site. 		



Photo 1 : Maison incluse dans le périmètre au nord.



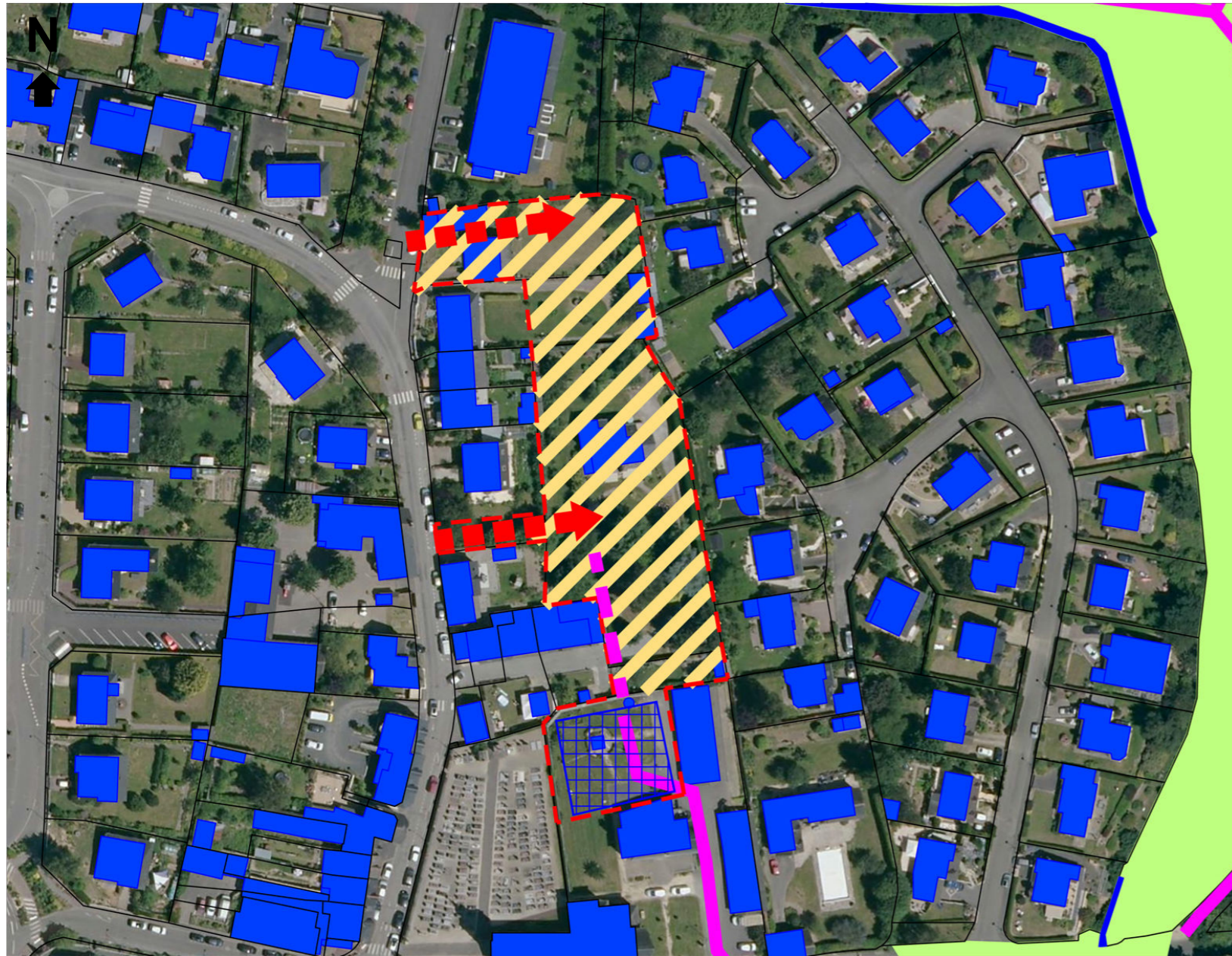
Photo 2 : Accès privé à la maison implantée en 2eme rideau.



Photo 3 : site d'équipements publics au sud du site

5.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un **principe indicatif** et non une règle normée.



Objectifs de mixité sociale et de production de logements	<p>- nombre de logements attendus : 9 logements (20 lgts/ha minimum)</p> <p>- mixité sociale : Pas d'objectifs chiffrés</p>
Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques	<p>1. Programmation urbaine :</p> <p>L'opération de logements cherchera à privilégier une trame bâtie individuelle dense. Cette programmation devra présenter une densité minimale de 20 logements/ha. La densité est calculée sur la base du périmètre constructible (0,45 ha), en retirant les espaces dédiés à l'aménagement d'un espace public au sud (0,08 ha).</p> <p>2. Paysage et constructibilité</p> <p>La composition urbaine à l'intérieur de l'opération est laissée libre pour s'adapter à la forme particulière de la zone, avec toutefois le respect de la densité minimale et la recherche d'une orientation bioclimatique.</p> <p>3. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : un double accès sera réalisé sur les deux façades ouest du site, avec une connexion possible mais pas obligatoire entre ces deux voies au sein de l'opération. - Accessibilité piétonne : une connexion piétonne pourra être aménagée vers le sud pour connecter l'opération au site d'équipements voisin mais aussi aux autres équipements du cœur de bourg.

PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER

Tissu urbain diversifié pouvant associer des typologies d'habitat dense (de l'habitat intermédiaire au petit collectif) à des typologies moins denses (maisons groupées et logements individuels)

Aménagement d'espace public ou d'espace commun

LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT

Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie

Orientation privilégiée des sens de faitage du volume principal

ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE

Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales

Haie/ boisement à conserver ou à créer

EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)
- Voie principale de desserte de l'opération
- Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès
- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)
- Liaison douce (piétons, cycles) existante
- Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer
- Arrêt de bus existant

6. Secteur 6 : Extension de la zone d'activités du Gifard

6.1. Diagnostic :



Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension à l'ouest de la zone d'activités existante	Zonage au PLU	2AUa
		Surface	3,93 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé :</p> <p>Cet espace, en grande partie non urbanisé, se situe dans le prolongement de la zone d'activités du Gifard. Il est occupé par une habitation implantée sur une parcelle de 2700 m², au cœur du site</p> <p>Ce site se trouve positionné à l'est d'un vallon boisé accompagnant un petit ruisseau rejoignant l'Yaigne au sud. Ce vallon boisé encadre la départementale et constitue un effet de porte ouvrant sur la séquence urbaine de la zone du Gifard puis de l'agglomération de Domloup. Le site concerné par l'extension de la zone est ainsi totalement masqué par cette masse boisée, il est donc visible depuis la RD 463 sur une courte période après le franchissement du vallon.</p> <p>Le site ne possède d'éléments bâtis ou paysagers patrimoniaux particuliers. Quelques pins bordent l'habitation le long de la RD 463 pour l'isoler de cette voie. Le reste du site possède quelques haies de bosquets sans réel intérêt paysager ni environnemental le long de la rue du Gifard.</p>		
	<p>2. Accessibilité :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Accessibilité routière : le site est accessible depuis la route des Noés sur ses deux rives, sans contraintes particulières. - Accessibilité piétonne : aucun chemin piéton formalisé n'existe sur le site, - Accessibilité au transport en commun : arrêt de bus de la ligne 3b Châteaugiron - Rennes, localisé à 600 m à l'est site. 		



Photos 1 à 3 : Arrivée sur le site en empruntant la RD 463 depuis l'ouest.



Photo 4 : maison au sein du site














Photo 5 : maison au nord-ouest du site

6.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.

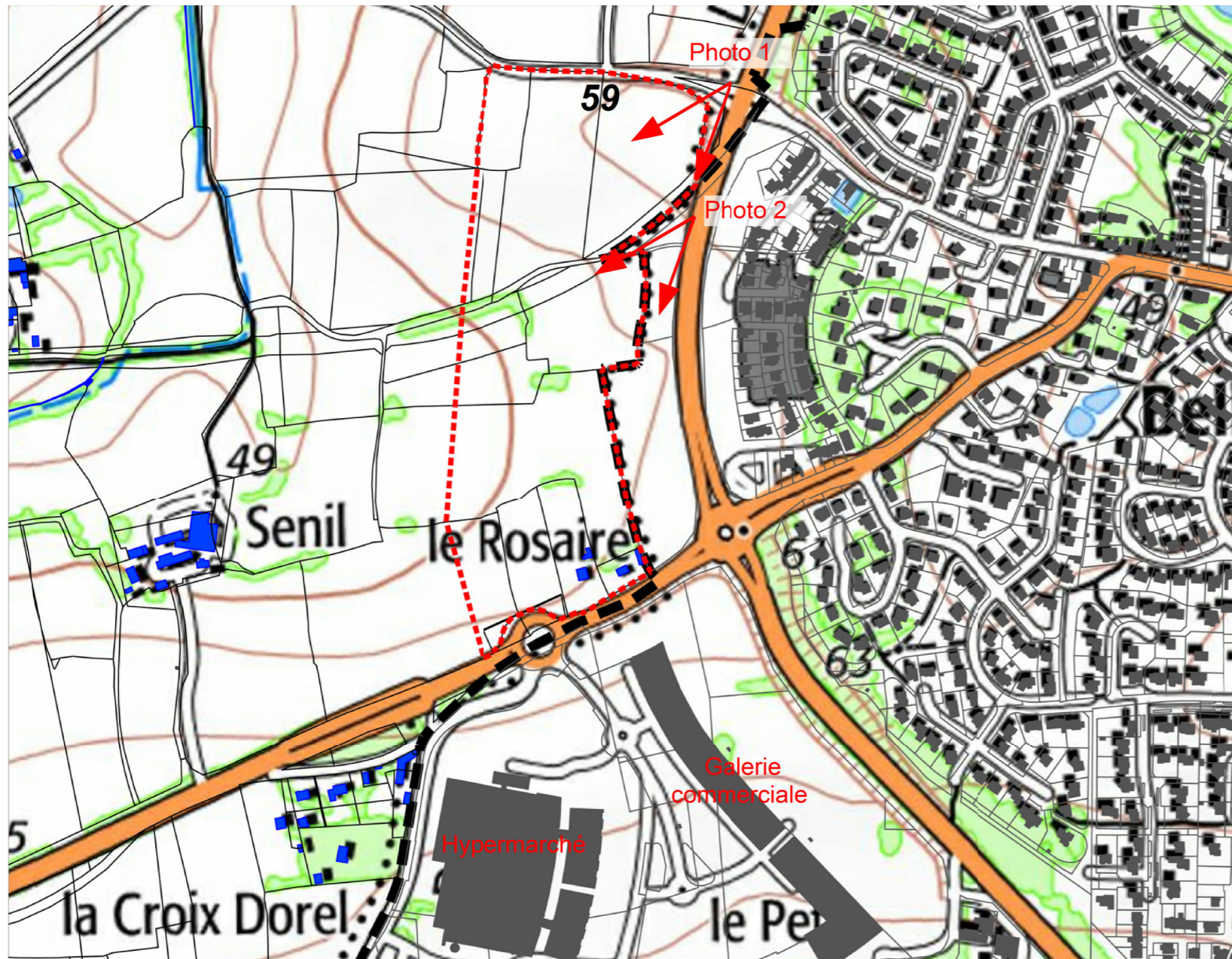


<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Paysage et constructibilité</p> <p>En rive sud de la rue du Gifard : organisation urbaine spécifique tenant compte des enjeux paysagers avec la mise en valeur des espaces en covisibilités avec la RD 463.</p> <p>Sur la partie ouest, l'aménagement pourra se réaliser sous la forme d'un village d'artisans structurer autour d'un espace public central permettant une mutualisation du stationnement mais aussi une ouverture visuelle plus large sur la RD 463.</p> <p>A l'est, l'organisation du bâti doit être similaire à celle de la ZA existante, avec des implantations orientées nord-sud et des percées visuelles entre les entreprises.</p> <p>Le long de la départementale, la marge de recul de 30 m sera traitée en espace vert planté, permettant de séquencer le paysage avec des ouvertures visuelles mettant en valeur les façades des entreprises.</p> <p>En rive nord de la rue du Gifard : L'aménagement devra permettre un traitement qualitatif le long de la rue avec des façades orientées vers le sud, et des espaces de stationnement mutualisés reportés en second plan.</p> <p>Au nord de la zone : une vaste coulée verte sera aménagée permettant de masquer la future zone d'activités depuis le grand paysage rural mais aussi d'isoler le secteur d'activités des habitations existantes. Cette coulée verte prolonge une trame bocagère existante à l'est du site, et rejoint le vallon boisé situé à l'est de la zone.</p> <p>2. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : la desserte sera assurée par des voies structurantes depuis la rue du Gifard, ou bien par des accès directs pour les entreprises implantées directement dans le prolongement de la zone existante. - Accessibilité piétonne : des connexions piétonnes devront être aménagées vers la rue du Gifard, notamment pour se déplacer depuis les deux espaces de stationnement programmés.
--	--

<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain à dominante d'activités économiques</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Perméabilité visuelle pour séquencer le paysage d'entrée de ville</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>
---	--

7. Secteur 7 : Zone d'activités de Roche-Chaude

7.1. Diagnostic :



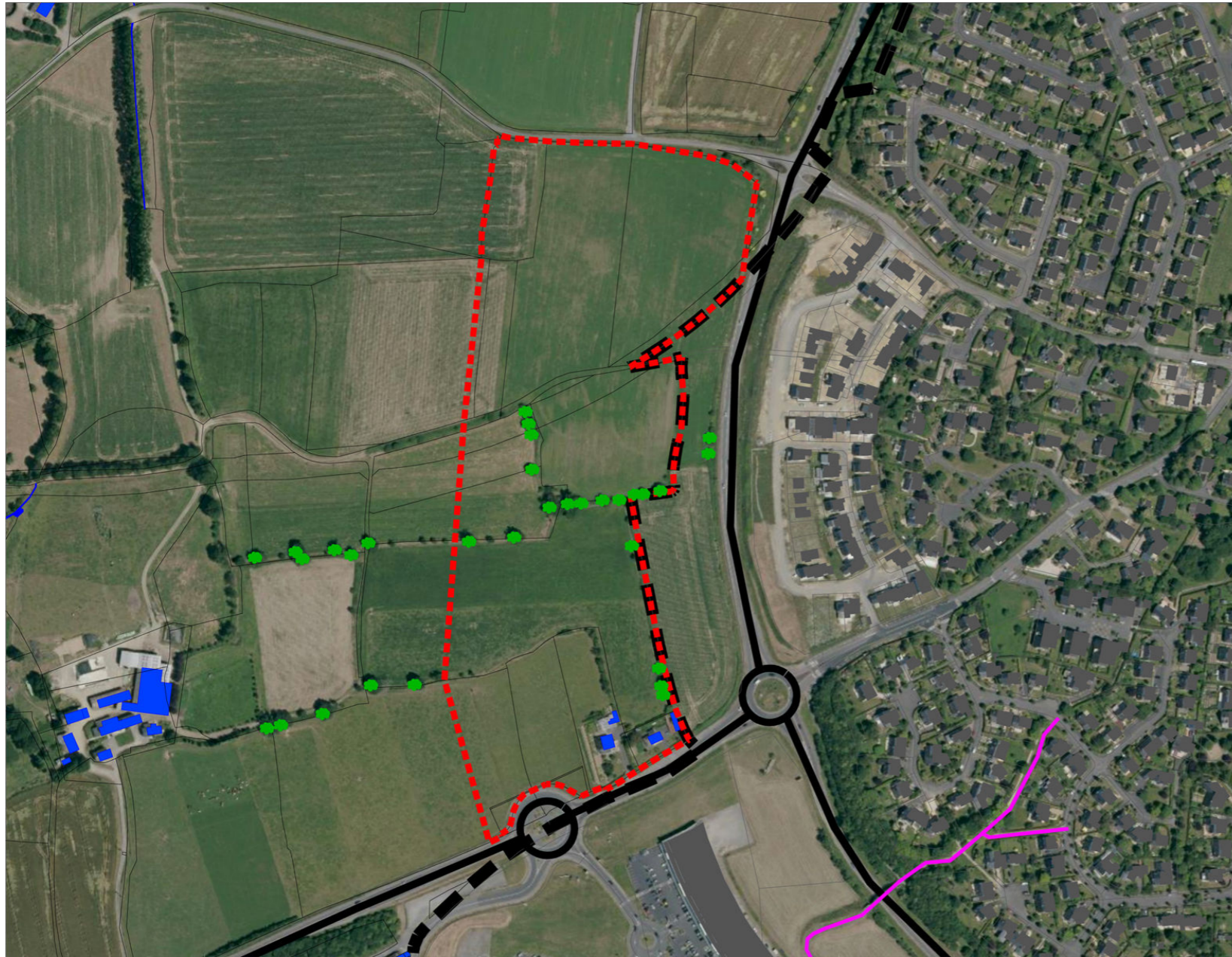
Contexte urbain	Zone d'urbanisation future en extension urbaine, au contact de l'agglomération de Châteaugiron	Zonage au PLU	2AUa
		Surface	9,48 ha
Eléments de diagnostic et enjeux	<p>1. Contexte urbain et paysagé élargi :</p> <p>Le site est positionné en rive ouest de la RD 92 qui contourne la commune de Châteaugiron. Au sud, la zone d'activités commerciales Univer a été aménagée entre 2013 et 2017, elle est dotée d'un hypermarché avec des espaces de restauration, et d'une vingtaine de commerces dans les domaines de l'habillement, de l'équipement et des soins de la personne. Cet aménagement a permis le déplacement du supermarché initialement positionné à l'intérieur de la voie de contournement, l'espace libéré ayant depuis été urbanisé pour des logements.</p> <p>La topographie générale est orientée selon une pente douce descendant de l'est vers l'ouest, avec une différence d'altimétrie maximale de 10 m entre le point haut au nord et le point bas au sud-ouest.</p> <p>La zone 2AU arrive au contact de la limite communale avec Châteaugiron, qui se trouve en retrait de 80 m de la RD 92 au sud, et arrive à son contact au nord.</p> <p>Depuis le nord, le site d'études n'est pas perceptible depuis la RD 92 (photo 1), masqué par un talus encadrant le carrefour avec la voie communale menant à Montgazon.</p> <p>Une fois ce carrefour dépassé, le paysage s'ouvre largement (photo 2) avec une perception forte de la trame bocagère existante au cœur du site.</p>		



Photo 1 : Vue fermée depuis la RD 92



Photo 2 : vue ouverte depuis la RD 92



Éléments de diagnostic et enjeux

2. Contexte urbain et paysagé local :

Le site est composé d'un espace agricole très ouvert, avec la présence d'une trame bocagère résiduelle circonscrite à quelques arbres au cœur du site (cf photo 1). Cette trame bocagère est toutefois intéressante car elle se trouve connectée à un réseau bocager plus dense plus à l'ouest.

Au sud, deux habitations occupant une superficie de 3700 m² sont implantées le long de la RD 34, en vis vis du centre commercial.

3. Accessibilité :

- Accessibilité routière : l'accès principal se trouve sur la RD 34 au sud, au niveau du giratoire. Au nord, la route de Mongazon peut permettre une desserte, sous condition d'aménager le carrefour avec la RD 92 (visibilité suffisante mais absence de tourne-à-gauche sur la départementale).

- Accessibilité piétonne : aucun chemin piéton formalisé n'existe actuellement sur le site. Pour la zone Univer, une passerelle a été aménagée au dessus de la RD 92, permettant de rejoindre le cœur de Châteaugiron en traversant les quartiers d'habitations par des cheminements doux sécurisés.



Photo 2 : Habitation actuelle au sud du site



Photo 1 : Trame bocagère située au cœur du site



Photo 3 : Giratoire sur la RD 34 au sud du site

7.2. Orientations d'aménagement et de programmation :

Les indications graphiques portées au schéma ci-contre représentent un principe indicatif et non une règle normée.



<p>Type d'urbanisation attendue – Principales caractéristiques</p>	<p>1. Paysage et constructibilité</p> <p>Le phasage de l'urbanisation doit se réaliser depuis le sud, à partir de la zone commerciale Univer. Ceci permet de structurer le projet autour d'un axe routier principal connecté au giratoire desservant la zone commerciale existante, et de réaliser les ouvrages de régulation des eaux pluviales (point bas)</p> <p>Au sein de la zone, l'urbanisation devra se développer sous forme de poches successives se greffant sur l'axe principal et organisation l'implantation des entreprises autour d'espaces partagés, principalement pour le stationnement mais aussi potentiellement pour d'autres usages tels que le stockage ou la giration des poids-lourds. Cette mutualisation est indispensable pour inscrire le projet dans une démarche d'économie du foncier. Le nombre de poches et leur localisation sur le plan est indicatif, mais cette logique d'organisation devra être appliquée sur une part importante du site.</p> <p>En terme de traitement paysagé et environnemental, le projet devra respecter deux orientations complémentaires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - sur les lisières nord et ouest du site, un écran végétal sera réalisé pour isoler l'opération de l'espace rural environnant et limiter l'impact visuel de la zone dans le grand paysage. - au cœur du site, un traitement paysager spécifique intégrera la trame verte existante et la valorisera en y associant les ouvrages de régulation des eaux pluviales. <p>2. Accès :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Desserte automobile : la desserte se réalisera depuis un axe structurant connecté au giratoire au sud. Au nord, la route de Mongazon pourra permettre de faire déboucher cet axe central sur le long terme, sous condition d'aménager le carrefour avec la RD 92 (visibilité suffisante mais absence de tourne-à-gauche sur la départementale). - Accessibilité piétonne : une connexion piétonne majeure devra être aménagée en direction du centre commercial Univer pour ensuite rejoindre la liaison douce traversant la départementale vers le cœur de ville.
---	--

<p>PRINCIPALES AFFECTATIONS A CONFORTER OU A CREER</p> <p> Tissu urbain à dominante d'activités économiques</p> <p> Aménagement d'espace public ou d'espace commun</p> <p>LES PRINCIPES D'ORDONNANCEMENT</p> <p> Implantation du bâti qualifiant l'espace public ou la voie</p> <p> Perméabilité visuelle pour séquencer le paysage d'entrée de ville</p>	<p>ESPACE PUBLIC ET INTEGRATION DANS LE PAYSAGE</p> <p> Espace vert à créer pouvant être le support de circulations douces et de dispositifs de régulation des eaux pluviales</p> <p> Haie/ boisement à conserver ou à créer</p> <p>EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS</p> <p>- Voirie existante ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Voie principale de desserte de l'opération</p> <p> Carrefour sur voie principale à aménager/ sécurisation de l'accès</p> <p>- Liaisons douces à conforter ou à créer (tracé indicatif)</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) existante</p> <p> Liaison douce (piétons, cycles) à aménager ou à créer</p> <p> Arrêt de bus existant</p>
---	---

Extraits du SCOT

Types de besoins	Caractéristiques	Enjeux d'aménagement du territoire	Lieux privilégiés d'implantation
Courants	Achat très régulier	Déplacements nombreux et fréquents Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Desserte modes actifs Animation de la vie urbaine	Centralités
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel selon les formats	Selon les formats : Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité TC forte et modes actifs. Selon les formats, Plus grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise foncière plus importante	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats
Exceptionnels	Achat exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture	Centralités du Cœur de métropole, des pôles structurants de bassin de vie de l'armature urbaine ou ZACom selon les formats de commerce

2.4 Les règles qui s'appliquent à l'ensemble du territoire

2.4.1 En dehors des centralités et des ZACom : le reste de la tache urbaine

En dehors des lieux prioritaires que sont les centralités et les ZACom, le développement commercial est très restreint.

Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, en cohérence avec le parti d'aménagement poursuivi par les documents d'urbanisme et formalisé soit dans le PADD soit dans les orientations d'aménagement du PLU, pourront avoir lieu en dehors des centralités et des ZACom, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités,
- être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes,
- s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine,
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

S'agissant des besoins occasionnels et exceptionnels, des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors des centralités et des ZACom, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- répondre à leur modernisation,
- s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités et pour les pôles les plus structurants de l'armature urbaine avec la ou les ZACom,
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial,
- améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings,
- limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace...).

Dans tous les cas, ces créations et extensions devront respecter les dispositions sur l'amélioration qualitative des sites et des équipements commerciaux précisées notamment dans le DOO (point 2.1.3).

Au sein de la tache urbaine, les PLU définiront les zonages adaptés et édicteront les règles permettant d'y mettre en œuvre les orientations définies par le SCOT.

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sur le volet commercial :

Cette OAP thématique concerne le volet commercial du projet de PLU en venant préciser les modalités d'application des dispositions encadrant l'implantation de nouveaux commerces, en lien avec les prescriptions du SCOT en la matière.

3.1. Rappel des orientations du SCOT concernant le volet commercial :

Le DOO du SCOT indique que les futures implantations de commerces se localiseront préférentiellement dans les centralités des communes du Pays, ou bien dans les zones d'aménagement commercial (ZACom) afin de limiter la consommation de foncier agricole et naturel.

La localisation préférentielle des commerces est justifiée par la prise en compte de la fréquence d'achat des consommateurs, qui génère des déplacements plus ou moins nombreux. Selon le tableau ci-contre extrait du DOO, la commune de Domloup ne peut accueillir que des commerces répondants à des besoins courants, au sein de centralités.

En dehors des centralités (et des ZACom), des créations exceptionnelles de surfaces commerciales, peuvent être autorisées en cohérence avec le parti d'aménagement du document d'urbanisme et formalisé dans le PADD ou dans les OAP, en respectant certains critères (pas de concurrence avec d'autres polarités, pas de captation de flux d'autres communes,...). (cf extrait du DOO ci-contre)

Les communes couvertes par le SCOT doivent donc identifier leurs centralités dans leur document d'urbanisme, puis définir une réglementation permettant de traduire les orientations du SCOT.

LISTE DES ACTIVITÉS RELEVANT DE L'ARTISANAT AVEC LEUR CORRESPONDANCE DANS LE CODE DE LA NOMENCLATURE NAF RÉV. 2

Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation	Activités relevant de l'artisanat de fabrication
<p>Transformation et conservation de la viande et préparation de produits à base de viande, 10. 1. Transformation et conservation de poissons, de crustacés et de mollusques, 10. 2. Transformation et conservation de fruits et légumes, 10. 3 (sauf produits de la quatrième gamme). Fabrication d'huiles et graisses végétales et animales, 10. 4. Fabrication de produits laitiers, 10. 5. Travail des grains, fabrication de produits amyliques, 10. 6. Fabrication de produits de boulangerie-pâtisserie et de pâtes alimentaires, 10. 7 (sauf terminaux de cuisson, 10. 71 B). Fabrication d'autres produits alimentaires, 10. 8. Fabrication d'aliments pour animaux, 10. 9. Fabrication d'eaux-de-vie naturelles et de spiritueux (inclus dans 11. 01 Z). Fabrication de vins effervescents (inclus dans 11. 02 A). Fabrication d'autres boissons, 11. 03 à 11. 07. Commerce de détail de viandes et de produits à base de viande en magasin spécialisé, 47. 22. Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques en magasin spécialisé dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 23). Commerce de détail de viande, produits à base de viandes sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 81). Commerce de détail de poissons, crustacés et mollusques sur éventaires et marchés dont préparations à partir de ces produits (inclus dans 47. 81). Fabrication de plats prêts à consommer, à emporter, associée à la vente au détail (inclus dans 56. 10 C).</p>	<p>Fabrication de textiles, 13. Fabrication de vêtements, d'articles en fourrure et d'articles à mailles, 14. Industrie du cuir et de la chaussure, 15. Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, en vannerie et sparterie, 16 (sauf fabrication du bois d'industrie : pieux, poteaux, bois de mine...) Industrie du papier et du carton, 17. Imprimerie de labeur, 18. 12. Activités de prépresse, 18. 13. Reliure et activités connexes, 18. 14. Reproduction d'enregistrements, 18. 2. Production de brai et de coke de brai (inclus dans 19. 10). Agglomération de la tourbe (inclus dans 19. 20). Industrie chimique, 20. Fabrication d'édulcorants de synthèse (inclus dans 21. 10). Fabrication d'ouates, bandes, gazes et pansements à usage médical et de substances radioactives de diagnostic (inclus dans 21. 20). Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique, 22. Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques, 23. Métallurgie, 24. Fabrication de produits métalliques, 25. Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques, 26. Fabrication d'équipements électriques, 27. Fabrication de machines et équipements divers, 28. Industrie automobile, 29. Fabrication de matériels de transport divers, 30. Fabrication de meubles, 31. Autres industries manufacturières, 32 (sauf fabrication de lunettes correctrices et de verres de lunetterie et de contact). Réparation et installation de machines et d'équipements, 33. Collecte des déchets nucléaires (inclus dans 38. 12). Traitement et élimination des déchets nucléaires radioactifs (inclus dans 38. 22). Démantèlement d'épaves, 38. 31. Récupération de déchets triés, 38. 32. Édition d'imprimés fiduciaires, imprimés commerciaux, formulaires imprimés (inclus dans 58. 19).</p>
<p>Activités relevant de l'artisanat du bâtiment</p>	
<p>Orpaillage (inclus dans 07. 29). Autres industries extractives, 08. Activités de soutien aux autres industries extractives (inclus dans 09. 90). Incinération des déchets non dangereux et production de cendres et scories associés (inclus dans 38. 21 Z). Désamiantage, enlèvement des peintures à base de plomb (inclus dans 39. 00). Construction de bâtiments résidentiels et non résidentiels, 41. 2. Génie civil, 42 (sauf promotion immobilière de lotissements fonciers viabilisés). Travaux de construction spécialisés, 43. Installation de systèmes d'alarme et activités associées de surveillance (inclus dans 80. 20 Z).</p>	<p>Autres nettoyages, 81. 29 B (sauf services de voirie et de déneigement). Services administratifs divers, 82. 11 (limité aux services administratifs de bureau combinés). Travaux à façon divers, 82. 19 (limité à la duplication et l'expédition de documents et au secrétariat à façon). Activités de conditionnement, 82. 92. Ambulances, 86. 90 A. Spectacle de marionnettes (inclus dans 90. 01). Restauration d'objets d'art (inclus dans 90. 03 A). Réparation d'ordinateurs et d'équipements de communication, 95. 1. Réparation de biens personnels et domestiques, 95. 2. Blanchisserie-teinturerie dont nettoyage et garde de fourrures, 96. 01 (sauf libre-service). Coiffure, 96. 02 A. Soins de beauté dont le modelage esthétique de bien-être et de confort sans finalité médicale, 96. 02 B. Embaumement, soins mortuaires, thanatopraxie (inclus dans 96. 03). Toiletage d'animaux de compagnie (inclus dans 96. 09).</p>
<p>Activités relevant de l'artisanat de service</p>	
<p>Maréchalier (inclus dans 01. 62). Entretien de fosses septiques (inclus dans 37. 00). Entretien et réparation de véhicules automobiles, 45. 2. Entretien et réparation de motocycles (inclus dans 45. 4). Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales en magasins spécialisés (inclus dans 47. 76). Préparation de plantes et de fleurs et compositions florales sur éventaires et marchés (inclus dans 47. 89). Transports de voyageurs par taxis y compris à moto et par véhicules de remise, 49. 32. Services de déménagement, 49. 42. Services de remorquage et d'assistance routière (inclus dans 52. 21). Contrôle technique automobile, 71. 20 A. Pose d'affiches (inclus dans 73. 11). Activités d'étalagiste (inclus dans 74. 10). Activités photographiques, 74. 2 (sauf photojournalisme). Nettoyage courant des bâtiments, 81. 21. Nettoyage industriel et autres activités de nettoyage des bâtiments dont ramonage, 81. 22. Désinfection, désinsectisation, dératisation, 81. 29 A.</p>	

3.2. Rappel du contexte législatif encadrant la notion de commerces :

Le nouveau PLU de Domloup est établi sur la base des mesures transitoires mises en place suite à la modernisation des PLU, permettant de conserver les articles R123-1 à R123-14 dans leur version antérieure au 31 décembre 2015.

L'article R 123-9, dans sa version antérieure à la recodification, précise 8 destinations différentes pour les constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière ou fonction d'entrepôt.

Les destinations de construction	
AVANT	APRES
<p>Limitation à 9 destinations</p>	<p>Limitation à 5 destinations et 20 sous- destinations</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole ou forestière 	<p>Exploitation agricole et forestière</p> <ul style="list-style-type: none"> • Exploitation agricole • Exploitation forestière
<ul style="list-style-type: none"> • Habitation 	<p>Habitation</p> <ul style="list-style-type: none"> • Logement • Hébergement
<ul style="list-style-type: none"> • Hébergement hôtelier 	<p>Commerce et activités de service</p> <ul style="list-style-type: none"> • Artisanat et commerce de détail • Restauration • Commerce de gros • Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle • Hébergement hôtelier et touristique • Cinéma
<ul style="list-style-type: none"> • Commerce 	<p>Équipements d'intérêt collectif et services publics</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bureaux et locaux accueillant du public des administrations publiques • Locaux techniques et industriels des administrations publiques • Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale • Salles d'art et de spectacles • Équipements sportifs • Autres équipements recevant du public
<ul style="list-style-type: none"> • Artisanat 	<p>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Industrie • Entrepôt • Bureau • Centre de congrès et d'exposition
<ul style="list-style-type: none"> • Constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC) 	
<ul style="list-style-type: none"> • Bureaux 	
<ul style="list-style-type: none"> • Industrie 	
<ul style="list-style-type: none"> • Entrepôt 	

La destination d'artisanat qui est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « *activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998* ».

La liste des activités artisanales a été actualisée par les décrets n° 2008-565 du 17 juin 2008 puis n° 2010-249 du 11 mars 2010, elle figure sur la page ci-contre avec la référence du code NAF. Cette codification NAF (nomenclature d'activité française) est une nomenclature des activités économiques productives, principalement élaborée pour faciliter l'organisation de l'information économique et sociale. Afin de faciliter les comparaisons internationales, elle a la même structure que la nomenclature d'activités européenne NACE, elle-même dérivée de la nomenclature internationale CITI.

La liste ci-contre désigne donc sous la destination d'artisanat des activités dotées d'une dimension commerciale de vente de biens, tels que les boulangeries, les charcuteries, les poissonneries ainsi que des activités dotées d'une dimension commerciale de vente de services, tels que les cordonneries ou les salons de coiffure.

La destination de commerce ne fait pas l'objet d'une définition particulière dans le code de l'urbanisme. L'INSEE la définit comme « *concernant les activités de vente des marchandises dans l'état où elles sont achetées (ou après transformations mineures) généralement à une clientèle de particuliers, quelles que soient les quantités vendues. Outre la vente, cette activité de commerce peut aussi recouvrir la livraison et l'installation chez le client (de meubles ou d'électroménager par exemple)* ».

Certaines activités désignées comme artisanales présentent toutefois une dimension commerciale forte car elles s'adressent à une clientèle de particuliers et s'exercent souvent en milieu urbain au contact d'activités commerciales de proximité. C'est notamment le cas des boulangeries et pâtisseries (vente de biens), les cordonneries ou les salons de coiffure (vente de services). La fréquence d'achat ou de fréquentation dans ces établissements et leur synergie avec les commerces de proximité, notamment avec les commerces de bouche, tend à les identifier comme des activités liées au domaine commercial et donc préférentiellement implantées en centralité, et non comme des activités artisanales situées au sein de zones d'activités à l'écart des centralités et des zones d'habitat.

En conclusion, les prescriptions du SCOT concernant les implantations préférentielles en centralité peuvent concerner des activités commerciales, mais aussi certaines activités artisanales.

Dans le cadre du PLU, il est donc proposé de définir des **Orientations d'Aménagement et de Programmation** combinées aux règles spécifiques du règlement pour encadrer l'implantation et l'évolution des commerces de proximité, comme le prévoit l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

3.3. Encadrement des implantations de commerces dans le nouveau PLU :

3.3.1. Identification de la centralités:

Afin de conserver **son tissu commercial de proximité** et conformément aux orientations du SCOT, le PLU de Domloup **identifie sa centralité urbaine sur le site des galaxies**. ce site positionné en entrée de bourg se trouve connecté à l'ensemble du reste de l'aire agglomérée par une trame très dense de liaisons douces aménagées au sein des quartiers d'habitat mais aussi le long de la vallée du Rimon. Cette polarité associe le centre-commercial des galaxies, mais aussi des espaces d'habitat denses.

L'identification de la centralité se fait sous la forme d'une identification graphique sur le plan de zonage.

3.3.2. Définition de la notion de commerces :

La notion de **proximité** intègre différentes notions :

- **ouverture au public** : la présentation directe au public doit constituer une activité prédominante de ces commerces. Ceci exclut donc les commerces ou services qui sont seulement destinés à certains types de clientèle professionnelle tels que les « commerces de gros » par exemple.
- **proximité géographique** : ces commerces ou services sont implantés à proximité des équipements et espaces publics qui caractérisent l'espace de centralité de Domloup, mais aussi de l'offre de transport collectif (car).
- **fréquentation récurrente** : la fréquentation de ces commerces peut être quotidienne ou hebdomadaire, ce qui justifie que les conserver au plus près des zones d'habitat, des équipements et de l'offre de transport collectif.

La notion de **commerce** englobe une majorité des activités désignées comme commerciales (activités de vente des marchandises dans l'état où elles sont achetées ou après transformations mineures), mais aussi certaines **activités artisanales** présentant une **dimension commerciale**.

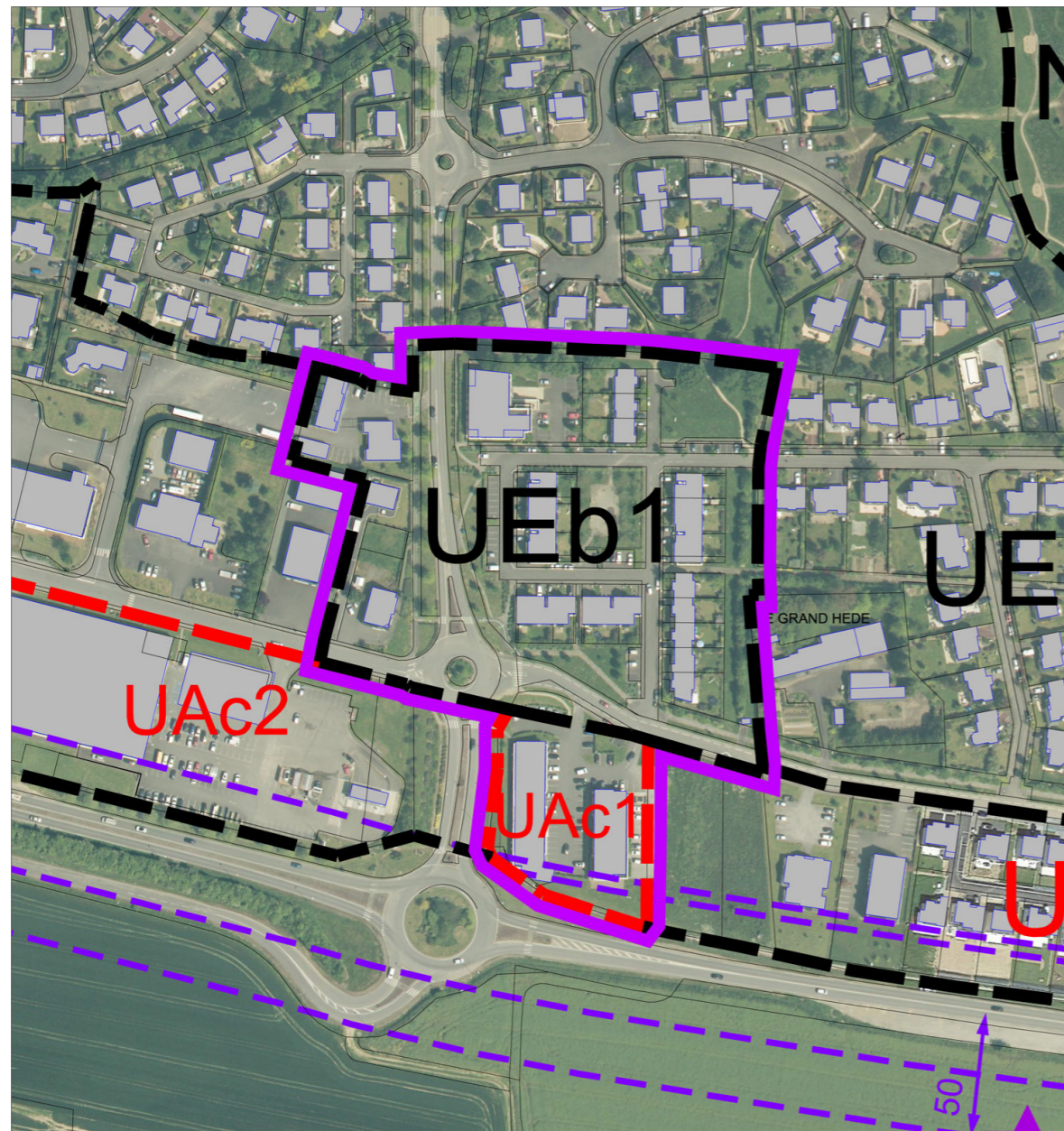
- **Pour les activités artisanales**, celles qui peuvent être intégrées dans la désignation de « commerce de proximité » au sens du PLU font uniquement partie des catégories « *Activités relevant de l'artisanat de l'alimentation* », et « *Activités relevant de l'artisanat de service* ». A l'inverse, les « *Activités relevant de l'artisanat de fabrication* » ainsi que les « *Activités relevant de l'artisanat de fabrication* » ne sont pas concernées.

Les activités artisanales concernées sont ensuite déterminées selon des critères de fréquentation. On considère ainsi que certaines activités artisanales sont fréquentées de manière récurrente (quotidienne ou hebdomadaire), ce qui justifie que les conserver au plus près des zones d'habitat, des équipements et de l'offre de transport collectif. C'est par exemple le cas des boulangeries, des boucheries, des poissonneries, des salons de coiffures, des photographes, des activités de soin de beauté. Ces activités présentent aussi la particularité de pouvoir s'exercer dans des locaux de faible surface, elles sont donc adaptées au tissu du commerce.

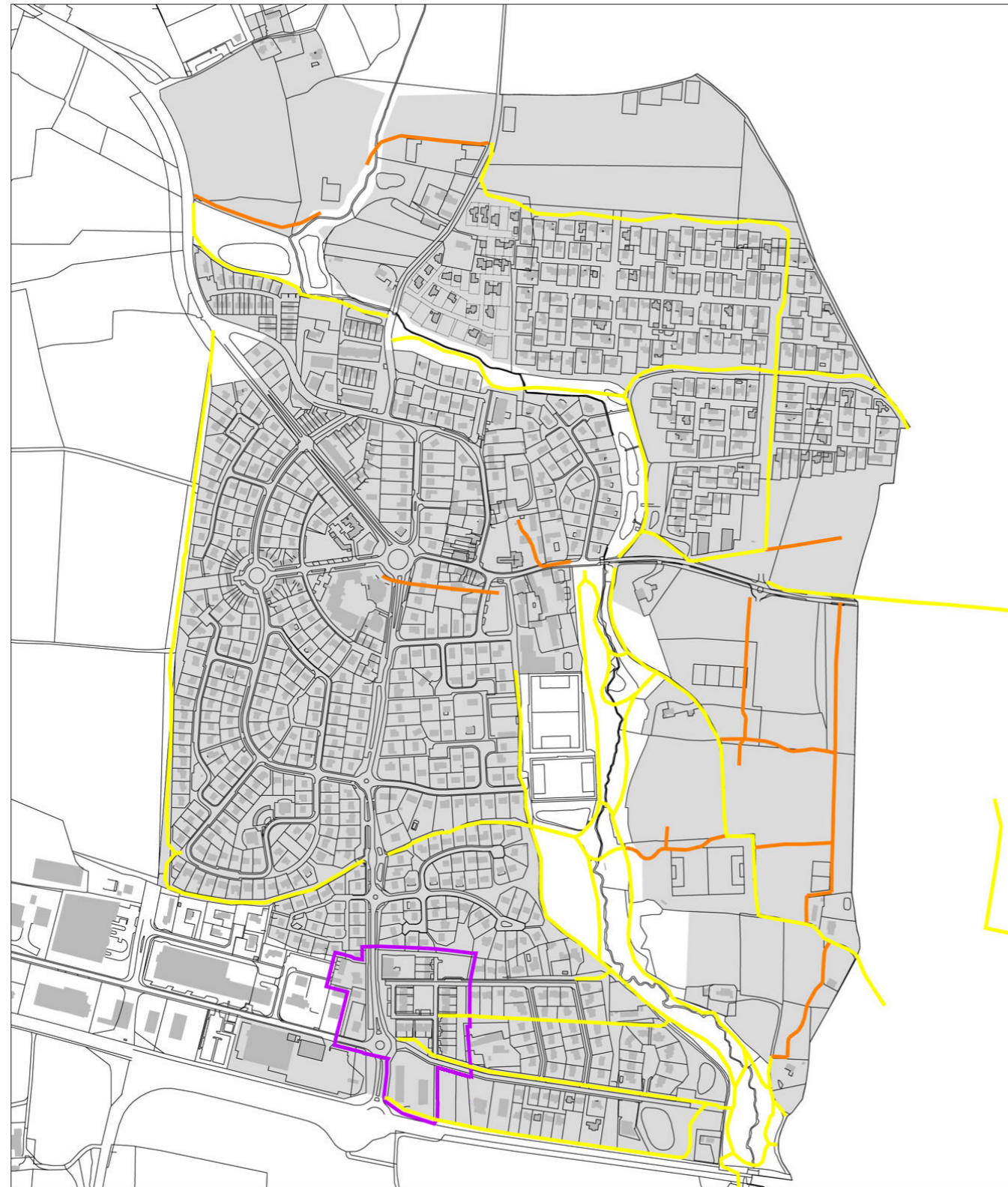
En conclusion, la notion de **commerces** intègre des activités pouvant appartenir aux catégories de commerces ou d'artisanat, et étant caractérisées par une fréquentation assez régulière.

3.3.3. Mise en place de mesures de protection des commerces de proximité :

Le PLU de Domloup définit ensuite des dispositions particulières pour protéger les commerces et services existants. Ces dispositions agissent de manière conjointe en préservant les commerces et services existants et en limitant les implantations concurrentielles sur le reste de la commune (tissu urbain périphérique ou bien zones d'activités).



Délimitation du périmètre de centralité



Dans la centralité, le développement des commerces existants et l'implantation de nouveaux commerces sont autorisés (règlement zones UAc1 et UEb1).

Au sein de la tache urbaine englobant le reste des zones U et UA, sauf les zones d'activités, le développement des commerces est très restreint.

Des créations exceptionnelles de surfaces commerciales et les extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu en dehors de la centralité dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- complémentarité avec la centralité
- principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine.
- réponse à un besoin qualifié de courant dans le tableau ci-dessous.
- en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.
- ne pas s'implanter le long des axes structurants (avenue Charles de Gaulle, RD 32)

Exemples d'activités répondant aux besoins courants

Besoins	Exemple d'activités concernées pour répondre à la nature des besoins des habitants exprimés en fréquence d'achats	Fréquence d'achat	Enjeux d'aménagement
Courants	Boulangerie, boucherie-charcuterie, tabac-presse, fleuriste, épicerie, service, etc. Alimentaire généraliste, surgelés, alimentaire spécialisé, etc.	Achat très régulier	Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous Déplacements nombreux et fréquents Animation de la vie urbaine

Pour le centre commercial Intermarché (zone UAc2), le règlement du PLU autorise une reconfiguration du centre commercial (par démolition et reconstruction par exemple) sans extension de la surface de vente actuelle. Ce zonage autorise aussi l'extension des locaux de stockage par exemple.

Le tableau ci-dessous synthétise les différentes règles encadrant les implantations commerciales sur le bourg :

Centralité (Zone commerciale galaxies UAc1 + zone entrée ville UEb1)	Zone urbaine d'habitat (zones UE, UZ et AU)	Zone commerciale d'intermarché (zone UAc2)	Zone d'activités du Gifard
Implantation de tout type de commerce possible	Implantation de commerces possibles dans certaines conditions (réponse aux besoins courants, complémentaire à la centralité, pas d'implantation le long des axes structurants : avenue Charles de Gaulle, RD 32)	Reconfiguration du site mais pas d'extension de la surface de vente actuelle. Extension possible des locaux de stockage	Seulement les showrooms.