



Mission régionale d'autorité environnementale

**Bretagne**

**Avis délibéré de la Mission Régionale  
d'Autorité environnementale de Bretagne  
sur le projet de révision du plan local d'urbanisme  
de Domloup (35)**

n° : 2020-008055

## **Préambule relatif à l'élaboration de l'avis**

*La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne s'est réunie le 10 septembre 2020, en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment, l'avis sur le plan local d'urbanisme de Domloup (35).*

*Étaient présents et ont délibéré collégalement : Alain Even, Chantal Gascuel, Jean-Pierre Thibault, Aline Baguet.*

*En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par l'arrêté du 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.*

\* \*

*La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de Bretagne a été saisie par la commune de Domloup pour avis de la MRAe, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 avril 2020.*

*Cette saisine étant conforme à l'article R. 104-21-2° du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, il en a été accusé réception. Conformément à l'article R. 104-25 du même code, l'avis doit être fourni dans un délai de trois mois. Toutefois ce délai est prolongé en application de l'ordonnance n° 2020-306 du 25 mars 2020 relative à la prorogation des délais échus pendant la période d'urgence sanitaire et à l'adaptation des procédures pendant cette même période.*

*Conformément aux dispositions de l'article R. 104-24 du même code, la DREAL agissant pour le compte de la MRAe a consulté l'agence régionale de santé de Bretagne (ARS) par courriel du 16 avril 2020.*

*Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL, et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.*

**Pour chaque plan et document soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition de la personne responsable et du public.**

**Cet avis porte sur la qualité du rapport de présentation restituant l'évaluation environnementale et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou document. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.**

**Le présent avis est publié sur le site des MRAe. Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

## Synthèse de l'Avis

La commune de Domloup se situe à l'est de l'agglomération rennaise, en deuxième couronne. Elle appartient à la Communauté de communes du Pays de Châteaugiron, couverte par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. La population était de 3 522 habitants en 2017<sup>1</sup>. Comme l'ensemble de la polarité urbaine de Châteaugiron, la commune de Domloup est une commune attractive en termes de population. Elle a connu une croissance démographique forte, entre 2012 et 2017, avec une augmentation annuelle de +3,9 % (chiffres INSEE). Sur la période 1999-2016, 345 logements ont été construits sur la commune soit une croissance annuelle moyenne de +2,25 % par an.

Le paysage d'entrée de bourg est en pleine mutation depuis que l'urbanisation a franchi la coulée verte du Rimon pour s'étendre, dans le cadre d'un projet d'ensemble, sur la ZAC du Tertre située au nord-est de la commune. Le paysage est marqué par l'activité agricole et le développement de l'habitat pavillonnaire. La trame verte bocagère est présente sur le territoire avec des densités variables. Les bois sont peu nombreux. Les corridors écologiques de la trame verte et bleue restent ténus, discontinus en raison du franchissement des infrastructures (routes, LGV, équipements urbains).

Le nouveau projet de PLU repose sur **une hypothèse de croissance de +1,87 % par an avec la production de 484 logements répartis entre le renouvellement urbain et la ZAC du Tertre<sup>2</sup>** répondant aux besoins en logements visés dans le programme local de l'habitat. La commune envisage une artificialisation totale de **38,6 hectares ce qui avoisine le plafond maximal prévu par le SCoT**. Cette artificialisation s'élève à 25,2 ha pour l'habitat, 3,9 ha sur la zone du Gifard et 9,5 ha sur le site de Roche-Claude. On note ainsi une stabilité des zones dédiées à l'urbanisation future par rapport au PLU précédent, alors que les hypothèses de croissance démographique sont sensiblement en baisse.

Les enjeux environnementaux du projet identifiés comme prioritaires par l'Ae sont :

- **la sobriété foncière** en raison du rythme de consommation foncière supérieur sur la durée du PLU par rapport à la période précédente ;
- **la préservation des sols et espaces agro-naturels, de la biodiversité et de la qualité paysagère du territoire** ; la commune ne justifie pas, au plan environnemental, le dimensionnement et la localisation des projets d'urbanisation en termes d'incidences sur la biodiversité (faune, flore) et les continuités écologiques. Le PLU modifie le paysage des entrées de ville avec de nombreux espaces tampons « ville-campagne » à qualifier sur le plan paysager ;
- **la qualité de l'eau et la capacité d'accueil du projet**, en raison de la croissance démographique des communes voisines reliées à station d'épuration et de la qualité du milieu aquatique en particulier la rivière de l'Yaigne qui reçoit tous les rejets.

Dans l'ensemble, au-delà d'orientations et de dispositions prises en faveur de l'environnement, le projet de PLU s'inscrit dans une logique de poursuite de l'artificialisation des sols, de constructions générant des déplacements, non sans conséquences sur la trame verte et bleue et ne répondant que partiellement aux grands objectifs fixés au niveau national et régional en matière de limitation de l'artificialisation des sols, de biodiversité et de transition énergétique.

L'Ae émet les principales observations et recommandations suivantes qui seront détaillées dans le corps du présent avis :

- **L'Ae recommande, vis-à-vis de l'enjeu de préservation des sols et des espaces agricoles et**

1 Chiffres INSEE « comparateur des territoires ».

2 La production de 422 logements y est prévue.

*naturels, de fonder la consommation foncière permise par le PLU sur un examen motivé sous l'angle environnemental des solutions alternatives envisageables, tant pour le développement de l'habitat que pour celui des activités économiques. Les importantes consommations foncières envisagées, à savoir l'enveloppe maximale prévue par le SCoT, interrogent quant à la soutenabilité de ce développement et à l'atteinte des objectifs régionaux et nationaux de « zéro artificialisation nette » à terme.*

- *L'Ae recommande, vis-à-vis de la trame verte et bleue, d'analyser les fonctionnalités écologiques (faune, flore) des milieux et de revoir l'aménagement, le dimensionnement et/ou la localisation des zones à urbaniser en fonction des incidences négatives sur la biodiversité et sur les zones humides.*
- *L'Ae recommande à la commune de renforcer les OAP 1 et 2 afin d'assurer la qualité paysagère des nouvelles constructions d'habitat, notamment celles dont les secteurs constitueront de nouvelles entrées de ville.*
- *L'Ae recommande en matière d'eaux usées, que le projet de développement communal de Domloup couplé à celui des autres communes desservies par la station d'épuration correspondante (Châteaugiron, Nouvoitou), prenne en compte la pression accrue sur le milieu récepteur, la rivière Yaigne, et adopte des dispositions ambitieuses pour démontrer la compatibilité de son projet avec l'objectif de bon état écologique des cours d'eau récepteurs.*

# Sommaire

<b>1. Contexte, présentation du territoire, du projet de plan local d'urbanisme de Domloup et des enjeux environnementaux.....</b>	<b>6</b>
1.1 Contexte et présentation du territoire.....	6
1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme de Domloup.....	9
1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de plan local d'urbanisme identifiés par l'autorité environnementale.....	10
<b>2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation. .</b>	<b>10</b>
2.1 Hypothèse démographique soutenant le projet de PLU.....	10
2.2 Articulation avec les autres plans et programmes.....	11
2.3 Incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC).....	11
<b>3. Prise en compte de l'environnement par le projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>12</b>
3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.....	12
3.2 Préservation des milieux naturels et qualité des paysages.....	12
3.3 Prise en compte du risque d'inondation.....	15
3.4 Changement climatique, énergie et mobilité.....	15

## Avis détaillé

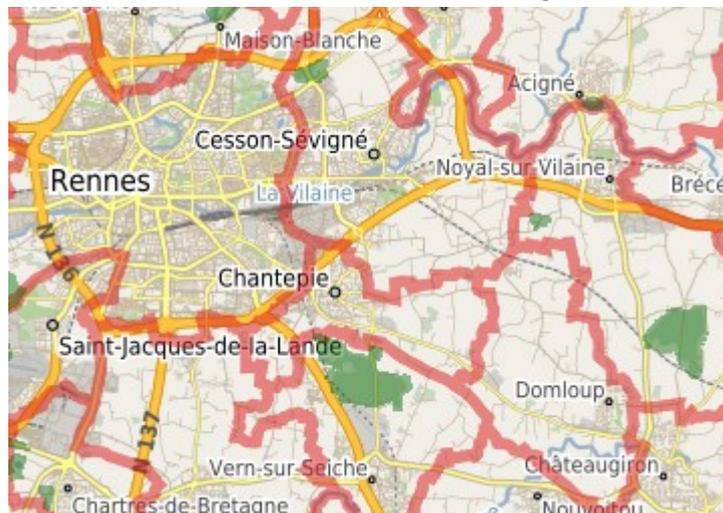
L'évaluation environnementale des projets de documents d'urbanisme est une démarche d'aide à la décision qui contribue au développement durable des territoires. Elle est diligentée au stade de la planification, en amont des projets opérationnels, et vise à repérer de façon préventive les impacts potentiels des orientations et des règles du document d'urbanisme sur l'environnement, à un stade où les infléchissements sont plus aisés à mettre en œuvre. Elle doit contribuer à une bonne prise en compte et à une vision partagée des enjeux environnementaux et permettre de rendre plus lisibles pour le public les choix opérés au regard de leurs éventuels impacts sur l'environnement.

# 1. Contexte, présentation du territoire, du projet de plan local d'urbanisme de Domloup et des enjeux environnementaux

## 1.1 Contexte et présentation du territoire

La commune de Domloup se situe à l'est de l'agglomération rennaise, en deuxième couronne, à 10km de Rennes et à proximité immédiate de Châteaugiron. La commune appartient à la Communauté de communes de Pays de Châteaugiron couverte par un Programme local de l'habitat (2018-2023) et par le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes. La population était de 3 522 habitants en 2017 (chiffres INSEE). 85 % des actifs vivant à Domloup travaillent hors de la commune et se déplacent quasi exclusivement en voiture individuelle. L'analyse des mobilités à l'échelle du bassin d'emplois montre la forte proportion d'actifs de la commune et aussi d'étudiants rejoignant quotidiennement Rennes.

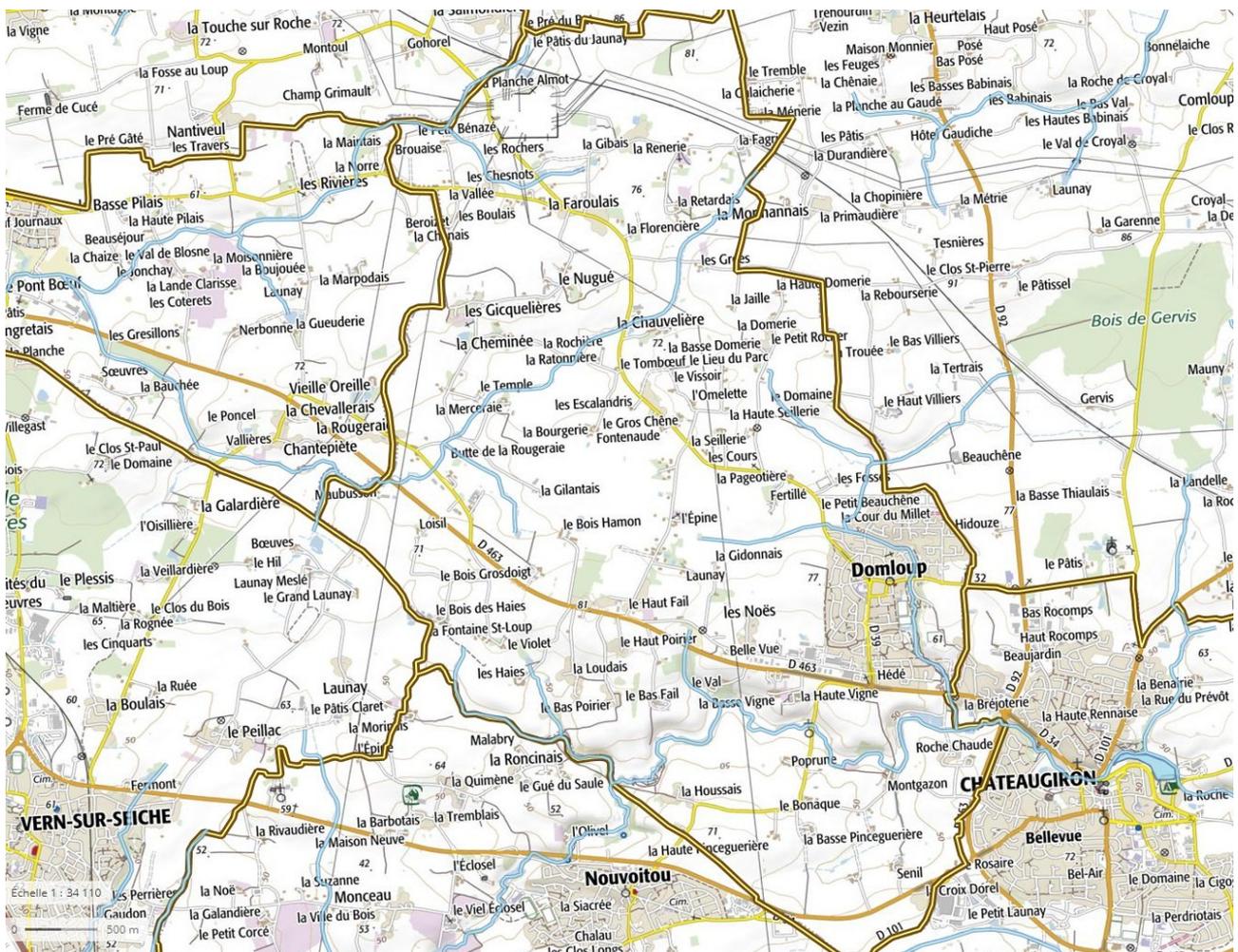
Plan de situation (source : GéoBretagne)



Domloup s'étend sur le versant nord de la vallée de l'Yaigne. La LGV traverse le territoire communal au nord et les pentes les plus marquées, au sud, dégagent des vues lointaines. Le territoire communal est composé de deux secteurs urbains : le bourg et des quartiers à dominante d'habitat individuel récent. Le bourg s'est développé sur le coteau ouest de la vallée du Rimon. Le paysage d'entrée de bourg est en pleine mutation depuis que l'urbanisation a franchi la coulée verte du Rimon pour s'étendre, dans le cadre d'un projet d'ensemble, sur la ZAC du Tertre au nord-est.

Le paysage est marqué par l'activité agricole avec des espaces cultivés et des prairies. Le territoire communal compte une trentaine d'exploitations agricoles en activité (élevage, cultures) dont l'activité est

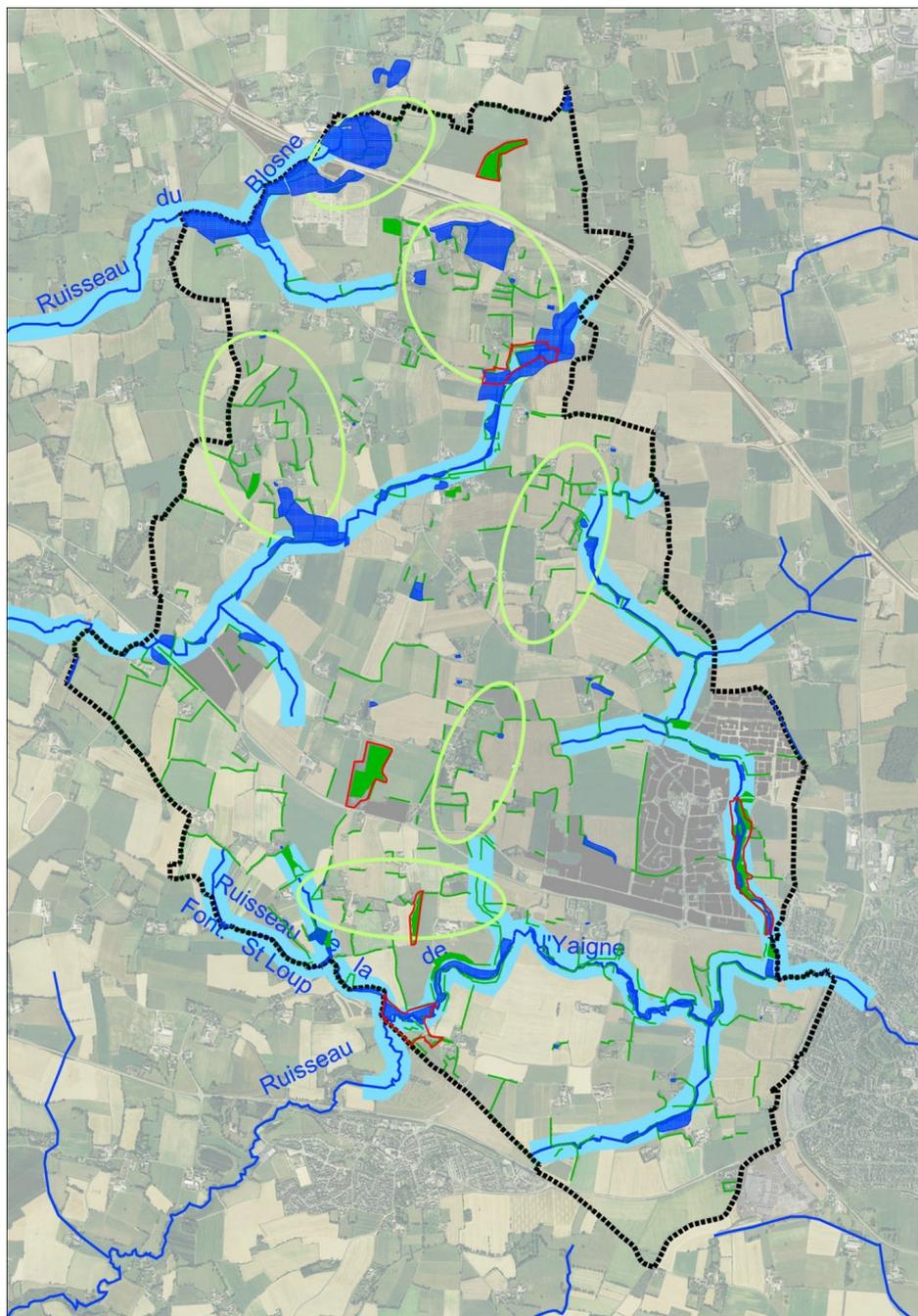
potentiellement affectée par les extensions d'urbanisation (viabilité des exploitations, règles sanitaires de distances des élevages aux habitations).



*Périmètre de la commune (source : géoportail IGN) : les limites communales sont figurées en double trait noir avec remplissage en jaune, sauf là où elles se confondent avec un cours d'eau (l'Yaigne au sud-ouest, le Rimon et l'Yaigne à l'est, en limite de Châteaugiron). La ZAC du Tertre se situe au nord-est du bourg, juste au sud du lieudit « la Cour du Milet ». Son extension est prévue vers le sud, dans l'espace en triangle entre le Rimon et la limite communale avec Châteaugiron.*

Le territoire communal s'inscrit dans le bassin versant de la Vilaine. Il est parcouru au nord par le ruisseau du Blosne et au sud par l'Yaigne dans laquelle se jette le Rimon. L'objectif d'atteinte du bon état écologique est différé à 2027 pour ces deux cours d'eau. La commune de Domloup met à jour l'inventaire des zones humides réalisé en 2006 (dispositions du SAGE Vilaine)<sup>3</sup>. Au total, les zones humides représentent une superficie de 67,1 hectares (prairies humides, cultures etc.). Elles sont principalement situées le long des ruisseaux. Il existe une imbrication forte entre les éléments naturels du réseau hydrographique et des zones humides au travers de l'espace rural et urbain.

3 Le SAGE Vilaine du 2/7/2015 comporte des dispositions visant à protéger les zones humides en les inscrivant dans le document d'urbanisme après un inventaire validé par la commission locale de l'eau du SAGE.



*Trame verte et bleue: en vert, la trame bocagère et les espaces boisés ; en bleu clair, la trame bleue le long des cours d'eau ; les cercles verts identifient les espaces de plus forte densité bocagère ; en rouge, le périmètre des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) (source : dossier).*

Le SCoT du Pays de Rennes identifie 6 « milieux naturels d'intérêt écologique » (MNIE) principalement des petits bois et le vallon du Rimon. Le SCoT identifie le « champ urbain »<sup>4</sup> de la vallée de l'Yaigne et le bois de

4 Les champs urbains (au sens du SCoT du Pays Rennais) sont des espaces agricoles qui se situent à l'interface de plusieurs communes proches. Ce sont fondamentalement des espaces de production agricole, mais ils ont été repérés pour la qualité de leur paysage (schéma des vallées, forêts, etc.), de leur environnement naturel et en raison de la fréquentation de loisirs dont ils sont le support (cheminements, activités équestres, etc.). Le SCoT du Pays de Rennes souhaite éviter l'artificialisation de ces ensembles agronaturels de qualité, proches des centres urbains.

Gervis au nord-est à 2km environ de Domloup, sur la commune de Noyal-sur-Vilaine. La trame verte bocagère est présente sur le territoire avec des densités variables. Les bois sont peu nombreux. Les corridors restent ténus, la trame boisée réduite. Un inventaire identifie 361 nouvelles haies qui s'ajoutent aux 59 haies déjà protégées au sein du PLU actuel. Des ruptures et discontinuités écologiques sont identifiées du fait des franchissements d'infrastructures routières ou ferroviaires et de la présence du bourg. Ces discontinuités sont également liées au développement urbain observé ces dernières années sur les communes de Domloup et Châteaugiron.

La commune est dotée d'un réseau d'assainissement séparatif raccordé à une station d'épuration située au sud du bourg qui traite les eaux usées des communes de Domloup, Nouvoitou et Châteaugiron.

Le risque d'inondation sur la commune concerne les berges du ruisseau de l'Yaigne, en amont de Nouvoitou, et sur les cours d'eau à l'aval (Seiche, Vilaine).

Le plan local d'urbanisme actuel a été approuvé le 14 décembre 2009 et modifié à plusieurs reprises.

## 1.2 Présentation du projet de plan local d'urbanisme de Domloup

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) vise en premier lieu l'environnement à travers :

- la protection des terres agricoles et des éléments naturels (espaces boisés, trame bocagère, coulée verte au sein du bourg, cours d'eau, zones humides, espaces définis comme des milieux naturels d'intérêt écologique (MNIE) dans le SCoT ;
- la qualité de l'air et la préservation des ressources naturelles et la prévention des risques naturels: la ressource en eau, la maîtrise des eaux pluviales, l'énergie, les nuisances sonores (avec la route départementale RD 463 et le passage de la ligne à grande vitesse sur le territoire communal).

Le nouveau PLU renvoie au programme local de habitat (PLH)<sup>5</sup> et détermine un objectif de production de **42 logements par an** sur douze ans soit 504 logements sur la durée du document. La réalisation du PLU repose sur une hypothèse de **croissance démographique annuelle de +1,87 % portant la population à environ 4 520 habitants en 2032<sup>6</sup>**.

**Le projet offre un potentiel de 422 nouveaux logements sur le secteur de la ZAC du Tertre.** Ajouté au potentiel de densification urbaine, la ZAC permet de répondre aux besoins de création de nouveaux logements sur la commune sur la durée du PLU. Une densité minimale de 22 logements/ha est imposée sur les tranches restantes de la ZAC, afin de répondre à une densité finale de 20 logements/ha sur l'ensemble de l'opération. L'analyse du dossier met en avant 5 sites de densification urbaine représentant un potentiel de 62 nouveaux logements.

Le projet de développement de l'habitat se décline selon trois thèmes : la préservation du patrimoine architectural et du cadre de vie, le renouvellement urbain et l'extension maîtrisée de la ville. Le PLU identifie **4 zones de renouvellement urbain définies au sein des orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

Au total le projet de PLU compte **7 secteurs couverts par une OAP sectorielle** : la ZAC du Tertre, le petit Beauchêne, la rue de Noyal, la rue du calvaire (2 OAP), l'extension de la zone du Gifard et enfin la zone d'activités de Roche-Claude.

En termes de développement économique, le PLU s'articule autour des mesures suivantes :

- renforcer les polarités commerciales de proximité (conforter l'activité du site « des galaxies » identifié

5 PLH de la Communauté de Communes du Pays de Châteaugiron, en vigueur pour la période 2018-2023

6 Ce chiffre de 1,87 % se dégage des besoins en logements tels qu'inscrits au PLH.

comme une centralité et classé en UEb1) ;

- développer les zones d'activité en particulier celles du Gifard et de la Rougeraie au regard de la saturation de ces zones. Une réserve foncière de 9,5 hectares est définie sur le secteur de Roche-Claude (OAP n°7) en lien avec le SCoT et constitue le deuxième site de développement économique potentiel de Châteaugiron **ce qui donne à ce volet du PLU une dimension intercommunale qui mériterait d'être approfondie.**

Le PADD vise enfin la protection de l'activité agricole par une gestion économe de l'espace, la limitation des habitations en secteur rural et l'organisation et la maîtrise des déplacements. Il s'agit de programmer un développement urbain compact et favorable aux déplacements courts, de faciliter les déplacements doux entre les quartiers et le développement des chemins de randonnée (en vallée du Rimon, et vers le sud au-delà de la RD 463 en direction de la vallée de l'Yaigne).

La commune envisage une artificialisation supplémentaire totale de **38,6 hectares ce qui avoisine le plafond maximal prévu par le SCoT.** Cette artificialisation s'élève à 25,2 ha pour l'habitat (en deux étapes de consommation d'espace à peu près égales), 13,4 hectares pour l'activité (3,9 ha sur la zone du Gifard et 9,5 ha sur le site de Roche-Claude). On note ainsi une stabilité des zones dédiées à l'urbanisation future par rapport au PLU précédent, alors que les hypothèses de croissance démographique sont sensiblement en baisse.

### 1.3 Principaux enjeux environnementaux du projet de plan local d'urbanisme identifiés par l'autorité environnementale

Au regard des effets attendus du fait de la mise en œuvre du plan d'une part, et des sensibilités environnementales du territoire d'autre part, les enjeux environnementaux du plan local d'urbanisme identifiés comme prioritaires par l'autorité environnementale sont :

- **la sobriété foncière** en raison du rythme de consommation foncière supérieur sur la durée du PLU par rapport à la période précédente ;
- **la préservation des sols et des espaces agro-naturels, de la biodiversité et de la qualité paysagère du territoire** ; La commune ne justifie pas, sur le plan environnemental, le dimensionnement et la localisation des projets d'urbanisation en termes d'incidences sur la biodiversité (faune, flore) et les continuités écologiques. Le PLU modifie le paysage des entrées de ville avec de nombreux espaces de contact « ville-campagne » à qualifier sur le plan paysager ;
- **la qualité de l'eau et la capacité d'accueil du projet**, en raison de la croissance démographique des communes voisines reliées à station d'épuration et de la qualité du milieu aquatique en particulier la rivière de l'Yaigne ;
- Les enjeux de maîtrise des impacts climatiques en raison des émissions de GES liées à des transports motorisés accrus.

## 2. Caractère complet et qualité des informations contenues dans le rapport de présentation

### 2.1 Hypothèse démographique soutenant le projet de PLU

Comme l'ensemble de la polarité urbaine de Châteaugiron, la commune de Domloup est une commune attractive en termes de population. Elle a connu une croissance démographique forte, entre 2012 et 2017, avec une augmentation annuelle de +3,9 % (chiffres INSEE). Sur la période 1999-2016, 345 logements ont été construits sur la commune avec un gain de 929 habitants, soit une croissance annuelle moyenne de +2,25 % par an. Le rythme de construction de logements s'est nettement accéléré sous l'effet de

l'urbanisation de la ZAC du Tertre.

Le projet actuel de PLU repose sur une hypothèse de croissance de +1,87 % ce qui est légèrement en dessous du scénario intermédiaire présenté par la commune.

## 2.2 Articulation avec les autres plans et programmes

Le SCoT du Pays de Rennes identifie Domloup comme un pôle de proximité. Ce sont des communes qui ont un rôle de renforcement et de complémentarité avec les autres polarités. Il s'agit de maintenir et de développer l'offre de commerce nécessaire aux besoins des habitants.

Le SCoT vise également un développement soutenable et sobre à travers la gestion économe de l'espace. Le SCoT prévoit pour Domloup la possibilité d'extension d'urbaine dans la limite de 42 hectares pour l'habitat et 37 hectares pour l'activité économique à horizon 2030 (10 ha sur la zone d'activité de Maubusson qui devient une zone conditionnelle et 27 hectares au sud-ouest de Châteaugiron). Le projet de PLU s'inscrit dans la limite globale de cette enveloppe foncière avec une artificialisation de 38,6 hectares<sup>7</sup>. Pour les zones d'activités, 9,5 hectares sont prévus à Domloup et 11,2 autour de Châteaugiron.

Le SCoT identifie un « champ urbain », le champ urbain de l'Yaigne ainsi qualifié pour sa valeur paysagère, environnementale et récréative. Celui-ci se situe au sud du bourg et concerne des parcelles classées en zones naturelles et agricoles. L'enjeu du maintien de l'activité agricole y est prioritaire, en adéquation avec les enjeux écologiques et paysagers (préservation du bocage, pratiques agricoles respectueuses de l'environnement). Le bois de Gervis situé sur la commune voisine à 2 km environ est inventorié en ZNIEFF 1 au nord-est de la ZAC du Tertre et le SCoT impose de préserver les connexions entre ces deux entités. La vallée du Rimon et la partie est de la ZAC constituent un corridor écologique à préserver.

## 2.3 Incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction et compensation (ERC) des impacts environnementaux

Le rapport de présentation expose différentes mesures ERC par thématique (consommation foncière, risques, biodiversité et paysages, déplacements, climat-air-énergie, déchets, ressource en eau). Le PLU propose une réflexion sur la préservation de l'activité agricole par l'encadrement de la constructibilité sur les zones classées A. Il vise aussi l'encadrement du développement urbain à travers la poursuite de l'aménagement de la ZAC, en lien avec les capacités d'accueil de la commune et les possibilités de densification urbaine. Les différentes orientations d'aménagement et de programmation (OAP) incluent des mesures de gestion des eaux pluviales et des espaces de nature, dans un objectif de préservation des continuités écologiques et d'aménagement paysager.

Cependant, il est regrettable qu'aucune réflexion d'évitement ne soit menée qui porte sur les besoins justifiant le dimensionnement des zones d'activités, en extension de l'urbanisation, qui représentent 13,4 hectares à artificialiser. Il serait également nécessaire de renforcer les mesures d'atténuation des impacts lorsque que le PLU a des incidences négatives sur l'environnement (biodiversité, qualité de l'eau etc, cf partie 3 ci-dessous.).

***L'Ae recommande à la Commune de mener une réflexion sur le dimensionnement des nouvelles zones économiques prévues en extension de l'urbanisation, et de le justifier sur la base d'une approche intercommunale.***

7 Les années de référence du SCoT et du PLU ne sont toutefois pas les mêmes, le SCoT datant de 2015. Le dossier n'apporte pas de précisions à ce sujet.

### 3. Prise en compte de l'environnement par le projet de plan local d'urbanisme

#### 3.1 Organisation spatiale et consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Au total, la commune envisage une consommation foncière totale de **38,6 ha**. Elle s'élève à 25,2 ha pour l'habitat et 3,9 ha sur la zone du Gifard et 9,5 ha sur le site de Roche-Claude. **Le projet de PLU s'inscrit donc dans le même rythme de la consommation foncière, que sur la période du précédent document d'urbanisme.**

- **Habitat**

La commune a utilisé, au total, 58 hectares entre 1999 et 2019 dont 38 hectares pour l'habitat avec une production de 650 logements. Cette consommation s'est accélérée entre 2009 et 2019 avec l'urbanisation de la ZAC du Tertre. Le projet de PLU intègre des densités de logements compatibles avec le SCoT soit 22 logements par hectare sur la ZAC du Tertre. Pour autant, le projet de PLU s'inscrit dans le même rythme de consommation foncière pour l'habitat que sur la période du précédent PLU alors que les prévisions démographiques (+1,87 % de croissance) se situent en dessous de la croissance connue entre 2012 et 2017 (chiffres INSEE).

- **Zones d'activité**

La commune a utilisé 19,9 hectares pour les activités économiques entre 1999 et 2019. La zone d'activité du Gifard s'étend sur une superficie de 21,1 hectares et accueille 22 entreprises commerciales et artisanales. Elle ne comporte plus de parcelle libre. La zone d'activités de la Rougeraie s'étend sur une superficie de 15 hectares où 4 entreprises dédiées aux travaux du BTP sont implantées. La zone est également intégralement occupée, à l'exception d'une parcelle de 8 500 m<sup>2</sup> en entrée de zone.

L'extension d'urbanisation pour l'établissement d'activités économiques et artisanales telle qu'envisagée par le nouveau PLU avoisine les limites potentielles maximales inscrites au SCoT du Pays de Rennes ce qui interroge sur l'objectif, décliné au niveau des territoires, de « zéro artificialisation nette » à terme.

**Vis-à-vis de l'enjeu de préservation des sols et des espaces agricoles et naturels, la consommation foncière permise par le PLU ne s'appuie pas sur un examen motivé sous l'angle environnemental des solutions alternatives envisageables tant pour le développement de l'habitat, que pour le développement des activités économiques. Elle ne s'inscrit pas dans la perspective du « zéro artificialisation nette » visée au niveau national et régional.**

#### 3.2 Préservation des milieux naturels et qualité des paysages

- ◆ **Zones humides**

Le projet de PLU et son évaluation environnementale prévoient, notamment au sein des OAP et du règlement, des mesures de gestion alternative des eaux pluviales et de limitation de l'imperméabilisation des sols (noues végétalisées, bassins de rétention etc.). Le PLU renvoie également à une protection réglementaire des zones humides identifiées sur le territoire. En revanche il ne justifie pas la localisation, le dimensionnement des projets d'urbanisation et le type de mesure de gestion des eaux pluviales au regard de la fonctionnalité écologique des zones humides. Cela est notamment le cas pour l'urbanisation de toute la zone sud de la ZAC du Tertre et des zones situées en limite de la commune de Domloup avec Châteaugiron.

***L'Ae recommande à la collectivité d'analyser à l'échelle intercommunale, les fonctionnalités écologiques des zones humides, le cas échéant d'adapter le dimensionnement, la localisation des projets***

***d'urbanisation et les mesures de gestion des eaux pluviales associées pour garantir la fonctionnalité écologique des zones humides du territoire.***

◆ **Biodiversité**

Le SCoT du Pays de Rennes définit un objectif de maintien d'une continuité naturelle entre la vallée de l'Yaigne et le bois de Gervis. Deux tracés sont analysés au sein du rapport de présentation : le long de la vallée du Rimon en traversant le bourg vers les espaces agricoles de Noyal-sur-Vilaine, puis un second tracé, le long de la limite communale entre Domloup et Châteaugiron. Le long de ce second tracé se trouvent des espaces agricoles encore non urbanisés. Le PLU de Châteaugiron inscrit une zone NL zone de loisir jusqu'à 200 mètres de largeur au-delà de la limite communale tandis que le projet de Domloup conserve des zones d'urbanisation future (1AU et 2AU). Une réelle approche intercommunale permettrait une prise en compte effective de la continuité écologique.

De même, concernant la zone nord de la ZAC du Tertre, Noyal-sur-Vilaine a classé une zone 2 Autb (équipements sportifs) mais Domloup conserve une zone 1AU pour l'aménagement de la zone du Tertre. Sur l'ensemble du corridor tracé, le PLU de Domloup aménage une « coulée verte » de 30 mètres de large retranscrite dans les OAP sans analyser l'intérêt fonctionnel ou non<sup>8</sup> de ces aménagements pour la biodiversité, ni montrer en quoi ils répondent aux dispositions du SCoT.

Les aménagements prévus dans les différentes OAP ne sont pas argumentés en termes de biodiversité : les espaces de nature récréatifs ou utilisés à des fins de gestion des eaux pluviales ne sont pas nécessairement favorables ou suffisants vis-à-vis du maintien de la fonctionnalité écologique des milieux (faune, flore). Par exemple, les futures zones à urbaniser situées en limite de la commune de Domloup avec Châteaugiron ainsi que la ZAC du Tertre ont une incidence négative, en ce qu'elles réduisent ces corridors écologiques. L'OAP n°3 de la rue Noyal entraîne une perte de biodiversité et d'espaces boisés, sans justification ni compensation prévue par la commune. Ces projets de développement urbains ne traduisent pas les objectifs du SCoT en termes de préservation et de renforcement des corridors écologiques. Un avis convergent de l'Ae avait été émis sur ce point au moment du lancement de la ZAC du Tertre<sup>9</sup>.

***L'Ae recommande à la collectivité d'analyser, à l'échelle intercommunale, les fonctionnalités écologiques (faune, flore) des milieux naturels et d'adapter l'aménagement, le dimensionnement et/ou la localisation des zones à urbaniser pour éviter des incidences négatives sur la biodiversité et améliorer la fonctionnalité dans ce domaine.***

◆ **Sites, paysages et patrimoine**

**- Qualité paysagère de l'habitat et des entrées de villes**

Le réseau routier principal passe en périphérie du bourg de Domloup. Les deux routes RD92 et RD483 créent deux points d'entrée et de sortie du bourg et, à l'est, la ZAC du Tertre vient formaliser une nouvelle entrée de ville. Or, les principales constructions de logements à venir concernent la ZAC avec l'urbanisation de nouvelles tranches en partie nord de celle-ci (OAP 1A) et en partie sud (OAP1B). Il convient de renforcer l'ensemble de l'OAP n°1 afin d'aménager cette zone (par exemple l'implantation d'espaces verts et/ou des haies et boisements d'essence locales) afin de faire de ces nouvelles constructions d'habitat dense situées en entrée de ville des occasions de requalification paysagère.

L'aménagement paysager devrait être renforcé en particulier le long des routes, également pour l'OAP n°2 qui consiste en la densification de l'habitat (17 logements, sur le secteur du Petit Beauchêne) pour permettre une requalification paysagère de cet espace urbain.

***L'Ae recommande à la commune de renforcer les OAP 1 et 2 afin de faire des nouvelles constructions***

8 Dérangement possible de la faune ou de la flore dû à des usages de loisirs non maîtrisés.

9 Avis en date du 21 juin 2011

***d'habitat, notamment celles qui constitueront de nouvelles entrées de ville des opportunités de requalification paysagère de ces secteurs.***

#### **- Qualité paysagère des zones d'activités**

Une réflexion a été menée au sein de l'OAP n°6 par la commune pour l'organisation interne et la qualité paysagère de la zone ZA du Gifard avec la mise en valeur des espaces en covisibilité avec la RD 463, des espaces verts plantés et une continuité visuelle avec le bâti existant.

L'OAP n°7 relative à la ZA de Roche-Claude dispose également d'une analyse complète en termes de paysage avec sur les lisières nord et ouest un écran végétal pour isoler visuellement la zone d'activité dans le paysage élargi. Au cœur du site, un traitement paysager spécifique intègre une trame verte résiduelle. Il conviendra de s'assurer que cet aménagement sera suffisant concernant la visibilité de la zone dans sa partie est et sud.

#### **- Aménagements de « lisières » entre espaces urbanisés et espaces agricoles**

Les OAP n°1 et n°2 consistent en la construction de logements nouveaux à proximité immédiate d'espaces agricoles cultivés. Or ces OAP auraient pu prévoir l'aménagement de lisières, zones tampons qui pourraient améliorer à la fois la qualité et la fonctionnalité de ces espaces de transition ville-campagne (meilleure perception réciproque des activités urbaines et agricoles).

***L'Ae recommande à la commune de renforcer l'OAP 1 et l'OAP 2 afin d'améliorer la perception paysagère des nouvelles constructions d'habitat et de renforcer la qualité et la fonctionnalité des espaces de transition « ville-campagne ».***

#### **◆ Ressource en eau, aspects qualitatifs et quantitatifs**

La commune de Domloup intègre des mesures de gestion alternative des eaux pluviales (bassins, noues etc.) telles que préconisées par le SAGE Vilaine, notamment au sein des OAP de la ZAC du Tertre. Des mesures sont intégrées également au règlement.

La station d'épuration, de type boue activée est implantée au niveau du ruisseau de l'Yaigne et traite les eaux usées des communes de Domloup, Nouvoitou et Chateaugiron ; par l'accueil de nouveaux habitants et d'activités, la mise en œuvre du PLU va instaurer une pression supplémentaire sur la station et sur le milieu récepteur de ses rejets.

Les besoins ont été recensés pour l'ensemble des communes concernées et les capacités de la station devront être très fortement augmentées afin de passer d'un potentiel de 16 000 équivalent habitant (EH) à une capacité comprise entre 25 000 à 35 000 EH. Ces modifications devront prendre en compte les développements urbains programmés de l'ensemble des communes raccordées.

Il est relevé que le scénario adopté consiste à effectuer les rejets de la station dans la rivière de l'Yaigne qui dispose d'une faible acceptabilité et d'un état écologique « moyen » (source SAGE Vilaine) du fait des faibles débits observés en période d'étiage. Les développements urbains prévus constituent une pression significativement augmentée sur le milieu naturel, et nécessitent des mesures adaptées de réduction d'impact sur le milieu aquatique. Cela pose la question de l'acceptabilité du milieu récepteur à accueillir le projet de PLU et la croissance liée à ce développement en raison des rejets futurs du système d'assainissement des eaux usées.

***L'Ae recommande à la commune de démontrer la compatibilité du projet de PLU avec l'objectif de bon état écologique des cours d'eau récepteurs, et de préciser les dispositions qui seront mises en œuvre à cet effet.***

### 3.3 Prise en compte du risque d'inondation

Concernant la prise en compte du risque d'inondation, le PLU établit une inconstructibilité stricte à l'intérieur des potentielles zones d'expansion des crues le long de l'Yaigne et au-delà sur le plateau agricole, pour des parcelles classées en zones Npa correspondant à des zones humides où toute nouvelle urbanisation est exclue, ce qui est compatible avec l'objectif n°1 du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) Loire Bretagne.

La bonne gestion des eaux pluviales dans les secteurs urbanisés doit permettre d'éviter l'aggravation des inondations à l'aval.

### 3.4 Changement climatique, énergie et mobilité

A la fois pôle de proximité et en interaction avec Châteaugiron et Rennes, la commune de Domloup est fortement impactée par les déplacements pendulaires domicile-travail qui s'ajoutent aux autres mobilités (école, santé, commerces). Plusieurs mesures du PLU contribuent à la limitation des déplacements motorisés et impacts associés (gaz à effet de serre, nuisances, pollution de l...air) : le regroupement de l'urbanisation, l'optimisation de l'accessibilité des nouvelles zones urbanisées, l'aménagement de la voirie pour faciliter les modes actifs de déplacements et l'accès aux espaces naturels à pied ou en vélo. **En revanche, le document est peu ambitieux en termes de covoiturage ou de liens à créer ou renforcer avec le réseau de transports collectifs de l'agglomération.**

Concernant l'habitat, le projet ne fait pas obstacle aux architectures bioclimatiques et au recours aux énergies renouvelables (énergies renouvelables autorisées et non comprises dans la limite des hauteurs, souplesse de la réglementation pour l'isolation par l'extérieur).

**Il n'est pas démontré que l'ensemble de ces mesures suffira à compenser les émissions et impacts de l'accueil de nouveaux habitants prévu par le PLU et les nouveaux besoins en énergie associés.**

La présidente de la MRAe Bretagne,



Aline BAGUET