

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

DL3	RAPPORT DE PRESENTATION - ANNEXE : NOTE DE PRESENTATION DE LA DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 Arrêté le : 06 mars 2020 Approuvé le : 08 mars 2021 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 18 mars 2022 Mise en compatibilité n°1 approuvée le : 15 mai 2023	2D
------------	---	-----------



Atelier du CANAL
Architectes Urbanistes
16 rue du Bourg Nouveau
CS 33 105
35 031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
Fax : 02 99 22 78 01

Mai 2023

Déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

pour le développement limité
d'une activité économique d'importance

Extension de l'entreprise PIGEON au sein de la zone d'activités
de la Rougeraie



Volet 1 : Déclaration de projet
Volet 2 : Mise en compatibilité

Mai 2023

Equipe en charge de l'étude :



Atelier du Canal

Architecture, urbanisme et
paysage

16 rue du Bourg Nouveau
CS 33105
35031 RENNES CEDEX
Tél : 02 99 22 78 00
contact@atcanal.fr

Sommaire

Propos **introductif**

.....

5

- 1. **Objet**.....6
- 2. **Autorité compétente pour la déclaration de projet**.....6
- 3. **Cadre réglementaire**.....6

Volet 1 : Déclaration de projet

.....

11

- 1. **Présentation du projet d'intérêt général**.....12
 - 1.1 **Présentation du porteur de projet : groupe Pigeon** 12
 - 1.2 **Diagnostic détaillé du site** :..... 14
 - 1.3 **Présentation du projet d'extension de la zone d'activités** 29
 - 1.4 **Choix du site de la ZA de la Rougeraie**.....32
 - 1.5 **Situation au regard du PLU**.....33
 - 1.6 **Situation au regard du SCOT**.....36
- 2. **Bilan des incidences prévisibles pour l'environnement**.....37
- 3. **Conclusion sur l'intérêt général du projet**.....40

Volet 2 : Mise en compatibilité du PLU

.....

41

- 1. **Antériorité du document d'urbanisme**.....42
- 2. **Explication / justification**.....42
- 3. **Modifications attendues du PLU**.....43

Propos introductif

1. Objet

Le présent dossier vise à instituer une **déclaration de projet**, pour permettre l'extension limitée du périmètre d'une entreprise d'importance, *le Groupe Pigeon*, implanté dans la zone d'activité communale de La Rougeraie à l'ouest de l'agglomération de Domloup.

Cette entreprise souhaite renforcer son activité sur le site, en accueillant les sièges sociaux de ses différentes filiales sous la forme d'un bâtiment de bureau d'une emprise au sol de 1350 m². Ce nouveau siège doit regrouper des structures déjà présentes sur des sites de Chantepie ou bien de Louvigné de Bais, dans des bâtiments vieillissants. Cette implantation nécessite une extension du site qui est aujourd'hui totalement occupé.

Le présent dossier fait la démonstration de **l'intérêt général** de ce projet particulièrement au regard du critère **économique** mais aussi **du critère environnemental**.

Cette déclaration de projet emportera **la mise en compatibilité du PLU** dont les éléments modifiés, ainsi que leur incidence sur l'environnement sont développées dans le volet n°2 du dossier ("Mise en compatibilité du PLU").

2. Autorité compétente pour la déclaration de projet

La **commune de Domloup** est l'autorité compétente pour la déclaration de projet. C'est donc une **délibération du conseil municipal** qui déclarera d'intérêt général de l'extension limitée du périmètre de la zone UA du PLU dédiée aux activités économiques pour intégrer les terrains de l'entreprise PIGEON.

3. Cadre réglementaire

Mise en compatibilité avec une opération d'utilité publique ou d'intérêt général - partie législative du code de l'urbanisme

Textes de référence : code de l'urbanisme, articles L153-54 à L153-59

* **Article L153-54 du code de l'urbanisme**

"Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une **déclaration de projet**, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° **L'enquête publique** concernant cette opération a porté à la fois **sur l'utilité publique ou l'intérêt général** de l'opération et **sur la mise en compatibilité du plan** qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet **d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Mise en compatibilité dans le cadre d'une déclaration de projet- partie réglementaire du code de l'urbanisme

Textes de référence : code de l'urbanisme, articles R153-15 à R153-17)

* Article R153-15 du code de l'urbanisme

"Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

1° Soit lorsque cette opération est réalisée par **la commune** ou par l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme et nécessite une déclaration de projet en application de l'article L. 126-1 du code de l'environnement ;

2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme."

* Article R153-13 du code de l'urbanisme

"Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L. 153-49 et **L. 153-54**, cet **examen conjoint** a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique."

* Article R300-6 du code de l'urbanisme

"L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction. Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat, elle peut procéder aux adaptations nécessaires du schéma directeur de la région d'Ile-de-France, d'un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution, du plan d'aménagement et de développement durables de Corse schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux, du schéma d'aménagement et de gestion des eaux, de la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, du schéma régional de cohérence écologique ou du plan climat-air-énergie territorial. Ces adaptations sont effectuées dans le respect des dispositions législatives et réglementaires applicables au contenu de ces règlements ou de ces servitudes.

Les adaptations proposées sont présentées dans le cadre des procédures prévues par les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59, auxquelles les autorités ou services compétents pour élaborer les documents mentionnés à l'alinéa précédent sont invités à participer.

Lorsque les adaptations proposées portent sur le schéma directeur de la région d'Ile-de-France, un schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, un schéma d'aménagement régional des collectivités de l'article 73 de la Constitution ou le plan d'aménagement et de développement durables de Corse, elles sont soumises pour avis, avant l'enquête publique, à l'assemblée délibérante de la collectivité concernée. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de trois mois. Cet avis est joint au dossier soumis à enquête publique. En cas d'avis défavorable, la déclaration de projet ne peut être prise que par décret en Conseil d'Etat.

Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article."

Evaluation environnementale

La loi d'accélération et de simplification de l'action publique (ASAP) et évaluation environnementale :

Cette loi approuvée le 07 décembre 2020 modifie les conditions de réalisation d'évaluation environnementale pour les procédures concernant les documents d'urbanisme.

L'article 40 de la loi ASAP ajoute les PLU dans la liste des « plans et programmes » faisant l'objet d'une évaluation environnementale systématique (création du 3°bis de l'article L104-1 du CU) et les supprime de la liste de ceux qui ne font pas systématiquement l'objet d'une évaluation environnementale (abrogation du 1° de l'article L104-2).

L'article L. 104-3 cité précédemment, qui porte sur le régime d'évaluation environnementale des procédures d'évolution des documents d'urbanisme, est complété par l'alinéa suivant :

« Un décret en Conseil d'Etat détermine les critères en fonction desquels cette nouvelle évaluation environnementale ou cette actualisation doivent être réalisées de manière systématique ou après un examen au cas par cas. »

Ce décret a été publié le 13 octobre 2021 (cf tableau page suivante). Il modifie notamment l'article R104-13 en imposant la réalisation d'une évaluation environnementale pour les procédure de mise en compatibilité emportant les même effets qu'une révision et portant sur une surface représentant plus de 5 ha ou de 1 ‰ du territoire communal.

Article R*104-13 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité :

1° Lorsque celle-ci permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ;

2° Lorsque celle-ci emporte les mêmes effets qu'une révision, au sens de l'article L. 153-31, et que cette révision concerne l'un des cas mentionnés au I de l'article R. 104-11 ;

3° Dans le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, lorsqu'en application des conditions définies au V de cet article l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de l'incidence des dispositions concernées sur l'environnement.

DRIEAT-IF / SCDD / DEE – 18 octobre 2021

Procédure	Evaluation environnementale systématique	Examen au cas par cas de droit commun (art. R.104-28 à 32)	Examen au cas par cas ad hoc (art. R.104-33 à 37)
MeC	<p align="center">(R.104-13)</p> <p>La MeC :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ permet la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000 ; ✓ est menée le cadre d'une procédure intégrée prévue à l'article L. 300-6-1, pour laquelle l'étude d'impact du projet n'a pas inclus l'analyse de ses incidences environnementales ; ✓ emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31 et : <ul style="list-style-type: none"> ✓ change les orientations définies par le PADD ; ✓ dont l'incidence porte sur une ou plusieurs aires comprises dans le territoire couvert par le PLU, pour une superficie totale supérieure à : <ul style="list-style-type: none"> ✓ 5 ha ; ✓ 1 ‰ du territoire communal ; ✓ 0,1 ‰ du territoire intercommunal (si PLUi). 	<p align="center">(R.104-13)</p> <p>Toute autre MeC d'un PLU ne faisant pas l'objet d'une EE systématique, et qui n'est pas menée par l'EPCI ou la commune compétent en matière de PLU, c'est-à-dire : la MeC avec un document supérieur (art.L.153-51 2°) menée par l'Etat ; la MeC par DUP (art. L.153-54) menée par l'Etat ; la MeC par DP menée par une personne publique mentionnée aux articles R.153-16 et 17 ;</p>	<p align="center">(R.104-13)</p> <p>La MeC par DP d'un PLU menée par l'EPCI ou la commune compétent en matière de PLU.</p>

Enquête publique

* Article L153-55 du code de l'urbanisme

Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

- 1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :
- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;
 - b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;
 - c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

Le Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique dans les formes prévues par le chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement : articles L. 123-1 à 16 et R. 123-1 à 33 du code de l'environnement.

L'enquête publique constitue donc l'une des principales étapes de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU).

La présente enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'évolution de la réglementation applicable sur les parcelles concernées. Elle permet de recueillir les appréciations et les observations des habitants de Domloup et de toutes autres personnes intéressées sur le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

C'est aussi une formalité prévue par la loi. A ce titre, elle doit respecter une procédure définie par le code de l'environnement.

A l'issue de la période d'enquête publique, le commissaire enquêteur dispose d'un délai de trente jours pour transmettre le dossier soumis à enquête publique avec son rapport et ses conclusions motivées.

Enfin, le Conseil municipal approuve, par délibération, la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU.

Déroulement de la procédure

La présente procédure de déclaration de projet se déroule en quatre phases principales, conformément aux articles L. 153-54 à L. 153-59 du code de l'urbanisme :

- la saisine de l'autorité environnementale (Préfet de département), pour déterminer s'il convient de réaliser ou non une évaluation environnementale, dans le cadre d'une demande d'examen au cas par cas,
- l'organisation d'une réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA), spécifiée au 2° de l'article L. 153-54 du code de l'urbanisme,
- l'organisation d'une enquête publique, conformément au 1° de l'article L. 153-54 et au 2° de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme,
- l'approbation de la déclaration de projet et de la mise en compatibilité du PLU, par délibération du conseil municipal de Domloup, conformément au 4° de l'article L. 153-58 du code de l'urbanisme.

Avis MRAe du 27/09/2022

Le 27 juillet 2022, la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe), a reçue de la commune de Domloup une demande d'examen au cas par cas du projet de mise en compatibilité du PLU de Domloup par déclaration de projet pour l'extension du groupe PIGEON.

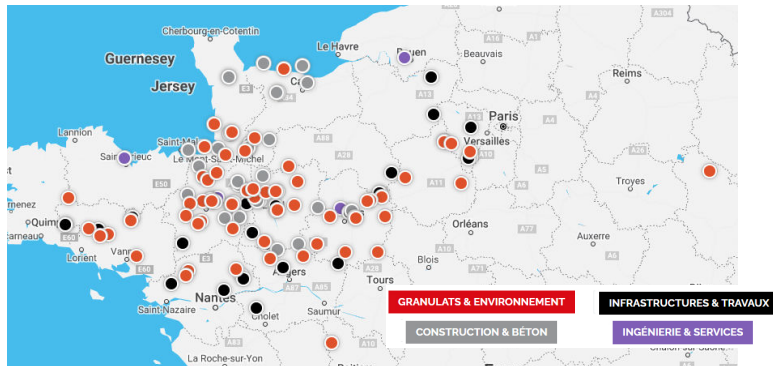
Il ressort de l'avis publié le 27 septembre 2022 par l'autorité environnementale que le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Volet 1 : Déclaration de projet

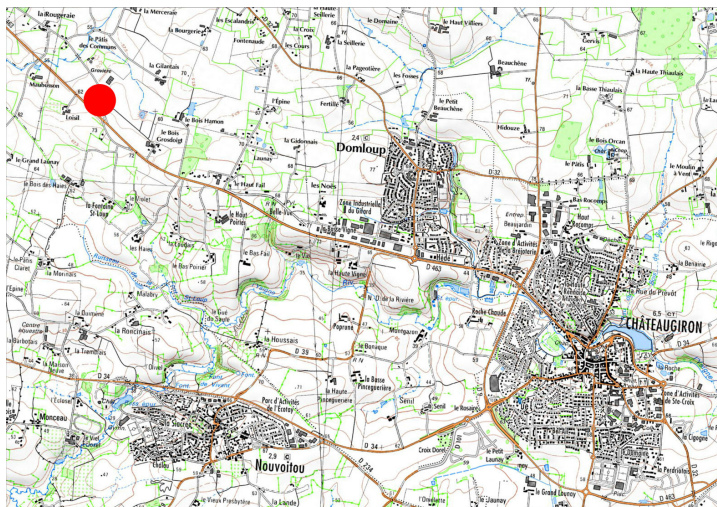
1. Présentation du projet d'intérêt général

1.1 Présentation du porteur de projet : groupe Pigeon

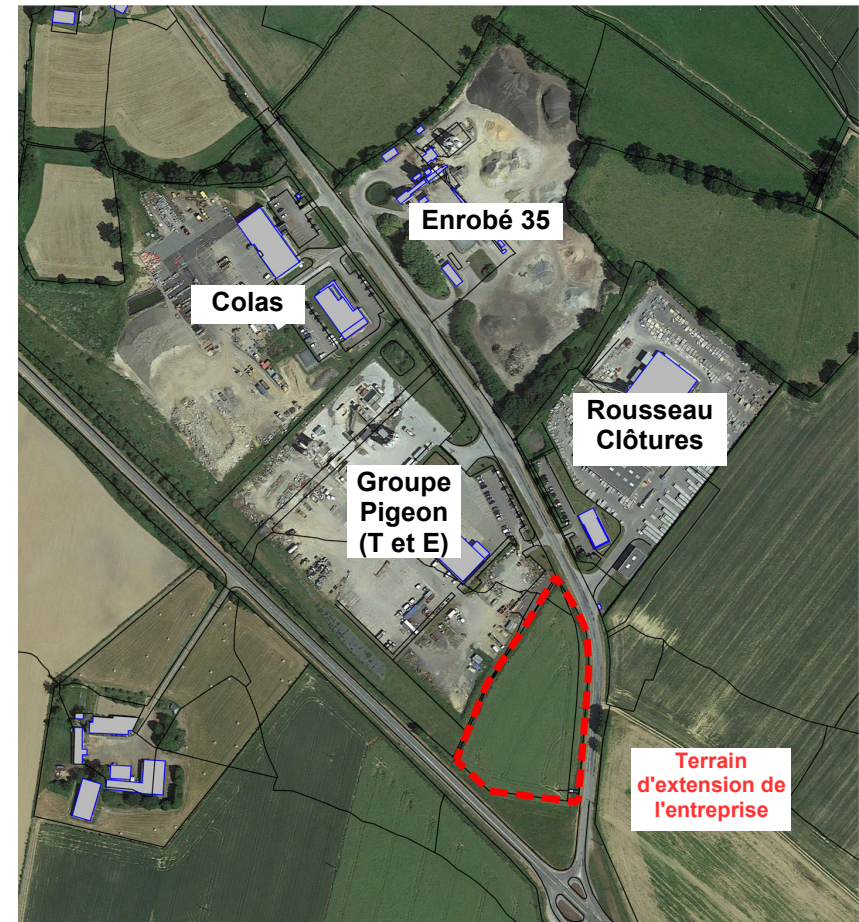
Créée en 1929, le *Groupe Pigeon* s'est construit et développé autour de son métier d'origine : l'exploitation des carrières. A partir de ce métier initial, le groupe s'est diversifié à la fin des années 1950 dans le domaine des travaux public, puis plus récemment dans celui du béton. Ce groupe est implanté dans le grand ouest, avec 55 sociétés et 2000 collaborateurs.



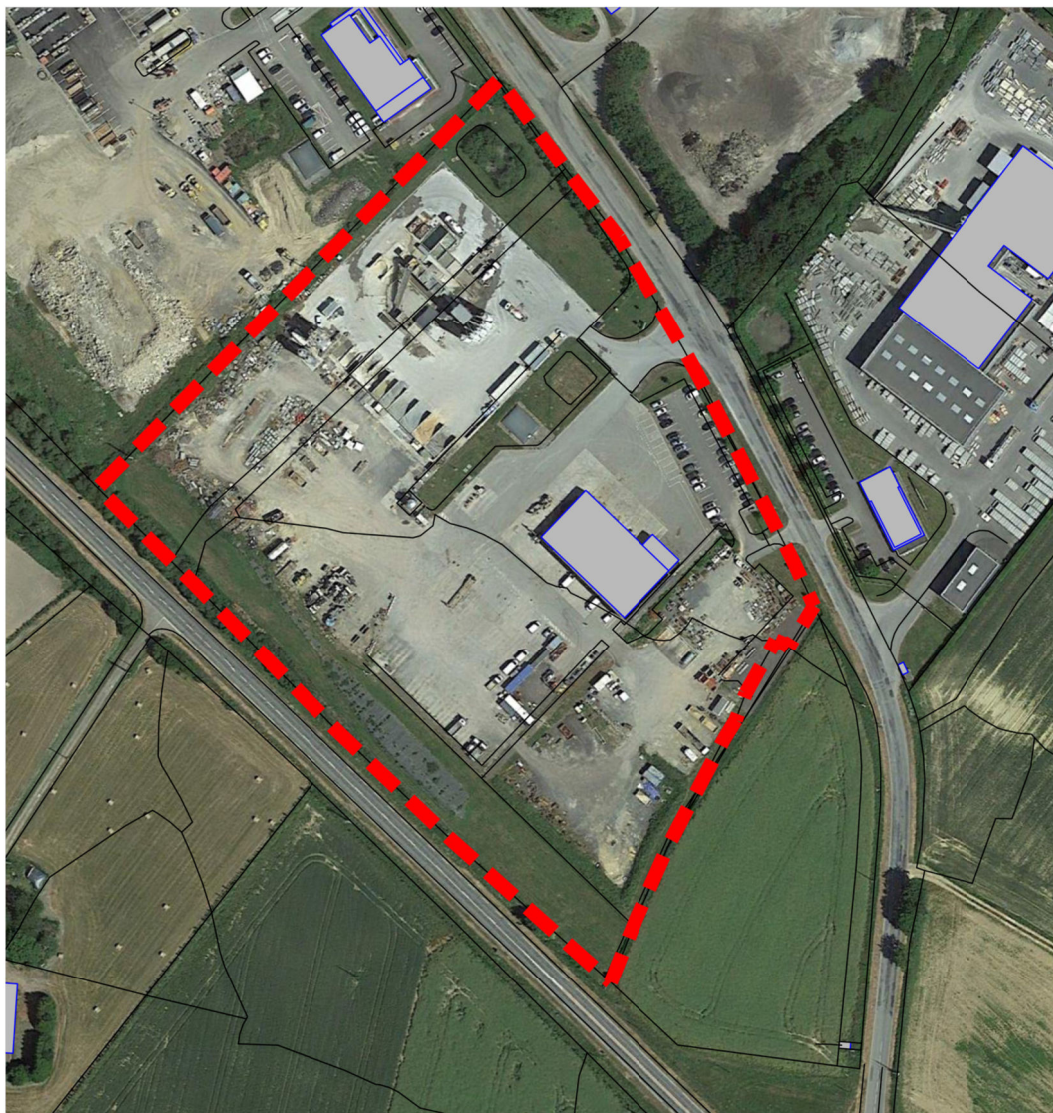
Sur Domloup, le site du groupe Pigeon est implanté au sein de la ZA de la Rougeraie, positionnée en rive nord de la RD 463 connectant le territoire de Chateaugiron (à 4 km à l'est) à celui de Rennes (5 km à l'ouest).



L'entreprise se trouve en partie sud de la zone. Elle occupe environ 25 % de cette zone d'activités à vocation artisanale et industrielle (15 ha), dotée de 6 autres entreprises dans le BTP (Colas, Enrobé 35 et Rousseau Clôtures).



Comme l'illustre la photographie aérienne ci-dessous, le site actuel du groupe Pigeon est presque totalement utilisé par ses différentes filiales. Il s'étend sur une superficie de 4 ha.



Le projet porte ainsi sur un terrain de 9 490 m² en continuité du site actuel, et localisé en entrée de zone, enclavé entre la départementale et la route de desserte de la zone. Préalablement classé en zone UA, ce terrain a été déclassé en zone A dans le cadre de la dernière procédure de révision approuvée le 08 mars 2021.

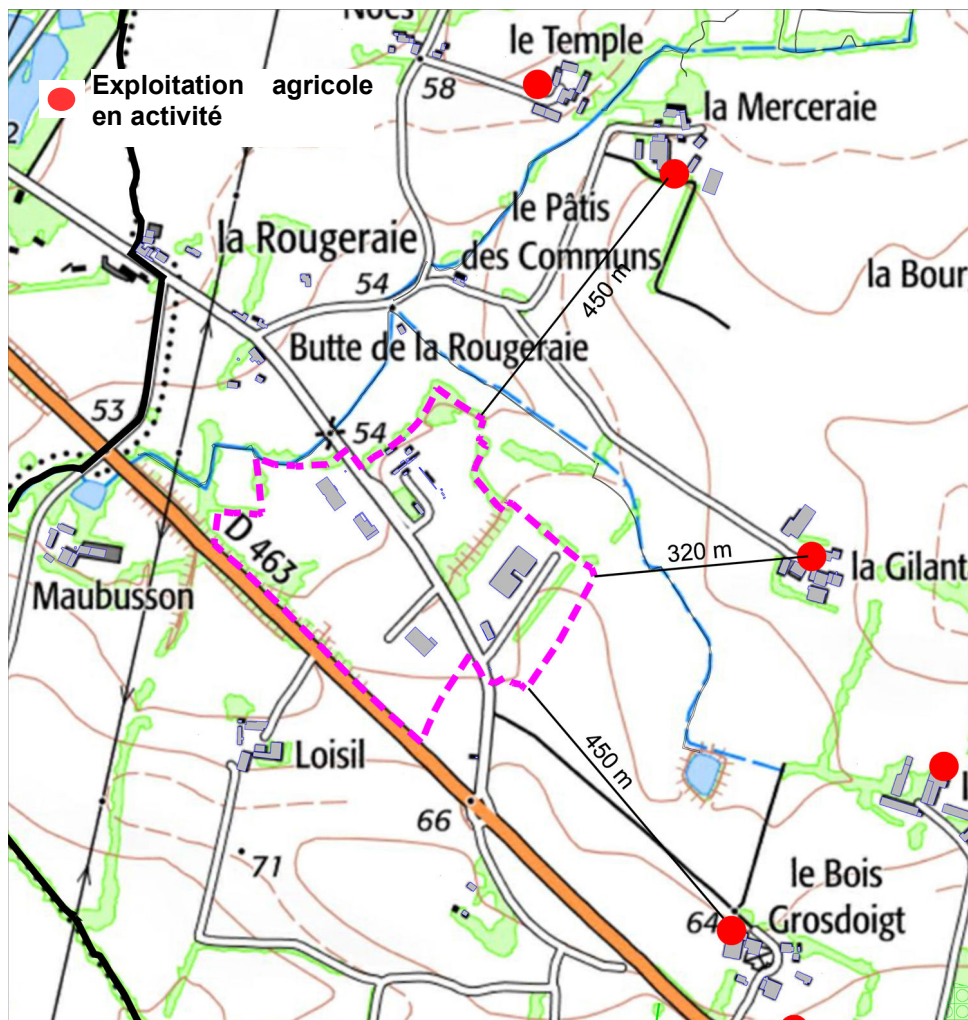
La procédure de modification du PLU dans le cadre de la déclaration de projet consiste à reclasser ce terrain en zone UA. Sa superficie de 1 ha représente moins de 1 ‰ de la superficie totale de la commune de Domloup (1 840,7 ha), elle entre donc dans le cadre d'une demande de cas par cas concernant une évaluation environnementale.



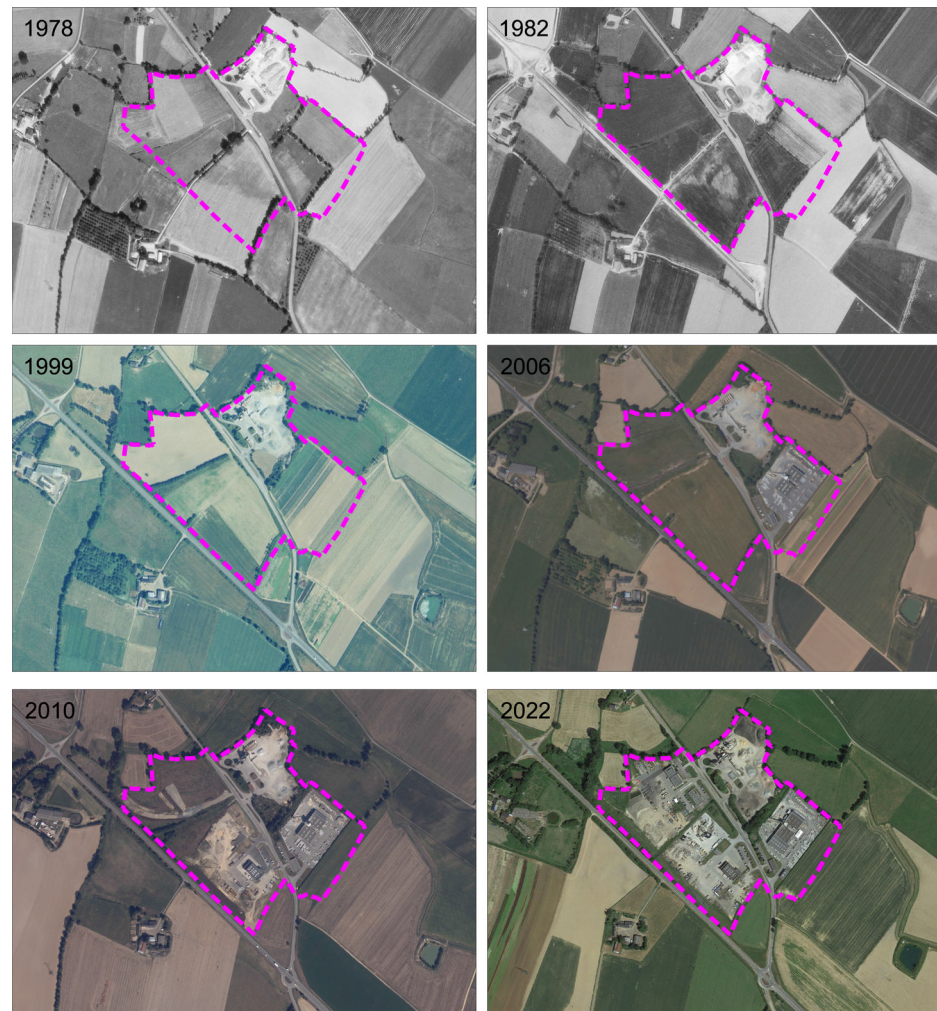
1.2 Diagnostic détaillé du site :

1.2.1. Contexte urbain et paysager:

La ZA de la Rougeraie se situe dans un contexte rural, bordé par un chapelet de petits lieux dits composés d'anciennes fermes dont certaines sont encore en activités. Les noyaux d'habitat les plus proches sont Maubusson et Loasil, situés de l'autre côté de la RD 463. Au nord et à l'est, l'exploitation agricole la plus proche est distante de plus de 300 m par rapport aux limites de la ZA.



La première entreprise implantée sur le site correspond à celle de la parcelle nord (enrobé 35), initialement en bordure de la route reliant Chateaugiron à Rennes. A partir du début des années 80, cette route a été redessinée selon un tracé plus direct passant alors au sud de la future zone de la Rougeraie. Cette dernière ne se développe qu'après les années 2000, d'abord au nord puis au sud de l'ancienne départementale.



La ZA de la Rougeraie s'est organisée de part et d'autre de la route de la Rougeraie, donc sans façades tournées vers la départementale, à l'inverse de la zone du Gifard qui borde le bourg de Domloup.

Le gabarit très large de la voirie interne (16 m), issu de son statut d'ancienne route départementale structurante, est adapté au passage des poids-lourds et explique le développement de la ZA autour des activités liées au BTP. Comme l'illustrent les photos ci-contre, la voirie est aménagée à des fins exclusivement routières (pas de trottoirs formalisés). De part et d'autre de la voie, les entreprises ont aménagé au droit de leurs espaces techniques un retrait paysager permettant de conserver la trame végétale préexistante.



Sur les autres tronçons au droit des bâtiments ou bien des parkings, l'accompagnement paysager se limite souvent à un simple rideau d'arbres doublé d'une clôture grillagée transparente.



Les bâtiments offrent une qualité architecturale relativement basique, en lien avec leur usage (espace de stockage avec des grandes portes de chargement) ainsi que leur époque de construction. Le dernier bâtiment construit (société Colas) se distingue par un travail sur les volumétries et les couleurs.



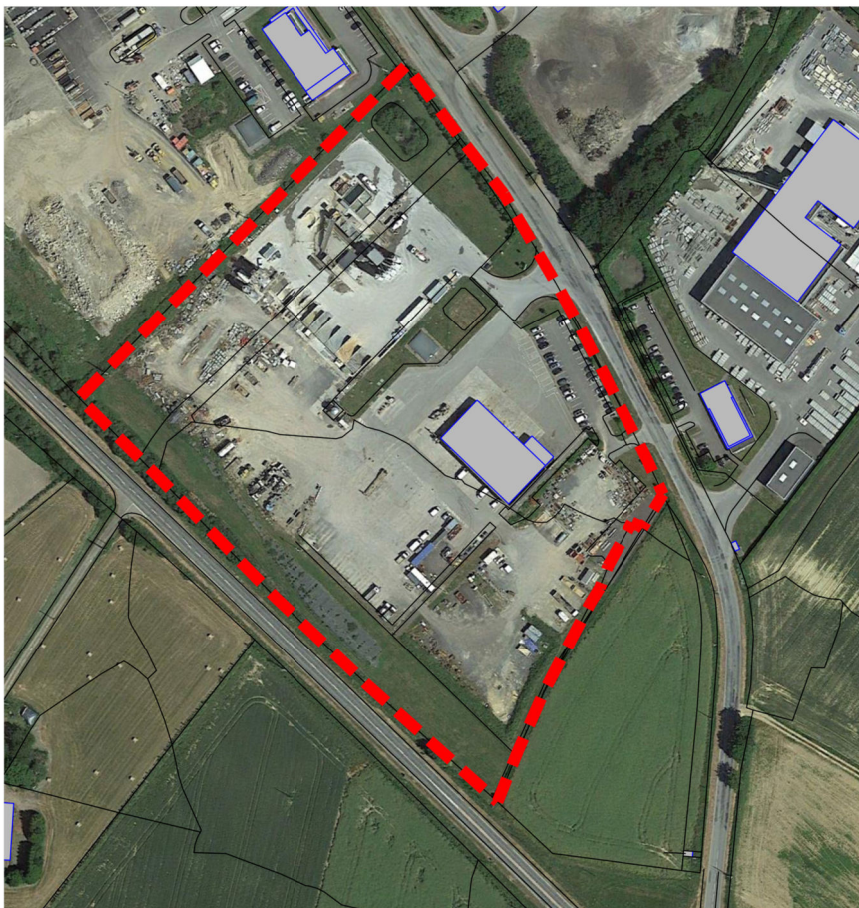
Le site de l'entreprise Pigeon s'étend sur 4 ha. Il est doté d'un bâtiment unique positionné au centre de la parcelle délimitant le parking de stationnement des employés et des visiteurs en entrée de site, et d'espaces de stockage sur le reste du site.

Le groupe Pigeon développe 3 activités industrielles sur le site :

- une centrale d'enrobés en participation avec COLAS (1 salarié)
- une centrale de fabrication de béton prêt à l'emploi (10 salariés)
- un atelier mécanique pour 3 autres entités du groupe : SRTP, BARTHELEMY et PIGEON TERRASSEMENT ET ENVIRONNEMENT (12 salariés).

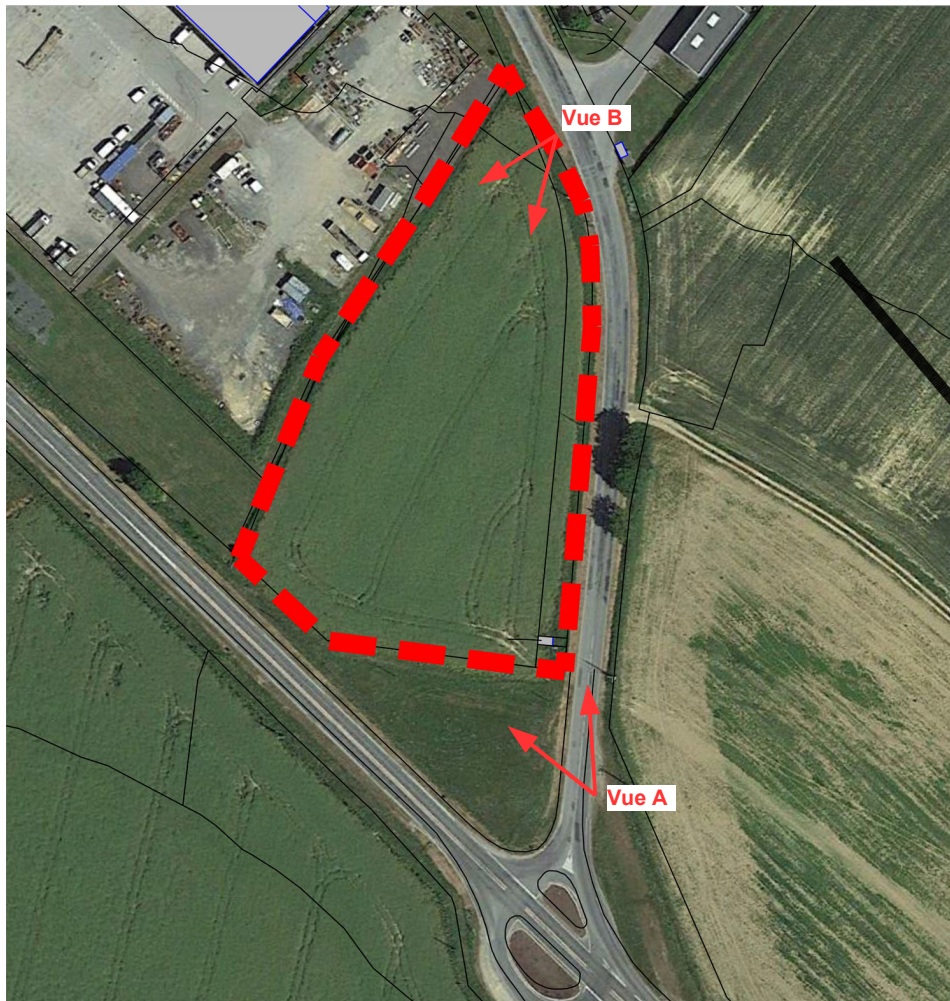
En rive sud du site, une bande inconstructible de 25 m depuis le milieu de la RD 463 est occupée par une bande enherbée et deux merlons.

En rive sud-est de l'entreprise, la séparation avec la parcelle destinée à l'extension de l'activité est seulement formalisée par un simple grillage.



La parcelle de 1 ha identifiée pour l'extension de l'entreprise se trouve en continuité directe avec la ZA existante, elle s'apparente aujourd'hui à un « délaissé » entre la voie d'accès à la ZA existante et les parcelles déjà urbanisées et a un usage agricole limité au regard de son enclavement entre les deux voies et la ZA.

Comme l'indique la photographie aérienne ci-dessous, le site est composé d'une parcelle agricole intégralement exploitée, sans aucun arbre ou arbuste sur la parcelle ou sur sa périphérie.



Vue A

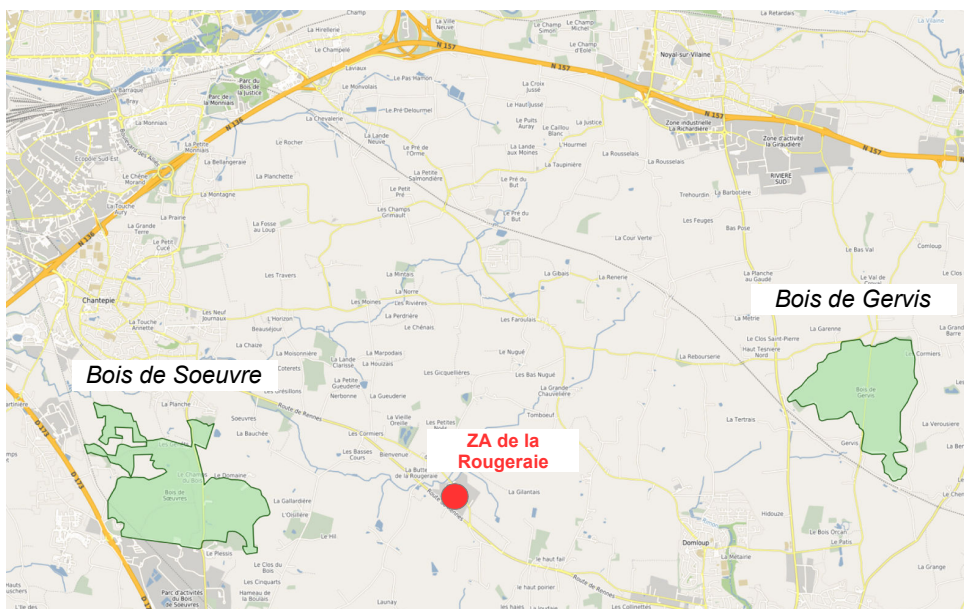


Vue B

1.2.2. Situation au regard des grands ensembles naturels présents sur le territoire

La ZA de la Rougeraie se trouve éloignée des secteurs où le patrimoine naturel d'importance est recensé ou inventorié sur le territoire. Ceux-ci se situent à l'est et à l'ouest de la commune de Domloup :

- Le Bois de Soevre : Zone Naturelle d'Intérêt écologique et Faunistique (ZNIEFF) de Type 1 située à 2,2 km environ du site
- Le Bois de Gervis : Zone Naturelle d'Intérêt écologique et Faunistique (ZNIEFF) de Type 1 située à 4 km environ du site

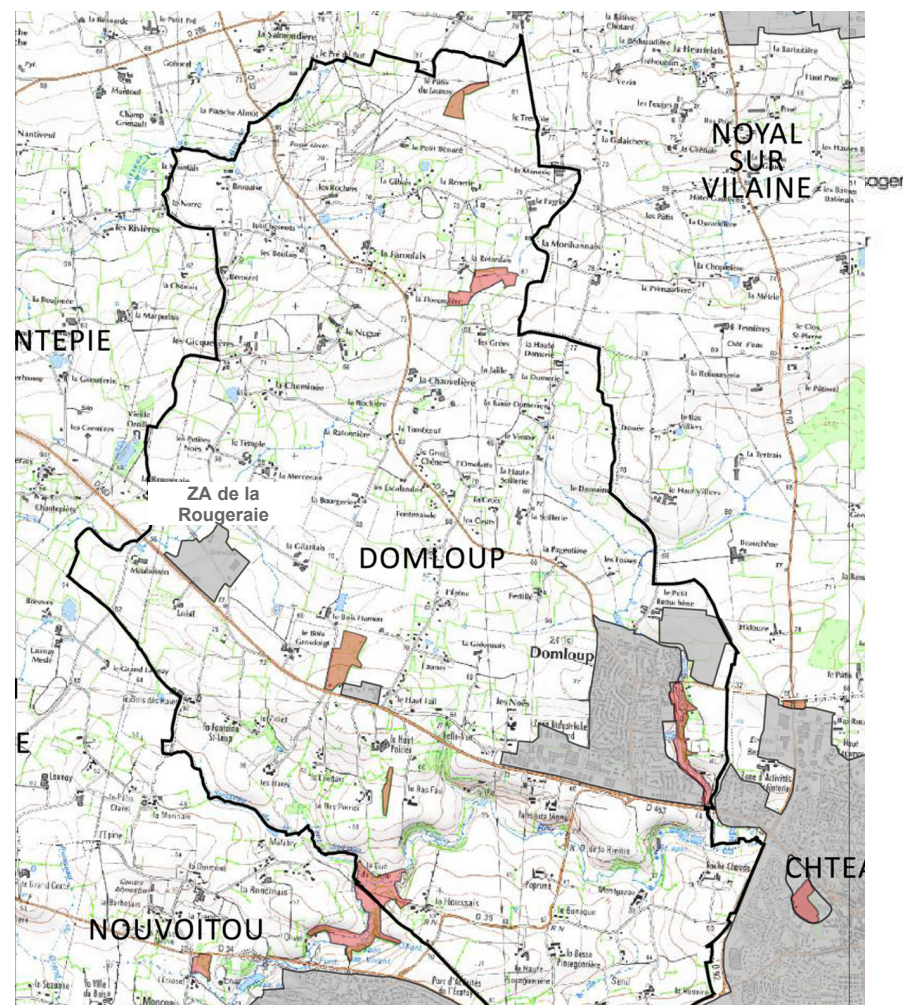


Carte de localisation des espaces de grande valeur écologique sur le territoire de Domloup et sa périphérie

Le SCOT du Pays de Rennes identifie 538 sites d'intérêt paysager ou écologique sur l'ensemble du territoire du Pays. Ces sites sont dénommés Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique (MNIE).

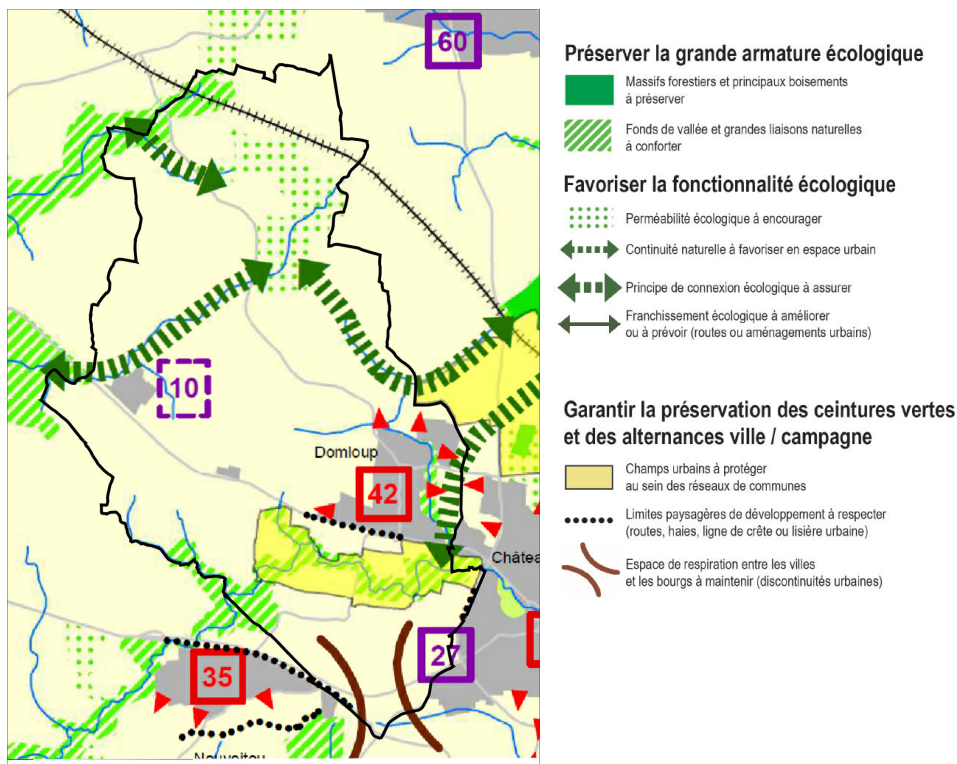
Le SCOT indique que « ces espaces doivent être protégés strictement, en évitant toute construction, pour préserver leur richesse biologique.

Sur Domloup, le recensement effectué en 2004 a été actualisé en 2015, identifiant 6 sites localisés sur la carte ci-dessous. Aucun ne concerne le site de la Rougeraie. Ces sites sont protégés dans le PLU par le classement en zone naturelle accompagné d'EBC pour les boisements.



Carte de localisation des MNIE (secteur de Domloup)

En complément de ces MNIE, le SCOT détermine plusieurs orientations pour préserver les espaces agro-naturels, la biodiversité et le capital environnemental du territoire.



- valoriser et maintenir des alternances ville/campagne : le SCOT identifie par des traits de pointillés les éléments physiques (haies, route, ligne de crête) qui constituent des limites paysagères fortes, et qui ne doivent pas être franchies par les extensions d'urbanisation.

→ une ligne pointillée s'appuie sur la RD 463 au sud du bourg. Le site de la Rougeraie n'est pas concerné par cette disposition.

- préserver durablement des sites agricoles et forestiers grâce aux périmètres de Champs urbains : Dans les champs urbains, les documents d'urbanisme doivent assurer la protection de ces espaces agricoles (développement multifonctionnel de l'agriculture, pas d'urbanisation de logements nouveaux, autoriser les équipements d'agro-tourisme, renforcer le bocage et les cheminements doux, ...)

→ La commune de Domloup est concernée par le Champ urbain de l'Yaigne, et bordée au nord-est du bourg par celui du Bois de Gervis. Le site de la Rougeraie n'est pas concerné par cette disposition.

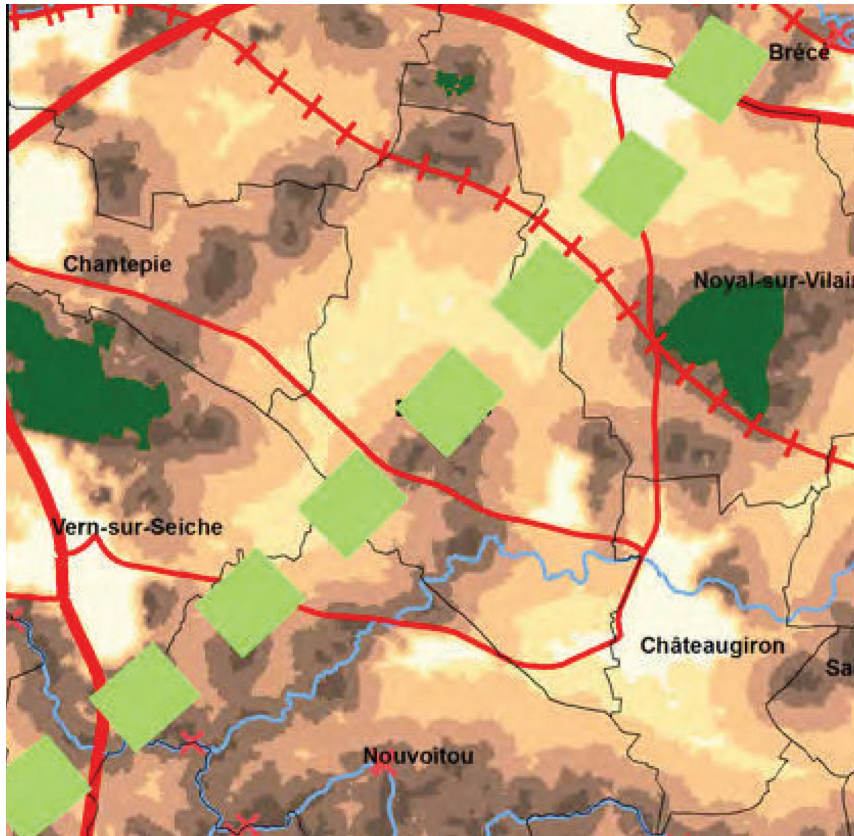
A l'échelle régionale, la mise en oeuvre de la trame verte et bleue se concrétise par l'application du **Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)**. Le SRCE est un outil d'alerte et de cadrage pour aider les acteurs impliqués dans la mise en oeuvre de la trame verte et bleue à l'échelle locale, notamment les collectivités.

Sur le territoire de Domloup (voir page suivante), le SRCE identifie des espaces de fortes connexions depuis le cœur de la commune jusqu'à la vallée de l'Yaigne. Le reste du territoire est désigné comme espace de faible connectivité. Le corridor régional connectant les massifs forestiers du sud de Rennes à la forêt de Chevré traverse le territoire communal, sans pour autant suivre de réels espaces de continuités écologiques sur la commune.

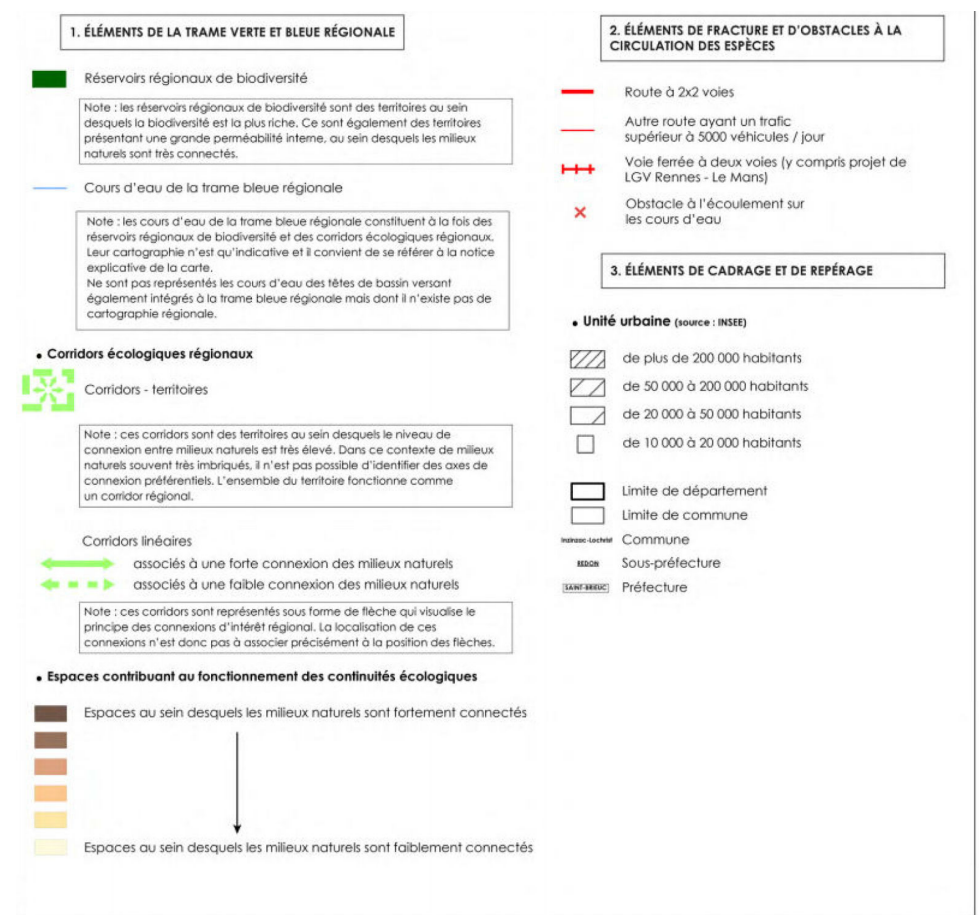
Dans le cadre du présent dossier, la consultation de ce document permet les constatations suivantes :

- Absence de corridors écologiques régionaux dans l'emprise et aux abords immédiats du projet.
- Absence de réservoirs régionaux de biodiversité dans l'emprise et aux abords immédiats du projet.

En définitive, le SRCE de Bretagne n'identifie pas de trame verte ou bleue dans l'emprise ou aux abords immédiats du site de l'entreprise Pigeon.

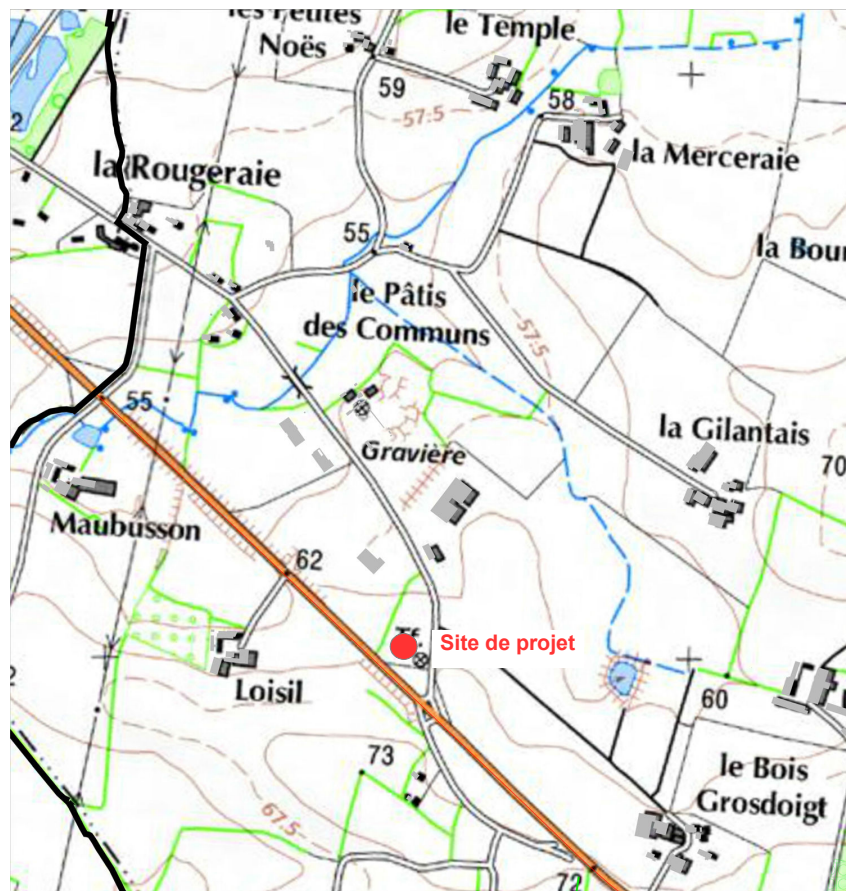


Extrait du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)



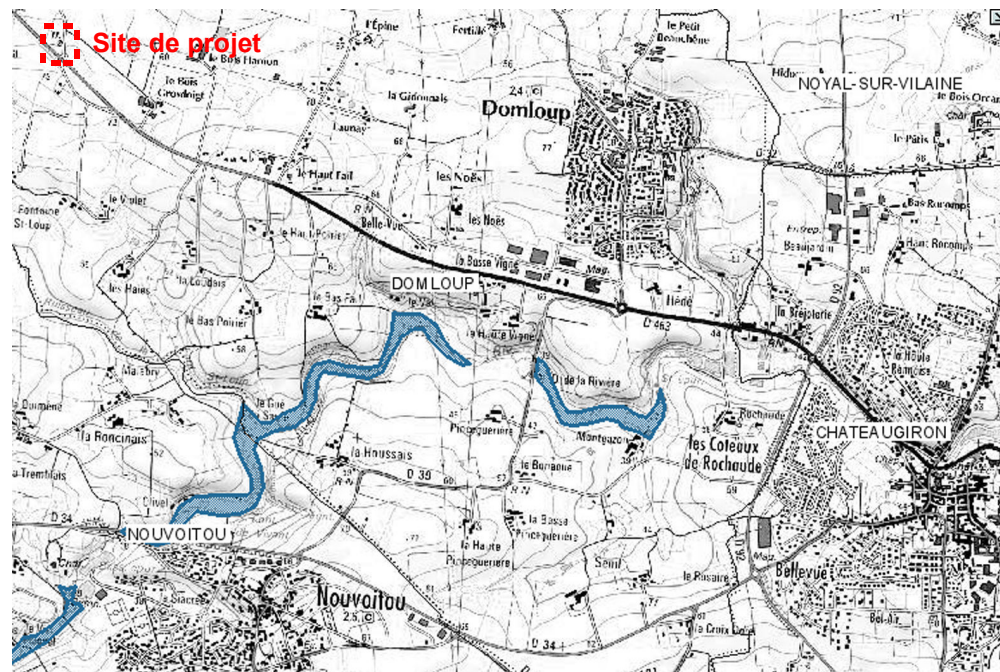
1.2.3. Relief et hydrographie

Le contexte du site est marqué par un relief relativement doux, descendant progressivement vers le ruisseau affluent du Blosne au nord, dans un sens sud-est / nord-ouest.



Carte de la topographie environnante (source Carte Ign)

Le site et plus largement le cours d'eau qui borde la ZA de la Rougeraie ne sont pas concernés par l'identification d'un risque d'inondation. Sur le territoire, ce risque concerne seulement les berges du ruisseau de l'Yaigne, en amont de Nouvoitou.

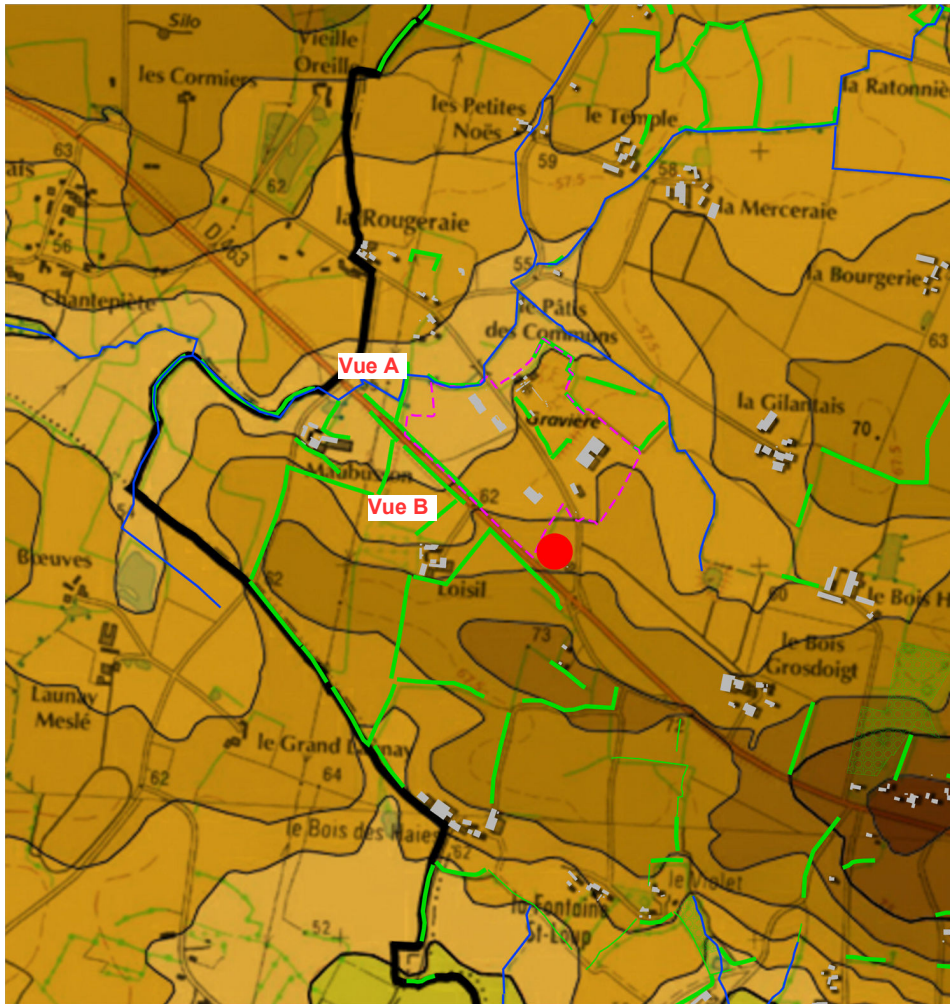


Extrait de l'Atlas des zones inondables publié en 1995

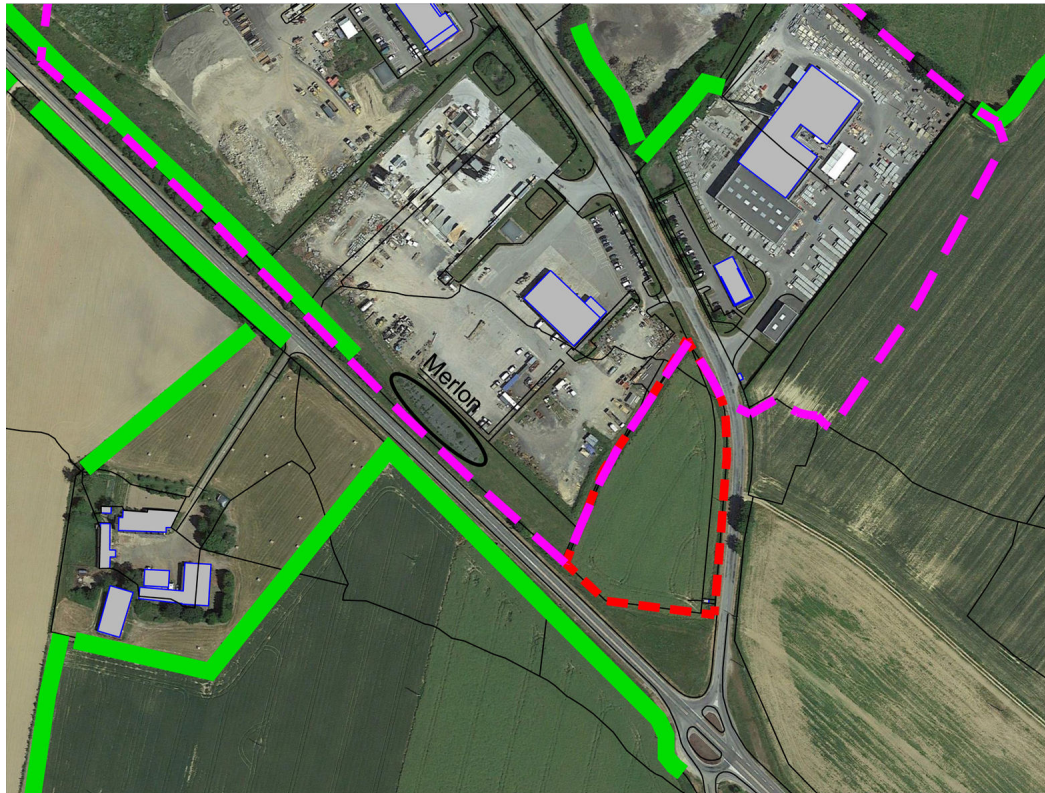
1.2.4. Environnement naturel et paysager local

* Analyse des perceptions paysagères depuis la Rd 463 dans le sens Rennes-Chateaugiron.

La RD 463 pénètre sur la commune de Domloup en franchissant un vallon à 800 m en amont du carrefour d'entrée dans la ZA de la Rougeraie. La route suit ensuite une montée progressive, sur un tracé en léger surplomb des champs, bordé par des fossés et des haies arbustives denses. La ZA est donc totalement invisible derrière ces écrans boisés.



Sur les 430 mètres linéaires bordant la départementale, la zone est bordée sur 280 premiers mètres (65 %) par un écran végétal opaque de 4-5 m de haut qui masque totalement la zone d'activités située derrière. Au droit du bâtiment du groupe Pigeon, cet écran végétal s'interrompt pour laisser place à un merlon artificiel réalisé pour bloquer les vues directes sur le site de l'entreprise Pigeon. Cet aménagement masque effectivement ces vues directes mais propose un traitement visuel moins qualitatif que la haie bocagère précédente.




1.2.5. Analyse des déplacements :

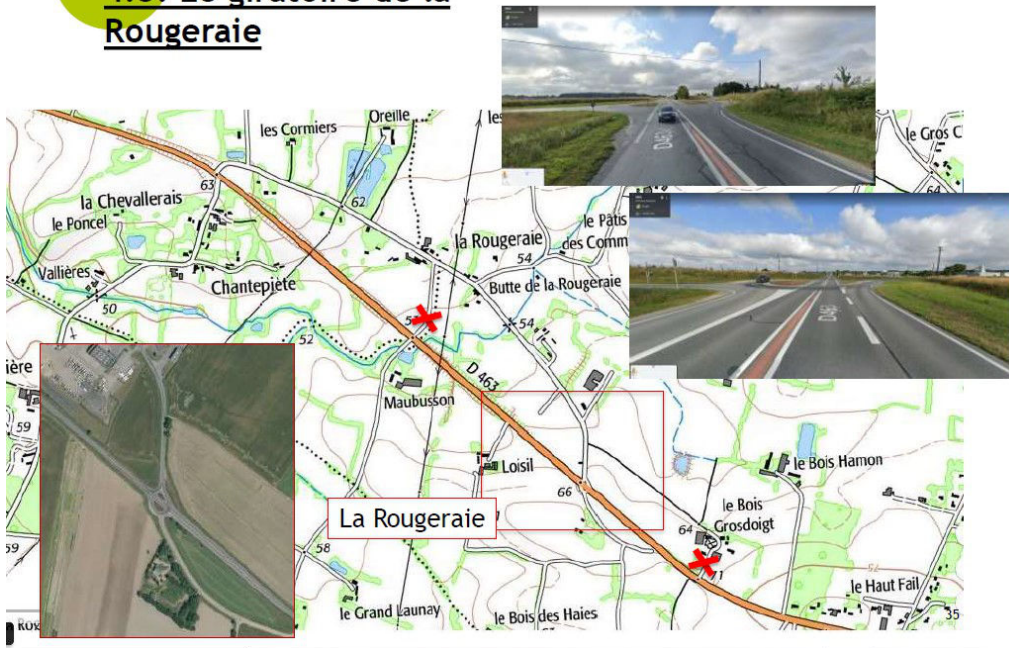
- Desserte automobile :

Le site est directement accessible depuis la voie interne de la ZA, aucun accès direct sur la Rd 463 ne sera réalisé.

Le carrefour avec la RD 463 va être totalement reconfiguré sous la forme d'un giratoire. Ce projet permettra ainsi de sécuriser ce carrefour, notamment pour les poids-lourds en provenance de Rennes et souhaitant accéder à la ZA. Il induira aussi la suppression de deux accès routier en amont et en aval du site, ici encore pour des raisons de sécurité.

 Fermeture d'accès sur RD463

4.3. Le giratoire de la Rougeraie

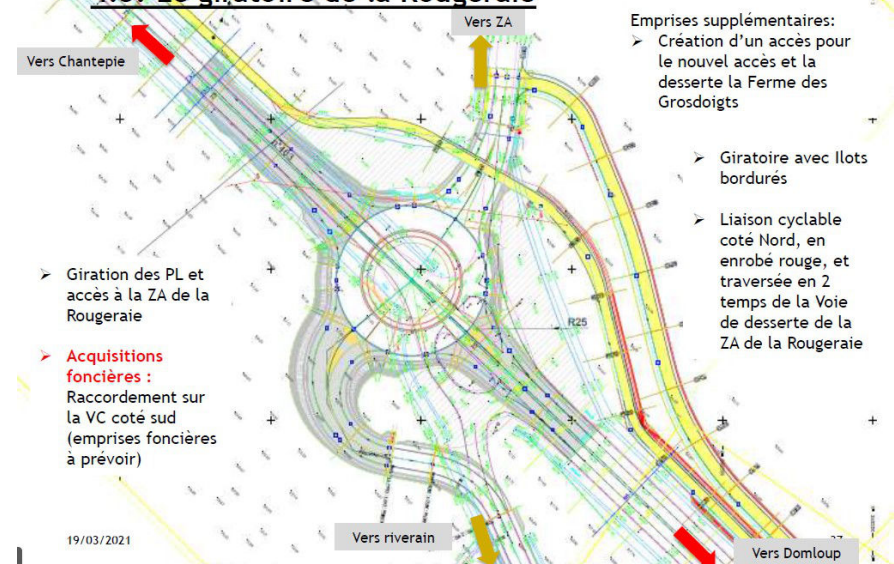


4.3. Le giratoire de la Rougeraie

Caractéristiques
 Giratoire à 4 branches
 Rayon du giratoire : 25 m
 Rayon ilot central : 17m
 Largeur anneau : 8 m
 Largeur des voies en entrée 4 m et 5 m sortie

Fermeture accès direct de la ferme Le Bois Grosdoigts et création d'une nouvelle voie de desserte parallèle à la liaison cyclable

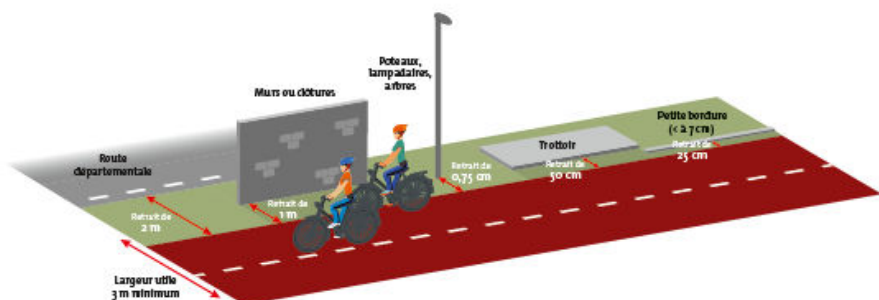
4.3. Le giratoire de la Rougeraie



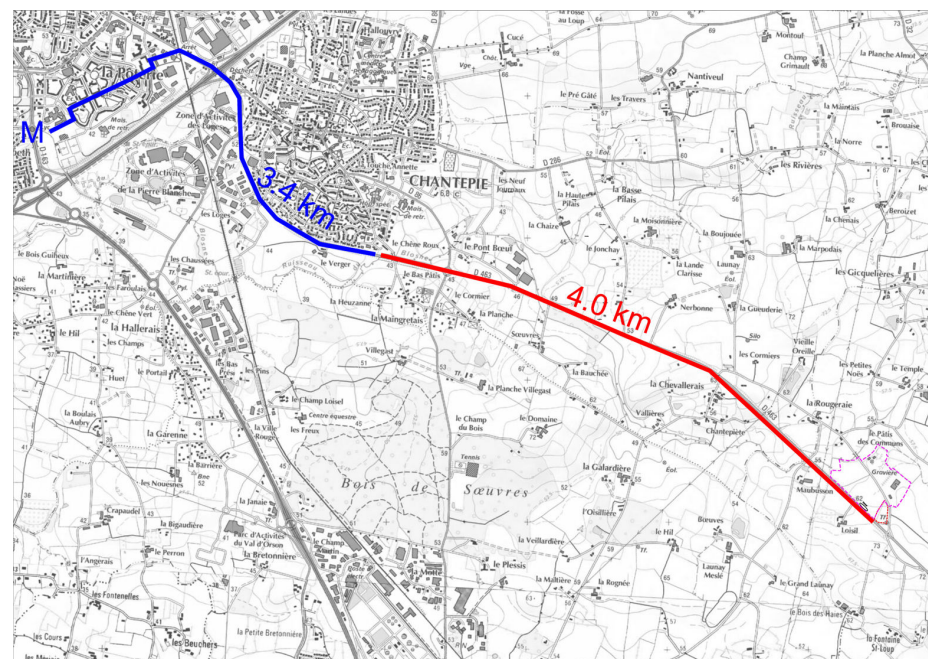
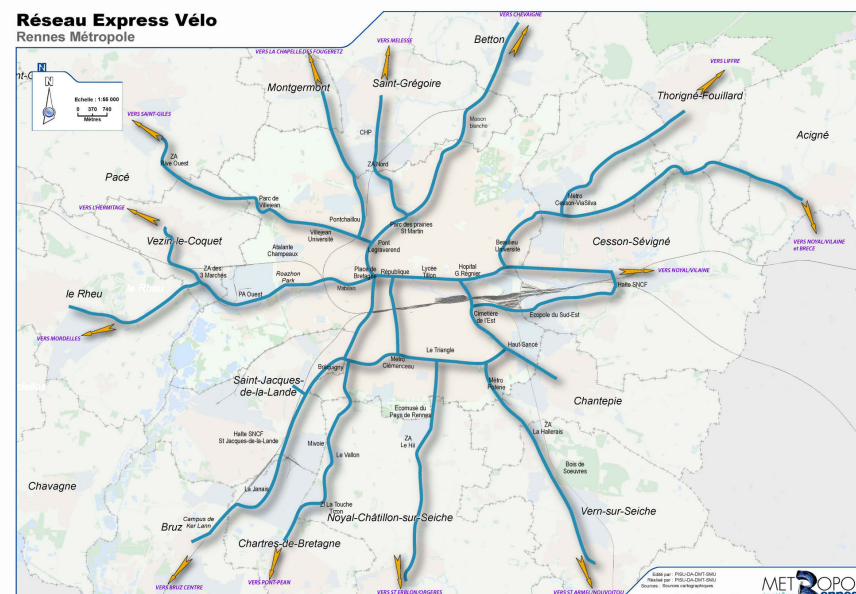
- Desserte pour les cycles :

Le Département d'Ille et Vilaine développe un réseau cyclable « à haut niveau de service » dans le cadre du plan Mobilités 2025 adopté au printemps 2021.

Ce projet prévoit la réalisation d'un référentiel de « haut niveau de service » : des pistes cyclables dissociées en retrait du trafic routier, des pistes de couleur bien visibles d'une largeur de trois mètres, un régime de priorité adapté en faveur des cyclistes, des aménagements de giratoires sur le modèle nordique.

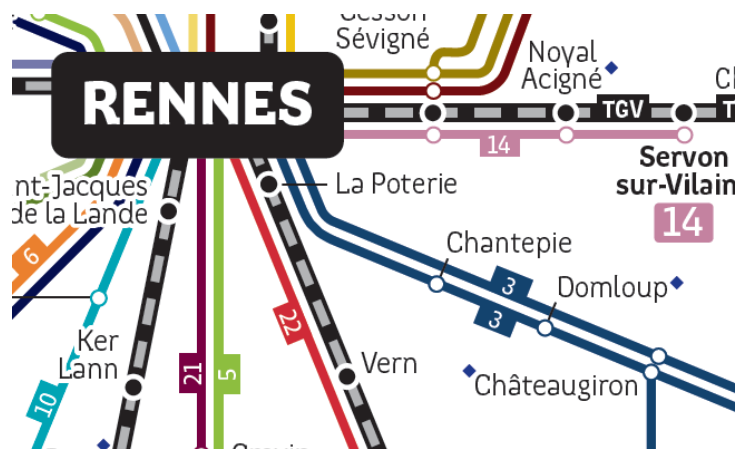


Trois premières liaisons sont programmées sur le département, dont une liaison Chateaugiron-Domloup-Chantepie qui emprunte la Rd 463. La zone de la Rougeraie est directement desservie par cette nouvelle piste qui passe en rive nord de la départementale (cf plan page précédente), permettant de rejoindre Chantepie à 4 km par cette voie sécurisée. Cette nouvelle liaison permet ensuite d'emprunter le réseau express vélo de Rennes Métropole, ou bien de rejoindre la station de métro de la Poterie située à 3,4 km de l'entrée de Chantepie.



- Accès au réseau de transport collectif :

La commune de Domloup est desservie par la ligne n° 3 du réseau de Car Breizhgo qui rejoint ensuite Chateaugiron puis le Guerche de Bretagne.



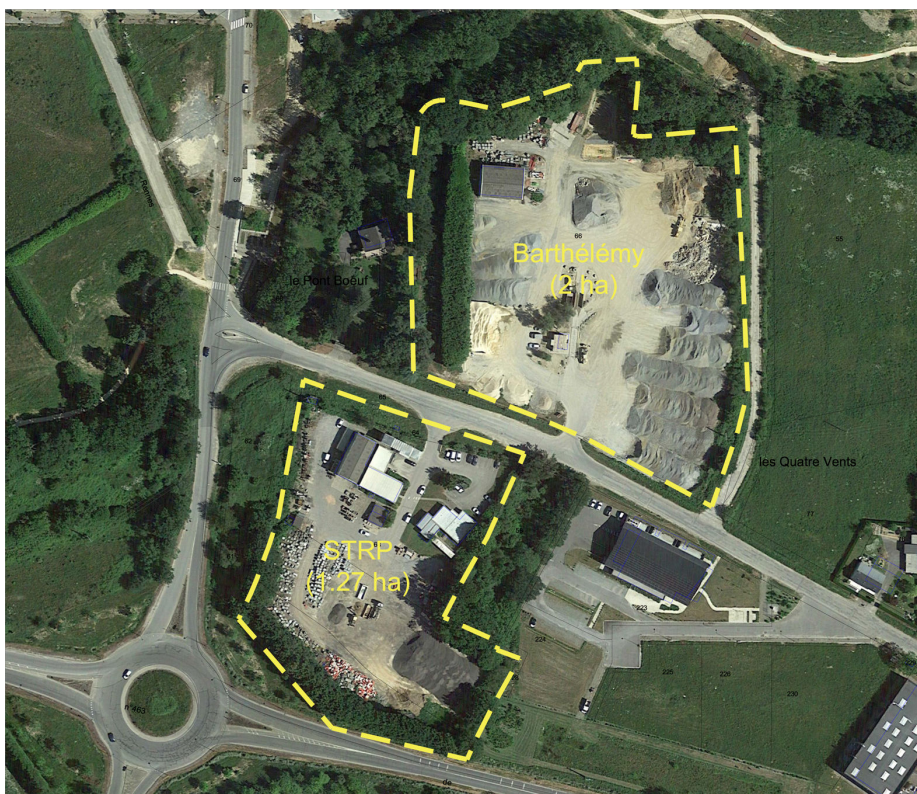
Cette ligne dessert l'arrêt Maubusson situé à 600 m en amont du carrefour d'accès à la ZA, et donc du terrain concerné par l'implantation du projet. Il n'existe pas actuellement de liaison piétonne entre cet arrêt et la ZA mais l'aménagement de la future piste cyclable permettra de créer une liaison sécurisée.



1.3 Présentation du projet d'extension de la zone d'activités

Le groupe Pigeon souhaite renforcer son activité sur le site, en accueillant plusieurs sièges sociaux de ses filiales sous la forme d'un bâtiment de bureau d'une emprise au sol de 1350 m². Les bureaux en projet sont destinés à accueillir les sièges sociaux de : S RTP, BARTHELEMY et PIGEON TERRASSEMENT ET ENVIRONNEMENT. Ce projet vise ainsi à regrouper des structures déjà présentes sur des sites de Chantepie ou bien de Louvigné de Bais, dans des bâtiments concernés par des projets d'urbanisme futurs ou bien vieillissants.

Concernant le site de Chantepie (ZA du Pont de Boeuf à 3,5 km à l'ouest en direction de Rennes), les deux entreprises appartenant au groupe Pigeon (Barthélémy et S RTP) occupent actuellement des espaces fonciers de respectivement 2 ha et 1,27 ha. Ces deux sites intègrent notamment les sièges sociaux de ces deux entreprises.



Ces deux sites se trouvent intégrés dans la zone du projet nommé « Bocage Citadin » qui constitue la dernière phase de la ZAC des Rives du Blosne et vient définir une nouvelle limite Est à la commune de Chantepie.

Ce projet permet donc l'urbanisation des derniers espaces entre les quartiers d'habitat déjà réalisés et la RD 463. L'opération du Bocage Citadin se décompose en 5 phases d'ouest en est, les deux entreprises de BTP étant concernées par les 3ème et 4ème phases de l'opération. Ces deux entreprises doivent donc anticiper le déplacement de leur site d'activités.



Pour ces deux sites, les bureaux doivent être délocalisés vers le nouveau site de Domloup présenté par la suite, alors que le site de transit de matériaux (déblais/matériaux de carrières) doit être transféré sur un autre site adapté dans le cadre d'échanges entre Chantepie et Rennes Métropole.

Les intérêts de ce projet de construction de nouveaux sièges sociaux sur la zone de la Rougeraie à Domloup sont multiples :

- Rapprochement des 3 entités de leur atelier mécanique (déjà implanté sur place).
- Modernisation de leur siège, remplacement des bureaux vétustes par des bâtiments respectant les dernières normes environnementales.
- Regroupement géographique des 3 sièges sociaux qui partagent déjà certains services administratifs. Ces 3 sièges sociaux se trouvent actuellement à Louvigné de Bais pour Pigeon TERR&ENV, et Chantepie pour les deux autres.
- Rapprochement du bassin d'emploi rennais pour PTERR&ENV.
- Vitrine pour le groupe PIGEON qui aura un lieu d'accueil de ses clients et partenaires à proximité de Rennes et en fera un lieu d'accueil pour des séminaires intra-groupe.
- Amélioration des conditions de travail d'environ 70 personnes
- Rester dans un périmètre géographique similaire aux lieux d'embauches actuelles des salariés, tout en regroupant les 3 organisations.
- Etre aux portes de RENNES et de la Com-Com du Pays de Châteaugiron.

Le plan masse ci-contre est extrait du dossier d'esquisse en amont de la demande de permis de construire, élaboré par le cabinet d'architecture « Céleste ». Ce plan permet de visualiser la nature du projet, notamment la localisation et la volumétrie du bâtiment projeté ainsi que la nature des aménagements programmés sur les espaces extérieurs.

Le bâtiment s'implantera en partie sud de la parcelle, pour venir composer une façade tournée vers la départementale et un pignon orienté vers l'entrée de la zone. Le bâtiment est bordé sur ces deux façades par des espaces verts paysagers plantés.

Au nord, le parking réservé aux usagers et aux visiteurs, d'une capacité d'environ 85 places, est desservi depuis un accès unique situé à l'est de parcelle. Le parking sera doté de bornes électriques pour la recharge des véhicules, il fera aussi l'objet d'un traitement paysagé par la réalisation de plantations en périphérie mais aussi entre les espaces de stationnement. Un garage à vélo facilement accessible depuis la future piste cyclable sera aussi réalisé.

Entre le bâtiment et le parking, le projet prévoit l'aménagement d'un parc planté qui entoure une liaison piétonne centrale rejoignant les différentes entrées du bâtiment.



Plan masse du projet au stade actuel de réflexion (extrait dossier stade esquisse, agence Céleste).

La perspective ci-dessous a été réalisée depuis la RD 463 en arrivant sur le futur giratoire. Le nouveau bâtiment vient totalement masquer les vues actuelles sur les espaces internes de la zone peu qualifiants (espaces de stockage de marchandises et de matériaux, superstructures techniques). Le traitement de la limite du terrain (clôture transparente puis espace vert planté) participe à la qualité du traitement de la nouvelle entrée dans la zone.

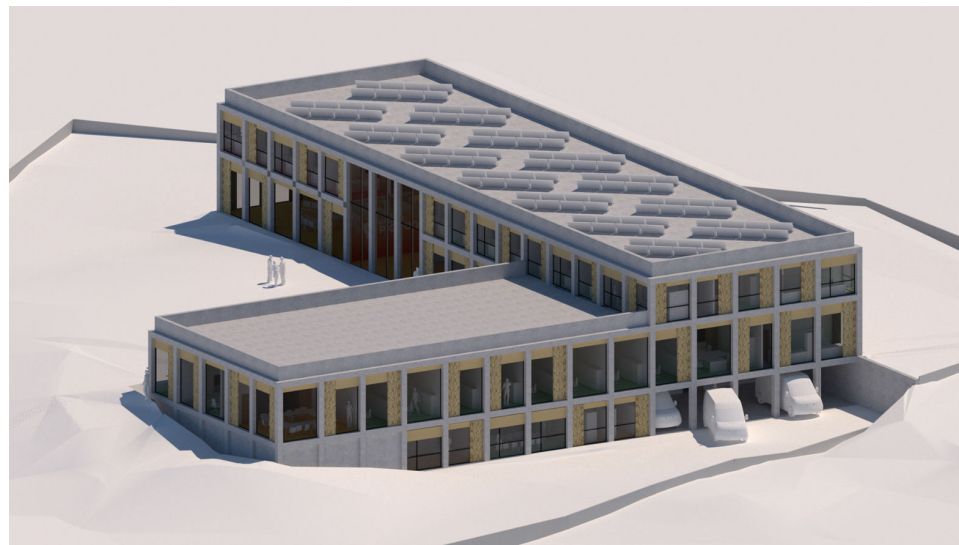


Depuis la voirie interne de la zone, la vue s'ouvre sur le parking et le jardin bordant la construction.



Le bâtiment sera composé de 3 niveaux dont l'un sera semi-enterré. Cette conception sur plusieurs étages permet de concevoir un projet plus économique en foncier. Le bâtiment accueillera des bureaux pour les deux groupes (direction, chef d'agence, conducteur de travaux, administratif, comptable, chefs de chantiers, géomètres) mais aussi des salles de réunion et de conférence, des espaces de restauration et de détente.

Comme illustré sur cette perspective, le bâtiment principal sera recouvert de panneaux photovoltaïques invisibles depuis le sol (masqué par l'acrotère), et permettant une autoconsommation pour les bureaux et potentiellement pour l'atelier.



PIGEON ENTREPRISES (holding du groupe) est propriétaire des parcelles concernées par le projet depuis début mai 2022. L'agriculteur va récolter sa récolte cette année. La parcelle voisine au sud est propriété du CG35, elle est destinée à la réalisation du futur giratoire et de la piste cyclable.

1.4 Choix du site de la ZA de la Rougeraie

Plusieurs pistes d'installations ont été étudiées pour l'implantation du bâtiment tertiaire présenté ci-haut, les solutions alternatives auraient notamment consistés au renforcement de ces activités sur les sites existants du groupe à Chantepie ou à Louvigné-de-Bais, or des contraintes existent :

- A Chantepie, (page 28) ces deux sites se trouvent intégrés dans la zone du projet nommé « Bocage Citadin » qui constitue la dernière phase de la ZAC des Rives du Blosne et vient définir une nouvelle limite Est à la commune de Chantepie. Les dernières livraisons ayant été prévues pour 2024.

- A Louvigné-de-Bais, les bâtiments administratifs sont situés aux abords de la carrière des Vallons. Les surfaces y sont relativement contraintes entre le périmètre de la carrière et l'urbanisation existante. Par ailleurs, le carrefour entre l'avenue des Vallons et la rue des Frères Amyot d'Inville, reste moins sécurisant qu'un carrefour à sens giratoire.

En effet, le choix de la ZA de la Rougeraie s'est notamment effectué en prenant en considération l'opportunité que représente les aménagements menés par le Département d'Ille-et-Vilaine, à savoir la restructuration de la route départementale et sa sécurisation avec un carrefour à sens giratoire, ainsi que la création d'une piste cyclable en site propre, prolongement du réseau express vélo métropolitain.

Quant aux autres possibilités d'installations dans le Pays de Chateaugiron Communauté, celles-ci sont fortement restreintes, compte tenu l'absence de disponibilités foncières à vocation d'activités économiques à l'échelle intercommunale. L'ensemble de l'enveloppe allouée par le schéma de développement économique ayant été consommé, et le nouveau schéma n'est pas validé à ce jour.

Le choix du site s'est effectué en prenant en compte plusieurs critères, quant à la vie du future site, et en tenant compte de l'impact depuis l'extérieur, ainsi que pour l'environnement et l'agriculture :

Avantages du site	Coûts supplémentaires induits et désavantages du site
Pérennisation et développement de l'activité	- Rapprochement du bassin d'emploi rennais - Regroupement géographique à mi-chemin entre Chantepie et Louvigné-de-Bais - Proximité immédiate avec le site du groupe dans la ZA.

	Avantages du site	Coûts supplémentaires induits et désavantages du site
Déplacements du personnel	- Des solutions de mobilités durables et de sécurisation de la RD486 qui devraient être réalisés d'ici l'achèvement des travaux (piste cyclable Chantepie – Domloup, arrêt de bus rapproché, carrefour à sens giratoire).	- Des aménagements cyclables et routiers non-réalisés à ce jour. La temporalité du projet du Département étant estimée pour l'été 2024. - Des déplacements supplémentaires induits pour certains salariés.
Cadre d'exercice du personnel	- Un cadre arboré et paysager, avec des espaces extérieurs de qualité.	- En dehors des dispositions prises par l'entreprise en interne sur site : une absence de solutions de restauration dans la ZA de la Rougeraie et à proximité immédiate de celle-ci.
Perception du site depuis la RD486	- Le projet améliorera la perception paysagère de la ZA de la Rougeraie depuis la RD486. - L'activité s'appuierait sur une effet « vitrine » le long de la RD486 fréquentée par 11.000 véhicules/jour.	- Le retrait entre la RD et le bâti serait d'environ 25m, l'impact visuel de l'urbanisation depuis la RD 486 serait plus important qu'il ne l'est aujourd'hui avec un recul de 100m entre la RD et les ateliers existants.
Impact sur l'environnement	- Le site est enclavé entre deux routes et une parcelle imperméabilisée, sans connexions avec l'environnement proche. - Une absence de végétation fournie - Absence de trame verte et bleue sur site ou à proximité. - Absence de sites naturels protégés sur site ou à proximité.	- Artificialisation d'une parcelle enherbée à vocation agricole - Imperméabilisation d'une partie des sols malgré l'utilisation de pavés non jointifs pour le stationnement.
Impact sur l'agriculture	- Parcelle enclavée, difficilement accessible.	- Parcelle inscrite à la PAC.

1.5 Situation au regard du PLU

1.5.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La ZA de la Rougeraie est spécifiquement identifiée comme l'une des 3 polarités économiques de la commune de Domloup, avec celle du Gifard et de Roche-Chaude. Comme mis en évidence ci-dessous, le PADD affiche comme objectif de conforter ces espaces d'activités par des capacités d'extension adaptées à chaque site (extension limitée pour la ZA de la Rougeraie).

Extrait du PADD :

« 2.3.2. Le développement des zones d'activités en lien avec leur vocation au sein de l'armature économique du territoire :

Le nouveau PLU propose un développement de ses zones d'activités permettant de répondre aux besoins futurs, dans une logique d'équilibre à l'échelle du territoire communautaire. Il propose ainsi de conforter et d'étendre légèrement les deux zones actuellement implantées sur la commune (ZA du Gifard et de la Rougeraie), au regard de la saturation de ces zones. L'extension du Gifard est notamment définie dans une logique d'optimisation de l'espace et de bonne intégration dans le paysage d'entrée de ville.»

La proposition d'extension de la ZA de la Rougeraie présentée dans le présent document s'inscrit bien dans cette logique d'extension limitée inscrite au PLU.

1.5.2. Le Rapport de présentation présentant et justifiant le PADD

L'extrait ci-dessous du rapport de présentation détaille les dispositions prises par le PLU dans le domaine économique.

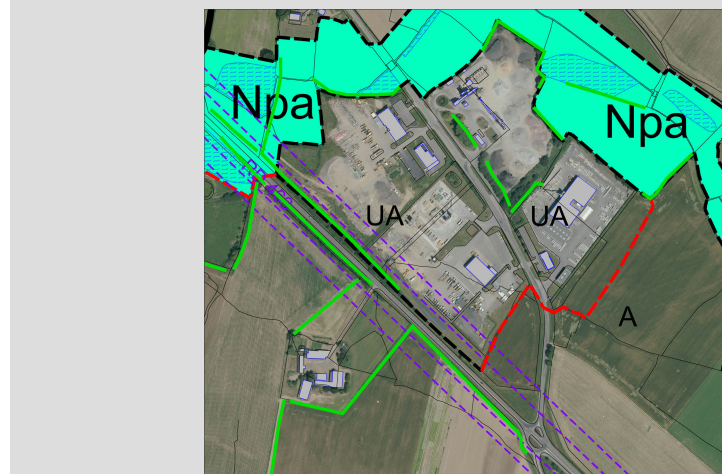
Conformément aux prescriptions du SCOT, le nouveau PLU propose une évolution des vocations principales des différentes zones d'activités existantes sur Domloup, en leur attribuant des vocations préférentielles et en interdisant l'implantation de nouveaux commerces. L'objectif est ainsi de renforcer les synergies et d'éviter les effets négatifs de la concurrence entre territoires, notamment dans le domaine commercial.

Le nouveau PLU applique donc une réglementation commune à toutes les zones d'activités (UA), qui autorise l'accueil d'activités artisanales, industrielles, de bureaux, d'entrepôts, mais pas les activités commerciales. Une dérogation est toutefois inscrite pour la création de showrooms pour les entreprises (espaces de présentation d'un fabricant qui y présente ses produits destinés à la vente).

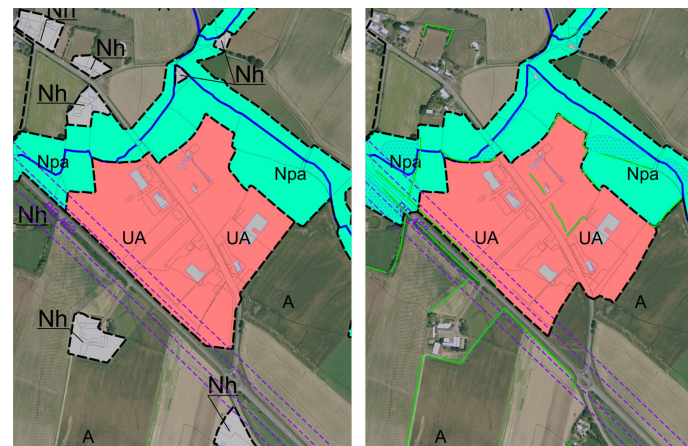
Au delà de cette évolution réglementaire apportée à la nature des activités autorisées dans chaque zone, le PLU est porteur d'un développement économique équilibré à l'échelle de la commune et de l'intercommunalité :

1. Aménagement et extension de la zone du Gifard : [...]

2. Maintien de la zone de la Rougeraie. Le PLU maintient cette zone avec une légère extension de la zone vers l'Est pour permettre l'extension d'une entreprise existante. Cette extension est compensée par la réduction de la zone constructible en entrée sud de la zone. Les élus n'ont pas inscrits de potentialité de développement complémentaire à cette zone, comme le SCOT l'autorisait dans son DOO, afin de ne pas déséquilibrer l'organisation actuelle des zones d'activités sur le territoire, et pour conserver une logique de proximité entre les parcs d'activités et les agglomérations existantes.



Cette décision de ne pas permettre l'implantation de nouvelles activités sur le site s'est traduite par l'évolution suivante du zonage :



1.5.3. Les orientations d'aménagement

Le site n'est pas concerné par les orientations d'aménagement.

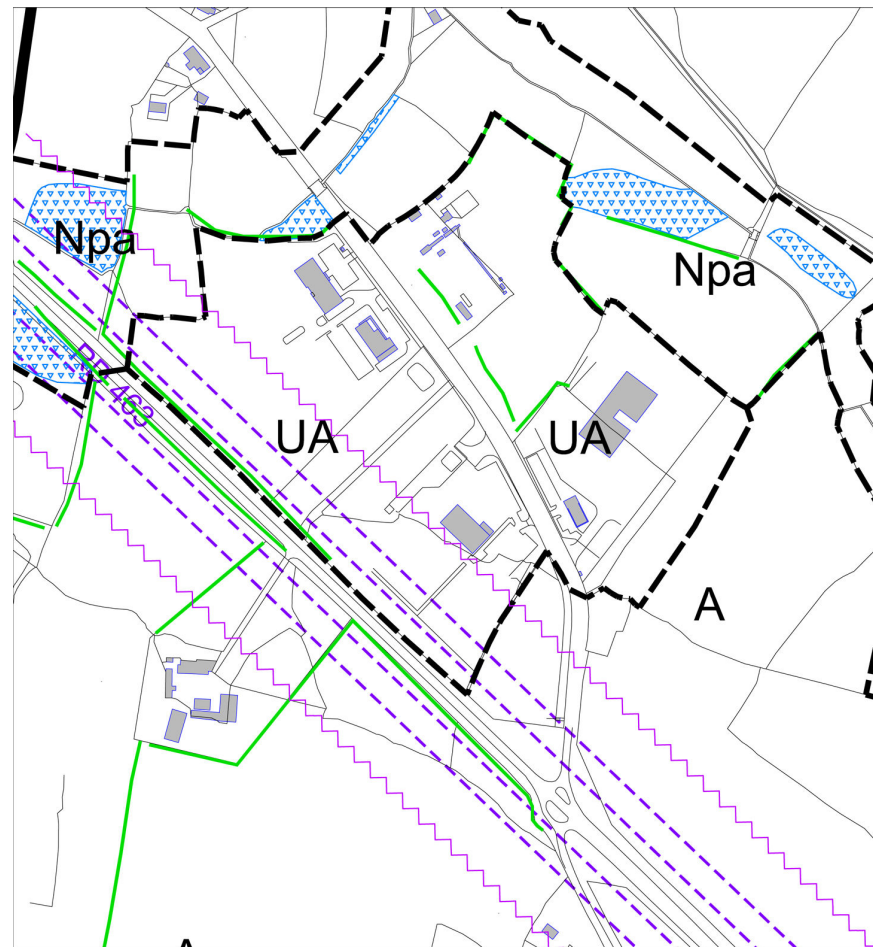
1.5.4. Le règlement (littéral et graphique)

Le site de l'entreprise Pigeon se situe à cheval entre deux zones :













- La **zone UA** où se trouve actuellement la partie construite et aménagée : zone urbaine dédiée à l'accueil **d'activités artisanales, industrielle et de service**.
- Le site concernée par la procédure de mise en compatibilité se situe en **zone A** du PLU :

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seules sont autorisées, dans cette zone, les constructions, installations ou utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au regard du règlement littéral de ces zones, l'urbanisation de la parcelle en entrée de zone pour implanter le siège social des entreprises est interdite : les articles A2 décrivant les types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés (car non interdits aux articles A1) ne mentionnent pas la possibilité de réaliser ce type d'occupation ou d'utilisation du sol. Cet état de fait justifie la présente procédure qui vise à la mise en compatibilité du document d'urbanisme par la **déclaration de projet** de la commune, reconnaissant par délibération du conseil municipal **l'intérêt général** de la réalisation de la construction et des aménagements projetés.

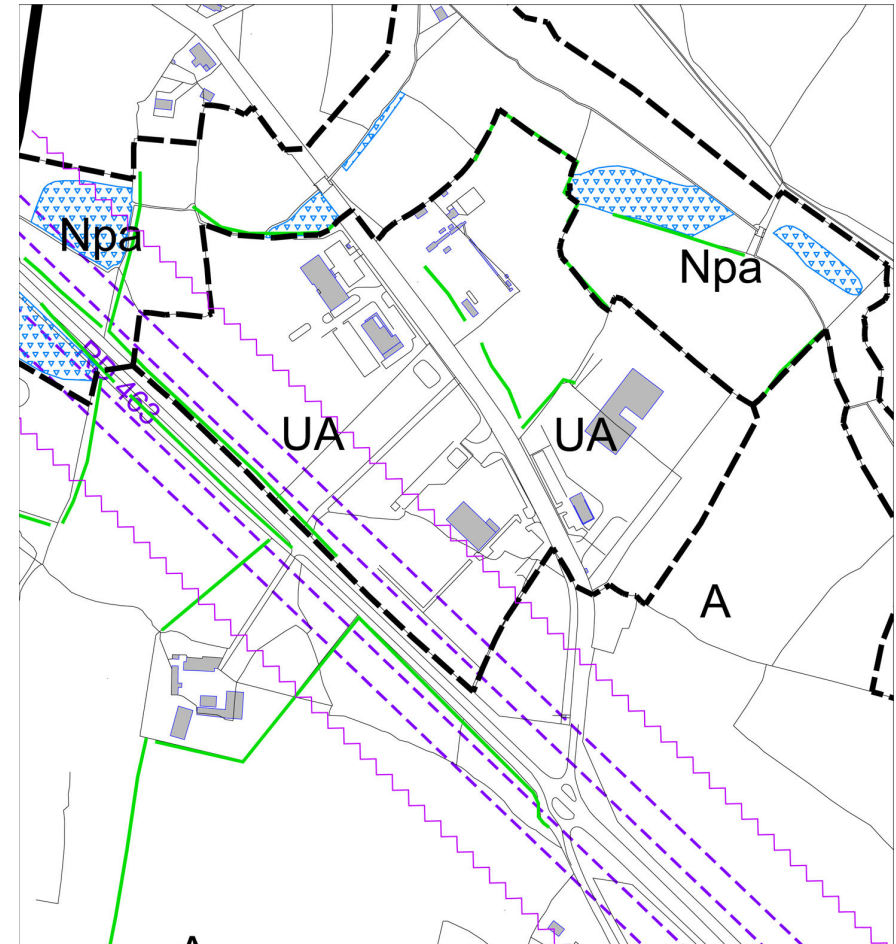


Règlement graphique du PLU en vigueur

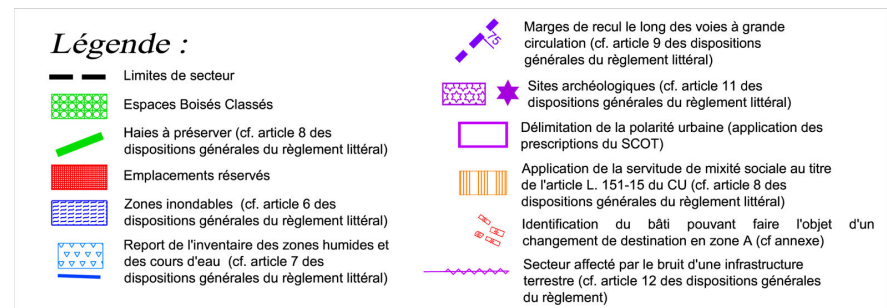
Légende :	
	Limites de secteur
	Espaces Boisés Classés
	Haies à préserver (cf. article 8 des dispositions générales du règlement littéral)
	Emplacements réservés
	Zones inondables (cf. article 6 des dispositions générales du règlement littéral)
	Report de l'inventaire des zones humides et des cours d'eau (cf. article 7 des dispositions générales du règlement littéral)
	Marges de recul le long des voies à grande circulation (cf. article 9 des dispositions générales du règlement littéral)
	Sites archéologiques (cf. article 11 des dispositions générales du règlement littéral)
	Délimitation de la polarité urbaine (application des prescriptions du SCOT)
	Application de la servitude de mixité sociale au titre de l'article L. 151-15 du CU (cf. article 8 des dispositions générales du règlement littéral)
	Identification du bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone A (cf annexe)
	Secteur affecté par le bruit d'une infrastructure terrestre (cf. article 12 des dispositions générales du règlement)

Par ailleurs, il convient de décrire les outils réglementaires existants dans le secteur proche notamment ceux mettant en œuvre une **politique de protection de l'environnement**. Ainsi il apparaît :

Zones naturelles réglementaires (zones N,...)	Le site et le secteur proche sont concernés par les zones A , décrites ci-avant.
Espaces boisés classés (EBC)	Le site et le secteur proche ne sont pas concernés
Éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article L.123-1-5 7e du CU)	Le site n'est pas concerné. Le secteur proche est concerné par l'identification de plusieurs haies à protéger en limite de la départementale ou bien à l'intérieur de la ZA.
Zone inondable	Le site et le secteur proche ne sont pas concernés
Site archéologique	Le site et le secteur proche ne sont pas concernés.
Zones humides	Le site et le secteur proche ne sont pas concernés. par la présence de zones humides
Marge de recul	Une marge de recul inconstructible de 25 m et 50 m est définie à partir de l'axe de la RD 463. Le site d'extension de l'entreprise Pigeon est donc concerné par la marge de 25 m destinée aux activités, la marge de 50 m s'appliquant seulement aux habitations.



Règlement graphique du PLU en vigueur



1.6 Situation au regard du SCOT

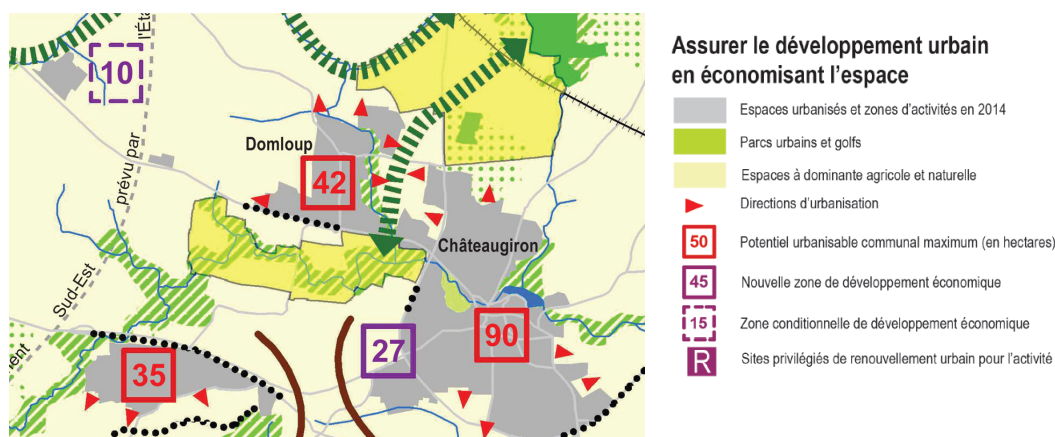
Le SCOT du Pays de Rennes en vigueur prend plusieurs dispositions qui concernent plus ou moins directement la ZA de la Rougeraie et le site concerné par la présente procédure.

C'est notamment le cas concernant le thème n°7 du DOO qui porte sur la limitation de la consommation des espaces agro-naturels.

Pour l'activité économique, le SCOT réserve un potentiel de 10 ha sur la ZA de La Rougeraie qui devient une zone conditionnelle, et 27 ha localisés au sud-ouest de Châteaugiron. Cette superficie de 27 ha autour de Châteaugiron n'est pas localisée précisément mais s'applique sur tout le pourtour de la ville.

De plus, le SCOT indique la volonté de dédier certains sites à une logique économique dominante, à savoir les activités liées aux travaux publics pour la zone de la Rougeraie.






Les zones d'activités, nouvelles comme conditionnelles, ont vocation à faire l'objet d'une étude d'ensemble préalable pour leur aménagement et leur développement.


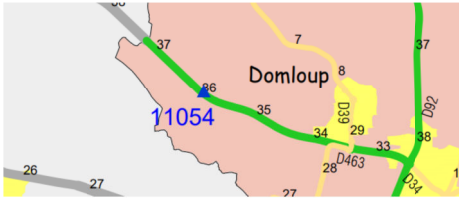




Sur le site de la Rougeraie, le potentiel de 10 ha était inscrit dans le cadre du projet d'aménagement d'un barreau routier sud-est à l'échelle du Pays, reliant la route de Paris à celle de Nantes en évitant le passage par la rocade rennaise. Depuis l'élaboration du SCOT, ce projet a été abandonné. En accord avec le Pays de Rennes, les élus de Domloup ont donc proposé de ne pas inscrire de zones de développement en extension sur le site de la Rougeraie au PLU, mais seulement de permettre le développement des entreprises déjà installées. Cette possibilité concerne l'entreprise Rousseau Clôtures au nord-est dans le PLU actuel, et l'entreprise Pigeon au sud-est dans le cadre de la présente procédure.

La commune Domloup n'envisage donc aucune extension de cette ZA à court ou moyen terme à l'exception des deux extensions ponctuelles de respectivement 1 ha chacune. Dans ces deux cas de figure, la réalisation d'une étude d'ensemble ne semble pas adaptée puis ces extensions concernent une seule entreprise sans découpage foncier ni création de nouvelles voiries ou nouveaux espaces publics. En revanche une étude d'ensemble sera bien réalisée pour toute nouvelle ouverture à l'urbanisation, en cas d'inscription d'une nouvelle zone de développement dans le futur.

2. Bilan des incidences prévisibles pour l'environnement

Thèmes	Incidences possibles et, le cas échéant, mesures pouvant être mises en oeuvre	Bilan global
Consommation de l'espace	<p>Les incidences sont limitées puisque l'extension de la zone UA sur une parcelle de 1 ha initialement classée en zone agricole concerne un foncier qui appartient déjà à l'entreprise, sur un espace enclavé peu propice au développement de l'activité agricole.</p> <p>Ce projet de construction des sièges sociaux des différentes filiales sur Domloup s'inscrit dans une logique plus globale en lien avec le projet de développement d'un nouveau quartier sur la commune de Chantepie, qui impacte directement les deux entreprises.</p> <p>Les dispositions prises par le projet pour limiter la consommation foncière se traduisent notamment dans le volume de la construction (réalisation de 3 niveaux).</p>	 Incidence légèrement négative
Biodiversité	<p>L'impact sur les continuités écologiques est nul, du fait de l'absence de trame verte ou bleue sur la parcelle ou à proximité, et de la présence d'une trame viaire limitant les déplacements de la faune.</p> <p>Les mesures compensatoires prises dans le cadre du volet paysager (espaces verts accompagnés de plantation d'arbres sur les lisières est et sud du site) ont même un impact positif sur la biodiversité du site.</p>	 Sans influence
Paysage	<p>L'impact peut être potentiellement important du fait de la forte exposition du terrain vis-à-vis du grand paysage le long de la RD 463.</p> <p>Le projet envisagé changera de manière positive la perception paysagère du site en implantant un bâtiment de belle qualité architecturale accompagnée d'un traitement paysager.</p> <p>→ mesures de réduction des impacts ou de compensation : traitement paysager sur les lisières est et sud du site, maintien d'un recul paysager le long de la départementale, amélioration du paysage actuel par l'implantation d'un bâtiment tertiaire avec une architecture de qualité, se substituant à un paysage actuel marqué par la présence d'espaces de stockage visibles depuis la RD.</p>	 Incidence positive
Bruit	<p>Le projet n'engendrera pas de nuisances sonores particulières (activités tertiaires). Les nuisances nouvelles sont uniquement liées à la circulation des véhicules accédant au site, dans un contexte déjà marqué par la pollution sonore issue de la départementale et des activités de la zone. De plus, les premières habitations se trouvent au sud de la RD, à 220 m de la parcelle du projet.</p> <p>→ mesures de réduction des impacts : Impact du parking limité par sa localisation en second plan derrière le bâtiment.</p>	 Sans influence
Eaux pluviales et eaux usées	<p>Le projet va accroître les surfaces imperméabilisées : construction du bâtiment, revêtements pour le stationnement et la circulation des véhicules dans le site.</p> <p>→ mesures de réduction des impacts : le projet prévoit d'aménager environ 40 % du terrain d'assiette du projet en espaces verts (espaces perméables). Les espaces de stationnements, qui représentent une superficie de 1400 m², seront réalisés en pavés non jointifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>Sur les 46 % d'espaces restant potentiellement imperméable (voirie et bâtiment), un dossier de loi sur l'eau viendra définir des objectifs en matière de régulation et de gestion des eaux pluviales.</p> <p>L'activité n'a pas de besoins particuliers concernant le traitement de ses eaux usées : simple prise en compte des employés travaillant sur le site (environ 70 employés).</p>	 Incidence légèrement négative

Thèmes	Incidences possibles et, le cas échéant, mesures pouvant être mises en oeuvre	Bilan global
Qualité de l'air	L'activité sur le site (tertiaire) ne produit aucune émission altérant la qualité de l'air. La seule pollution est celle émise par les véhicules des salariés ou des visiteurs. Les mesures de limitation de cet impact sont détaillées dans le paragraphe suivant.	 Sans influence
Déplacement circulation	<p>Le projet d'extension et l'accroissement de l'activité qui sera liée amènera à augmenter le trafic de véhicules par rapport à la situation actuelle :</p> <ul style="list-style-type: none"> - déplacement de nouveaux salariés. - accroissement potentielle des activités logistiques sur la parcelle voisine (arrivée de la matière première et expédition des produits) <p>Le site et son contexte sont largement en capacité d'accueillir les nouveaux besoins de déplacement et de stationnement : l'accès au site possède un gabarit suffisant et sera sécurisé via l'aménagement du giratoire, et les sièges sociaux des différentes filiales intègrent un parking adapté à leurs besoins.</p> <p>→ mesures de réduction des impacts : ces mesures concernent principalement les modalités de déplacements des salariés et d'accès au site. Bien que la zone soit éloignée des agglomérations, elle bénéficie d'une bonne connexion au réseau de déplacements à vélo et au réseau de transports collectifs. Le projet prévoit des aménagements pour inciter au déplacements à vélo (garage à vélo, sanitaires). L'incitation à l'usage des transports collectifs relève de la politique managériale de l'entreprise.</p> <p>Le trafic supplémentaire généré par le déplacement des salariés (dans l'hypothèse où tous utiliseraient un véhicule personnel) serait d'au minimum 1 aller-retour par jour pour 70 salariés, soit 140 passages supplémentaires sur la RD463. La départementale supporte actuellement un trafic journalier de 11 000 véhicules, l'augmentation serait de l'ordre de 1,3%.</p> <div style="text-align: right;">  <p>Trafic moyen journalier 2020 source : Département d'Ille-et-Vilaine</p> </div> <p>Sur l'heure du midi, les conditions de restauration permettront aux salariés de se restaurer sur site, comme présenté dans le projet et conformément à l'article R4228-22 du Code du Travail qui stipule que « Dans les établissements dans lesquels le nombre de travailleurs souhaitant prendre habituellement leur repas sur les lieux de travail est au moins égal à vingt-cinq, l'employeur, après avis du comité d'hygiène, de sécurité et des conditions de travail ou à défaut des délégués du personnel, met à leur disposition un local de restauration. Ce local est pourvu de sièges et de tables en nombre suffisant et comporte un robinet d'eau potable, fraîche et chaude, pour dix usagers. Il est doté d'un moyen de conservation ou de réfrigération des aliments et des boissons et d'une installation permettant de réchauffer les plats. » Dans ces conditions, les déplacements supplémentaires induits par la phase de restaurations apparaissent limités ne seront pas de nature à générer une hausse du trafic substantielle sur ces horaires.</p>	 Incidence légèrement négative

Socio-économique	L'accueil des sièges sociaux des trois filiales s'inscrit dans une réflexion plus large pour maintenir sur le territoire ces entités de l'entreprise qui sont directement impactées par le développement d'un projet d'urbanisation sur Chantepie. Cette extension du site permettra de conforter à long terme l'activité industrielle existante sur la Rougeraie et ses possibilités de développement. Par conséquent, cela permettra d'accroître immédiatement et de manière durable le nombre d'emplois sur le territoire communal	 Incidence positive
-------------------------	---	---

3. Conclusion sur l'intérêt général du projet

Le projet d'extension de l'entreprise Pigeon pour l'accueil des sièges sociaux de plusieurs filiales du groupe permettra de répondre à **l'enjeu d'intérêt général**, s'agissant en premier lieu d'un **enjeu économique et social**, auquel s'ancrent **des enjeux de mobilités, de paysage, de climat, et d'énergie**.

- **Contribution à la vitalité du tissu économique :** L'accroissement des possibilités de développement de l'activité sur place par l'accueil de services complémentaires (direction, études) permettra d'amplifier le dynamisme et les interactions entre des différentes activités présentes dans la Zone d'Activité de la Rougerie, et au delà. D'une manière générale, les fournisseurs, sous-traitants et prestataires de services (maintenance, services de bureaux, transport,...) du territoire pourront être amenés à travailler avec le groupe Pigeon, en lien avec les activités tertiaires présentes sur le site. Ce faisant, les interactions entre les acteurs économiques locaux se verraient renforcés, confortant ainsi la vitalité du tissu économique local.
- **Permettre le développement économique dans un contexte de pénurie de foncier :** Le schéma de développement économique du Pays de Châteaugiron Communauté arrive à son terme, et l'entièreté des disponibilités foncières prévues dans son cadre ont été consommés. Le nouveau schéma n'étant quant à lui pas validé à ce jour. Par ailleurs, les gisements fonciers en densification reste rares à l'échelle de l'intercommunalité, notamment au regard des dimensions du projet. Dans ce contexte, où les entreprises sont localement confrontés à des difficultés concernant l'installation ou l'extension de sites, l'urbanisation d'une parcelle enclavée constitue une opportunité favorisant la poursuite du développement économique dans l'attente du nouveau schéma.
- **Pérennisation et développement de l'emploi local :** La création de 70 emplois direct sur site (55 existants transférés et 15 anticipés pour les besoins en développement) participent à la pérennisation de l'emploi sur la commune, compensant ainsi les emplois perdus par ailleurs, et favorisant la diversification des types d'emplois présents sur la commune avec l'apport d'activités tertiaires de bureau. A termes, les créations d'emplois

et les rotations d'emplois existants, représenteront de nouvelles opportunités professionnelles pour les actifs du territoire.

- **Participer aux dynamiques démographiques positives :** La présence de nouveaux emplois est favorable à l'installation, ou au minima au maintien, des ménages sur la commune. La présence de nouveaux actifs résidents participe à la vitalité des équipements publics et des services médicaux de la commune, tandis que les nouveaux actifs non-résidents participent occasionnellement à la vitalité du commerce local. De ce fait, l'accueil de ces emplois participe indirectement à la pérennisation d'autres emplois dans les équipements, les services et les commerces à l'échelle du territoire.
- **Réduction des gaz à effet de serre et sobriété énergétique:** Le rapprochement des entités, à la fois entre elles, et à proximité du bassin économique rennais, permettra d'éviter de nombreux déplacements quotidiens, favorisant ainsi la réduction de la pollution liée aux véhicules. Parallèlement, l'occupation d'un bâtiment partiellement construit à partir des matériaux bio-sourcés et répondant aux dernières réglementations thermiques (RE 2020), présente un impact favorable en termes de sobriété énergétique, notamment en comparaison avec les bâtiments occupés actuellement et qui affichent des performances énergétiques moindres.
- **Améliorer la qualité paysagère de l'entrée de la ZA :** La ZA de la Rougeraie est le premier site visible de Domloup en arrivant de Rennes. La qualité et la nature du projet proposé permettent de modifier très positivement l'image de cette zone d'activités dédiée aux travaux du BTP.
- **Conforter l'usage des modes doux :** Bien qu'indépendants du présent projet, les futurs aménagements portés par le départements favoriserons la sécurisation routière et une meilleurs desserte du site par les modes doux. L'usage de la voie cyclable, pour l'accès à la ZA de la Rougeraie, confortera la pratique des modes doux à l'échelle du territoire.
- **Pour la collectivité et les finances publiques :** L'échelle du projet est calibré et dimensionné à l'échelle du territoire, il répond aux enjeux de maintien de l'activité locale. Par ailleurs, les recettes fiscales supplémentaires pourront servir au financement de projets d'intérêt général publics (équipements, voiries, etc.)

Volet 2 : Mise en compatibilité du PLU

1. Antériorité du document d'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme de Domloup, approuvé le **08 mars 2021**, est un document réglementaire de planification urbaine. Il présente une vision prospective et des objectifs clairs formulés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Le PLU n'est pas un document figé, il évolue régulièrement pour prendre en compte les besoins qui surviennent, les projets qui émergent et l'actualité législative.

2. Explication / justification

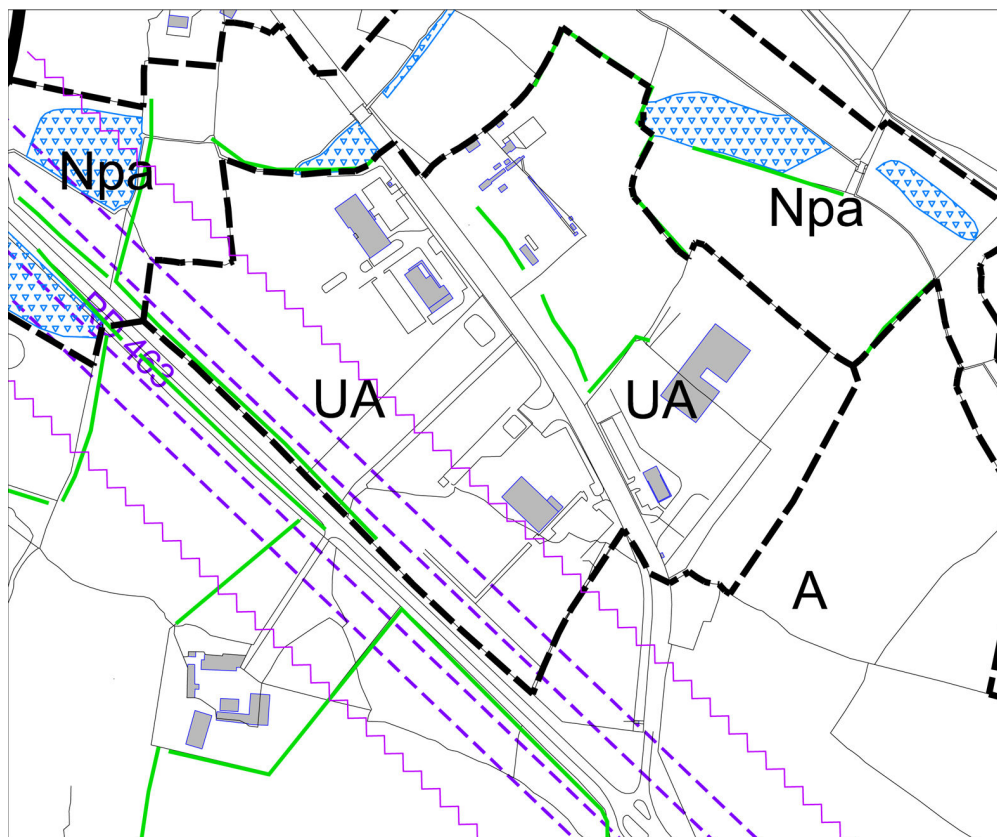
Afin de permettre l'accueil des sièges sociaux des différentes filiales de Pigeon sur le terrain voisin de son site de production, il convient d'adapter le règlement graphique. Pour cela, le contour de la zone UA doit être adapté pour permettre une extension limitée correspondant au besoin identifié dans le cadre de la déclaration de projet (volet n°1).

3. Modifications attendues du PLU

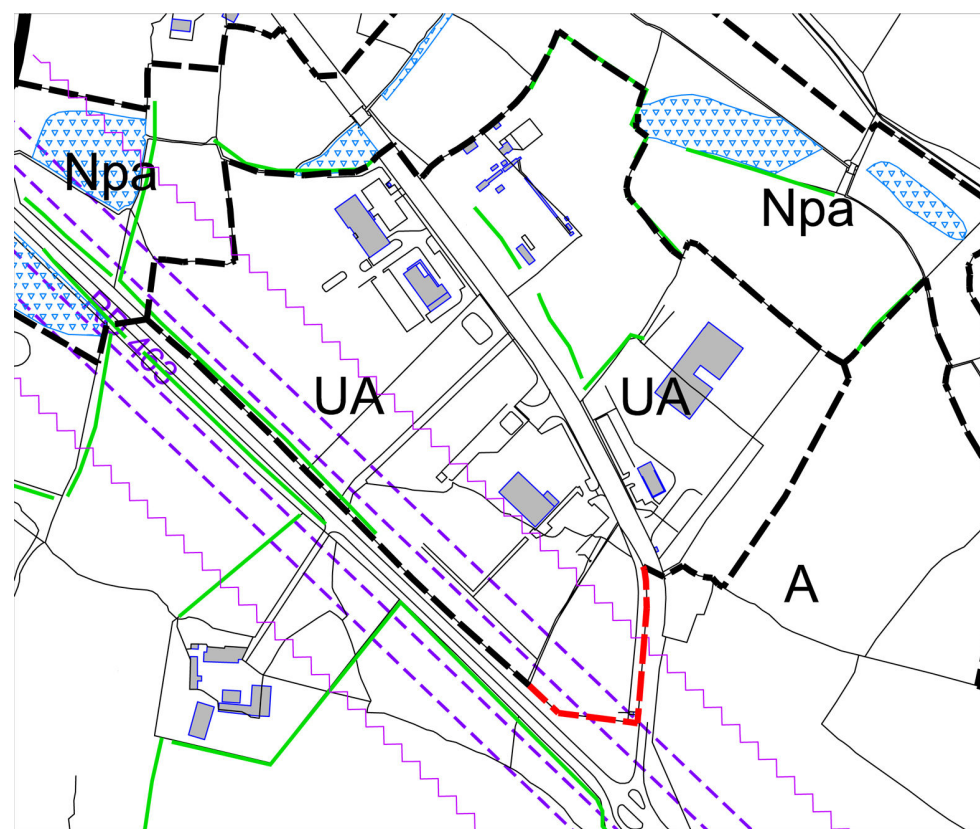
Le règlement graphique (plans de zonage)

La zone UA sera étendue de manière limitée vers le sud-ouest, sous la forme d'une zone UA (zone réservée aux activités économiques). Elle reprend les contours de la parcelle préalablement classée en zone d'activités, conformément à la déclaration de projet présentées précédemment, pour une surface totale de 1,00 ha. Les éléments graphiques de protection de la trame verte ou bleu sur la zone de la Rougeraie restent inchangés.

PLU en vigueur



PLU après procédure de mise en comptabilité



Le rapport de présentation (tableau des surfaces)

Le tableau des surfaces actualisé sera rajouté au rapport de présentation du PLU (tome 2, chapitre 2.1.2) pour tenir compte de l'évolution du zonage portant sur 1ha.

* Tableau des surfaces du PLU après mise en compatibilité n°1 :		
La mise en compatibilité n°1 du PLU apporte une évolution au tableau des surfaces : 1 ha est retiré à la zone A et 1 ha est ajouté à la zone UA.		
	PLU avant mise en compatibilité n°1	PLU après mise en compatibilité n°1
UC	3.8 ha	3.8 ha
UE	51.8 ha	51.8 ha
Dont UEa	1.7 ha	1.7 ha
Dont UEb	9.0 ha	9.0 ha
Dont UEc	39.4 ha	39.4 ha
Dont UEe	1.7 ha	1.7 ha
UZ	28.7 ha	28.7 ha
UA	51.7 ha	52.7 ha
Dont UA	49.4 ha	50.4 ha
Dont UAc1	0.4 ha	0.4 ha
Dont UAc2	1.9 ha	1.9 ha
Total zones urbaines	136.0 ha	137.0 ha
1AU	22.7 ha	22.7 ha
Dont 1AUh1	0.5 ha	0.5 ha
Dont 1AUh2	3.0 ha	3.0 ha
Dont 1AUz	19.2 ha	19.2 ha
2AU	19.4 ha	19.4 ha
Dont 2AUz	6.0 ha	6.0 ha
Dont 2AUa	13.4 ha	13.4 ha
Total zones d'urbanisation future	42.1 ha	42.1 ha
A	1465.8 ha	1464.8 ha
Total zones agricoles	1465.8 ha	1464.8 ha
N	196.8 ha	196.8 ha
Dont Npa	193.6 ha	193.6 ha
Dont Ne	3.2 ha	3.2 ha
Total zones naturelles	196.8 ha	196.8 ha
Superficie totale	1840.7 ha	1840.7 ha