

Département d'Ille et Vilaine  
**COMMUNE DE DOMLOUP**

## **ENQUETE PUBLIQUE**

**du 15 février (9h00) au 17 mars 2023 (17h00)**

**Déclaration de projet (extension de l'entreprise  
PIGEON au sein de la zone d'activités dite de « La  
Rougeraie ») emportant mise en compatibilité du  
plan local d'urbanisme de DOMLOUP**

**Arrêté Municipal n°2023-04 du 18 janvier 2023**

### *Partie 2 : conclusions et avis*

*Un 1<sup>er</sup> document comprend la partie 1 : rapport*

Fait à Rennes, le 16 avril 2023

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

## Contenu

1-	Rappel du contexte .....	3
2-	Analyse des observations.....	5
3-	Analyse complémentaire du projet .....	8
3.1	Incidences environnementales du projet .....	8
3.2	Evaluation de l'intérêt général du projet.....	12
3.3	Incidences sur le PLU de la mise en compatibilité demandée .....	12
4-	Conclusions .....	15
	Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public .....	15
	Sur la consommation de terres agricoles par le projet .....	15
	Sur les incidences environnementales du projet.....	15
	Sur le caractère d'intérêt général du projet .....	16
	Sur les incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme .....	17
5-	Avis.....	17
	Table des illustrations .....	18

## 1- Rappel du contexte

La commune de Domloup a retenu la procédure de la déclaration de projet (selon le code de l'urbanisme) pour faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de permettre une extension de l'entreprise PIGEON au sein de sa zone d'activités dite de « La Rougeraie ». L'emprise de l'extension projetée est classée actuellement en zone agricole (zone A). Le zonage cible est celui de la zone d'activité actuelle (zone d'activité urbanisée, UA). La surface concernée par le projet est d'environ 1 ha (9 490 m<sup>2</sup>). La notice du projet précise que l'entreprise PIGEON « *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 m<sup>2</sup>. 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.* »

La présente enquête a été diligentée par M. Jacky LECHÂBLE, Maire de Domloup. A son issue, le conseil municipal sera invité à se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération. La déclaration de projet emportera la mise en compatibilité du PLU.

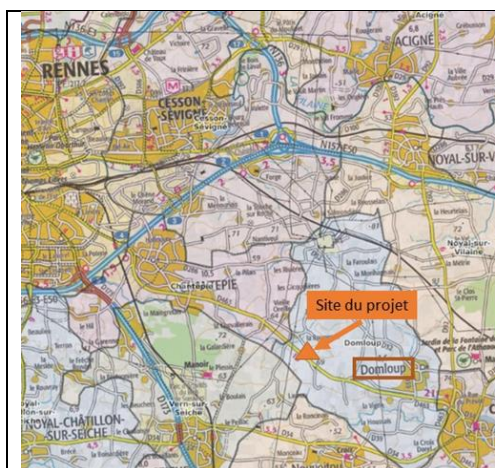


Figure 1 : situation de la commune et du site du projet (source GEOPORTAIL IGN)



Figure 2 : vue du projet dans l'état actuel des réflexions (source notice)



Figure 3 : site du projet et environnement proche (source notice)



Figure 4 : projet d'aménagement du carrefour par le département (source notice)

Le projet a fait l'objet d'une réunion d'examen conjoint par l'Etat et les personnes publiques associées qui s'est tenue le 15 novembre 2022.

L'autorité environnementale a été, fin juillet 2022, saisie du dossier dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas. Dans sa décision n°2022DKB89 /2022-010045 du 27 septembre 2022, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) Bretagne a dispensé le projet d'une évaluation environnementale. La notice du projet renferme en conséquence l'évaluation de ses incidences environnementales.

Le dossier mis à disposition du public par la mairie contenait les éléments suivants :

- Arrêté municipal du 21 mars 2022 portant sur la prescription de la procédure de déclaration de projet ;
- Arrêté municipal du 18 janvier 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique ;
- Décision du 27 septembre 2022 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) de Bretagne après examen au cas par cas (n°2022-010045) ;
- Procès-verbal d'examen conjoint des personnes publiques associées du 15 novembre 2022 et ses annexes ;
- Notice de présentation du projet :
  - Volet 1 : déclaration de projet,
  - Volet 2 : Mise en compatibilité du PLU.

J'ai été désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique par la décision n°E22000189 du 13 décembre 2022. L'arrêté municipal qui l'organisait a été signé par le maire de la commune le 18 janvier 2023. Des contacts avec la mairie avaient auparavant permis de définir la période de l'enquête ainsi que les dates des permanences.

En préparation de l'enquête, j'ai :

- Le 27 décembre 2022, participer à une réunion en mairie de Domloup avec le maire de la commune qui m'a présenté le projet et son contexte et eu des premiers contacts avec Mme Goaziou, responsable de l'urbanisme sur les modalités d'enquêtes (avis, dossier, permanences) ;
- Le 8 février 2023, parapher en mairie le registre d'enquête précoté, puis visiter le site du projet sur la ZAC de La Rougeraie. La visite a été faite par M. Vincent, représentant le porteur du projet aménagement pour le groupe Pigeon et par M. Mercier, élu de la commune en charge de l'urbanisme.

Les publications de l'avis d'enquête ont été faites dans les rubriques des annonces légales et officielles, pour le 1<sup>er</sup> avis des journaux « Ouest-France » du 30 janvier 2023 et « 7 jours » du 28 janvier 2023 et pour la 2<sup>ème</sup> publication du « Ouest-France » du 21 février 2023 et du « 7 jours Petites Affiches » des 18 février 2023.

L'affichage réglementaire de l'avis d'enquête a été fait le 30 janvier 2023. La commune indique qu'il a été mis en place sur le site du projet dans la zone d'activités de la Rougeraie, en mairie (extérieur/intérieur), au complexe Albert CAMUS « Salle des Fêtes », à l'école « Jean de la Fontaine », à l'école « Sainte-Jeanne d'Arc », rue de Hédé « secteur LES GALAXIES », à la ZAC du TERTRE : à l'entrée de la ZAC « Avenue des Droits de l'Homme ».

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté qui l'organisait du mercredi 15 février 2023 (9h00) au vendredi 17 mars (17h00). J'ai tenu à la mairie de Domloup, siège de l'enquête, des permanences dans les créneaux prévus. Leur bilan s'établit comme suit :

Permanence	Nombre d'entretiens	Nombre de personnes reçues
1 : mercredi 15 février 2023 de 9h30 à 11h30	0	0
2 : samedi 4 mars 2023 de 10h00 à 12h00	0	0
3 : vendredi 17 mars 2023 de 15h00 à 17h00	2	2
<b>Totaux</b>	<b>2</b>	<b>2</b>

Le public disposait pour déposer ses observations d'un registre papier au siège de l'enquête dans les locaux de la mairie de Domloup. Il disposait également d'une adresse courriel gérée par la mairie, organisatrice de l'enquête, et pouvait faire parvenir des observations, également en mairie, par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice. Au cours de l'enquête 3 observations ont été portées dans le registre papier. Aucune observation n'a été déposée via l'adresse courriel fournie ou par courrier.

J'ai remis le procès-verbal de synthèse des observations à M. Michel MERCIER, adjoint au maire délégué à l'urbanisme, le samedi 25 mars 2023, au cours d'une réunion tenue en mairie. Le détail des observations figure dans le rapport proprement dit (document 1) et dans le procès-verbal de synthèse des observations qui y est annexé.

Par un courriel en date du 30 mars 2023, la mairie de Domloup, m'a fourni un mémoire en réponse. Ce document est également annexé au document 1.

Au cours de l'enquête, j'ai sollicité par courriel les services du département pour obtenir des précisions sur le projet d'aménagement du giratoire prévu sur la RD 463 en entrée de la ZAC de La Rougeraie. J'ai reçu une réponse confirmant le projet, par courriel également, du chef du service Construction de l'Agence départementale du pays de Vitré.

#### Mes remarques

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté l'organisant. Le dossier mis à la disposition du public était facile à appréhender et contenait les informations nécessaires à son information.

La fréquentation des permanences et le nombre d'observations déposées ont été très faibles. La mobilisation observée a été le fait de riverains de la ZAC de La Rougeraie. J'estime que cette mobilisation faible et locale est cohérente avec le caractère très limité du projet lui-même.

## 2- Analyse des observations

Deux des trois observations recueillies émanent explicitement de voisins de l'actuelle zone d'activité de La Rougeraie.

Comme indiqué dans le procès-verbal de synthèse (cf. document 1), les observations portent sur plusieurs points. Ceux-ci sont repris ci-dessous et accompagnés des réponses fournies par la commune dans son mémoire en retour.

- **Point 1 :** les déposants (O2, O3) exposent leur ressenti concernant les nuisances actuelles créées par la ZAC de La Rougeraie : alarmes intempestives, éclairage nocturne gênant, bruits de camions, ...

**Ce que répond la commune (source mémoire en réponse) :**

*« La ZA de La Rougeraie existe dans sa configuration actuelle depuis au moins 10 ans, le caractère industriel et artisanal du site et les nuisances qu'il engendre ne sont à priori pas nouveaux, et ne rentrent pas dans le champ du présent projet de bâtiment tertiaire.*

*Toutefois, la Commune de Domloup prend en compte les observations formulées à ce sujet par les riverains.*

*Il est rappelé que le projet concerne l'installation d'un bâtiment destiné à un usage tertiaire de bureaux. En conséquence, ses impacts sonores concernent l'augmentation du flux de véhicules entrant et sortants aux heures d'embauche, de débauche, et dans une moindre mesure à l'heure de déjeuner. Le projet n'est donc pas susceptible d'engendrer des impacts sonores de type alarme à vocation industrielle ou manutentionnaire, ou de bruits de camions supplémentaires.*

*Le projet n'est pas de nature à engendrer un éclairage nocturne supplémentaire compte-tenu du caractère diurne de l'activité tertiaire qu'il abritera. »*

**Mes remarques**

Ces observations qui portent sur les nuisances de la ZAC actuelle, sortent du champ de la présente enquête. Il ressort de ces observations et des échanges que j'ai eus avec le public et la commune que les nuisances sonores proviendraient pour une grande part de l'unité de fabrication d'enrobés. La pollution lumineuse nocturne concernerait au moins le site actuel de l'entreprise PIGEON. Comme l'indique la commune, et comme l'examen du dossier le confirme, le projet prévu pour implanter des activités tertiaires n'est pas susceptible d'aggraver les nuisances citées.

Je note que la commune déclare cependant vouloir prendre en compte ces observations sans toutefois indiquer comment elle le fera. Les améliorations qui pourraient être apportées, seraient susceptibles de concourir à une meilleure acceptabilité de la ZAC et de son extension.

- **Point 2 :** les observations (O1, O2, O3) expriment des interrogations sur l'impact environnemental du projet (incohérence, impact paysager, artificialisation des terres) et sur les déplacements.

**Ce que répond la commune (source mémoire en réponse) :**

*« L'impact environnemental du projet a été analysé au travers d'une étude dite « d'examen au cas par cas » qui a été soumise à l'Autorité Environnementale pour avis et décision en application de l'article R. 104-28 du Code de l'Urbanisme.*

*L'Autorité Environnementale dans sa décision n°2022DKB89 /2022-010045 du 27 septembre 2022, ne soumet pas la procédure à Evaluation Environnementale.*

*Elle considère « que ces impacts ne peuvent être qualifiés de notable au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu :*

- *de la superficie modérée du projet, en termes de cultures, du flux modéré de circulation généré par le projet, et de la capacité du réseau routier à l'absorber sans évolution significative ;*
- *de son éloignement des zones d'habitat, et de l'obligation de conserver une bande de recul de 35 m (NDLR : plutôt 25 m) vis-à-vis de la RD 486 (NDLR : plutôt RD 463) le bordant, limitant de la sorte les incidences et nuisances vis-à-vis de la population ;*
- *de la qualité architecturale et paysagère du projet présenté, concourant à en réduire la perception visuelle, et permettant de mieux qualifier la perception de la zone d'activités depuis le sud-est, en masquant notamment les zones de stockage actuellement visibles ;*



- de l'absence de zone humide, d'espace naturel remarquable et de corridor écologique sur le site et à proximité ;
- de la prise en compte, au niveau du projet, des incidences sur les eaux pluviales et les eaux usées, par la mise en place d'installations favorisant l'infiltration à la parcelle au niveau du parking, et le traitement des rejets ; »

Le projet porte l'ambition d'améliorer l'impact paysager du site depuis la RD486. En effet, les activités existantes, peu intégrées paysagèrement, pourraient se trouver partiellement masquées par ce nouveau bâtiment tertiaire, qui se veut d'une certaine qualité architecturale, avec une clôture transparente et un espace vert planté. La qualité et la nature du projet proposé permettent de modifier très positivement l'image de la zone d'activités de la Rougeraie dédiée aux travaux du BTP.

Concernant l'artificialisation des terres, l'impact du projet sur les espaces agricoles est limité car il s'agit ici d'un espace enclavé peu propice au développement de l'activité agricole. En outre, les dispositions prises par le projet pour limiter la consommation foncière se traduisent dans le volume de la construction avec une réalisation de 3 niveaux, s'inscrivant dans une logique de densification du bâti à des fins de sobriété foncière.

La commune de Domloup est bien consciente des exigences de modération de la consommation d'espace fixées par la loi Climat & Résilience du 22 août 2021, et de la nécessité d'une intégration de ces principes à l'horizon 2027 (conformément à l'article 194 de ladite loi). Pour autant, il est considéré que la loi Climat et Résilience ne remet pas en cause l'intérêt général du présent projet, et que la consommation foncière qu'il occasionne sera prise en compte ultérieurement dans le décompte des enveloppes futures qui seront allouées par le SCoT. »

### Mes remarques

Les observations rapportées ici sont en lien avec l'enquête.

**Concernant l'impact paysager du projet :** je pense que le projet améliorera effectivement la perception visuelle de la ZAC de La Rougeraie depuis la RD 463. Comme indiqué par la commune (notice et mémoire en réponse), l'immeuble contribuera à masquer les activités actuelles, essentiellement de travaux publics, peu valorisantes pour le paysage. L'aménagement ne contribuera pas pour autant à mieux intégrer la ZAC dans son environnement agricole proche que la MRAe dans son avis qualifie d'« *espace rural ouvert* ».

**Concernant l'artificialisation des terres :** le reclassement en zone d'activité prévu par le projet concerne 1 ha de zone agricole (chiffre arrondi à l'ha). Je note l'engagement de la commune pour que cette consommation foncière soit « *prise en compte ultérieurement dans le décompte des enveloppes futures qui seront allouées par le SCoT* ». La façon dont cela sera fait reste à préciser.

**Concernant les déplacements :** les observations consistent essentiellement en interrogations sur les aménagements doux futurs (piste cyclable, arrêt de bus). La commune ne répond pas directement sur ces points.

- **Point 3 :** les observations (O2,O3) pointent la dégradation de l'environnement résultant du développement de la ZAC (ancienne zone humide, biodiversité) ainsi qu'un point faible dans la gestion des eaux pluviales (bassins tampon jugés insuffisants en cas de forte pluviométrie).

### Ce que répond la commune (source mémoire en réponse) :

Dans son mémoire la commune reprend tout d'abord, de sa réponse au point précédent, la première partie traitant de l'évaluation environnementale du projet (avis MRAe). Elle ajoute :

*« A l'occasion de l'élaboration du PLU en vigueur de 2020, une Evaluation Environnementale a été réalisée, et des inventaires, de zones humides notamment, ont été intégrés réglementairement au document. Le PLU en vigueur ne fait pas figurer de zone humide sur ce site, ni à proximité immédiate.*

*Concernant la gestion des eaux pluviales, il est rappelé 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 m<sup>2</sup>, seront réalisés en pavés non jointifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.*

*Il est également rappelé que le PLU en vigueur de 2020 est récent et compatible avec le SAGE et ses exigences en matière de gestion des eaux pluviales. Le règlement de la zone UA, qui s'appliquera au projet, est par conséquent adapté pour répondre à l'enjeu de la gestion des eaux pluviales sur le site. »*

Un extrait de l'article UA 4.2.2. - Eaux pluviales du règlement du PLU est ensuite donné.

#### Mes remarques

Les observations du public concernent la gestion des zones humides et des eaux pluviales sur la ZAC de La Rougeraie depuis le début de son aménagement et dans sa situation actuelle. Ces remarques sortent du cadre de la présente enquête.

Concernant le projet lui-même, la commune rappelle les modalités de gestion des eaux pluviales que le règlement du PLU impose de mettre en œuvre lors de la réalisation de l'aménagement en projet. Je note que la conformité du projet sera examinée ultérieurement au moment de l'autorisation des travaux.

### 3- Analyse complémentaire du projet

L'analyse est faite à partir d'éléments :

- contenus dans le rapport de présentation du projet, dans l'avis donné par la MRAe et dans le compte rendu de la réunion d'examen conjoint,
- recueillis par moi-même tout au long de l'enquête : visite du site et de ses alentours, échanges avec la commune, avec le représentant de l'entreprise PIGEON et avec les personnes reçues lors des permanences, mémoire en réponse, ressources disponibles en ligne.

#### 3.1 Incidences environnementales du projet

La notice figurant au dossier contient le recensement des incidences environnementales du projet et l'estimation de leur importance. Le tableau ci-dessous les résume et je les commente.



axe	Ce que dit le dossier	Mes remarques
Consommation d'espace agricole	<p>Incidence légèrement négative du passage du zonage A (agricole) au zonage UA (urbanisé activité) du terrain de 1 ha.</p> <p>Impact limité du fait de la faible superficie et du caractère enclavé de la parcelle</p>	<p>Comme l'a indiqué la chambre d'agriculture lors de la réunion d'examen conjoint du projet, la surface est faible au niveau de la commune mais potentiellement significative à celui de l'exploitation maraîchère qui l'utilise. La commune avait indiqué en réponse que « <i>l'exploitant concerné dispose de 70 ha au Sud de la départementale, et que cette parcelle située au Nord est impropre à son activité. Il est précisé que dans le cadre du projet du Département, une voie d'accès sera créée au Sud du giratoire permettant une meilleure desserte locale, ce qui facilitera par la même occasion l'accès à l'exploitation.</i> »</p> <p>L'enquête n'a pas apporté d'éléments qui contredirait cette appréciation du bénéfice du projet pour l'exploitant actuel. Je considère donc que l'impact agricole du projet est faible et localement neutre.</p>
Déplacements, circulation	<p>Incidence légèrement négative du fait de l'augmentation du trafic induite par le projet</p>	<p>Le projet engendrera une augmentation du trafic automobile dans la ZAC attendue en « horaires de bureau ».</p> <p>Dans le domaine des déplacements, il ressort du dossier que l'aménagement du carrefour d'entrée de la ZAC prévu par le département est, compte tenu, de la dangerosité potentielle de l'accès actuel, indispensable à la réussite du projet. Les compléments d'information qui, suite à ma demande, m'ont été communiqués par le département sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Projet retenu au plan de relance voté en septembre 2020,</i></li> <li>• <i>Cette opération est donc prioritaire et financée à 50% par le département et 50% par les collectivités,</i></li> <li>• <i>Calendrier prévisionnel :</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ <i>juin 2023 : concertation,</i></li> <li>◦ <i>début 2024 : enquêtes publiques</i></li> <li>◦ <i>à partir du 2ème semestre 2024 : début des travaux</i> ».</li> </ul> </li> </ul> <p>Le projet est donc confirmé.</p> <p>Pour la réalisation de la piste cyclable vers Rennes et Châteaugiron, la commune, dans son mémoire en indique la réalisation « <i>à l'horizon 2024/2025</i> ». Cela reste à confirmer.</p> <p>L'adaptation éventuelle des arrêts de bus reste aussi à instruire.</p>
Milieux naturels et biodiversité	<p>Effet neutre du fait de l'état initial pauvre de la zone. Incidence légèrement positive attendue des aménagements végétaux du site.</p>	<p>Je note l'absence d'incidence notable du projet sur les milieux naturels car il n'y a pas sur son emprise ou à proximité d'éléments significatifs de la trame verte et bleue. Dans son mémoire en réponse la commune précise : « <i>A l'occasion de l'élaboration du PLU en vigueur de 2020, une Evaluation Environnementale a été réalisée, et des inventaires, de zones humides notamment, ont été intégrés réglementairement au document. Le PLU en vigueur ne fait pas figurer de zone humide sur ce site, ni à proximité immédiate.</i> »</p> <p>La mutation du terrain agricole en zone d'activité conduit néanmoins à une artificialisation des sols qui ne sera qu'atténuée par les aménagements végétaux envisagés sur le site. J'estime que, du fait de cette artificialisation, l'incidence du projet sur les milieux naturels est négative localement même si à l'échelle de la commune, l'effet puisse paraître insignifiant du fait de la faible superficie de la parcelle.</p>

axe	Ce que dit le dossier	Mes remarques
Paysage	Incidence positive du fait de l'emplacement et de la qualité architecturale du futur bâtiment ainsi que du traitement paysager du site prévu.	La réalisation du bâtiment à usage tertiaire et de son aménagement paysager peut effectivement être jugée positivement au regard de l'atténuation qu'elle permettra de l'empreinte paysagère locale très « industrielle » de la ZAC actuelle, vue depuis la RD 463. Toutefois, comme la ZAC de La Rougeraie s'est développée en campagne relativement loin des parties urbanisées de la commune, la contribution du projet à son intégration dans son environnement naturel plus large restera très modeste.
Nuisances sonores	Sans influence : impacts de l'augmentation de la circulation due au projet compensée par le positionnement des parkings.	<p>Dans son mémoire en réponse, la commune précise :</p> <p><i>« En matière de niveaux sonores, la situation actuelle sera améliorée par le projet de giratoire du Département, qui va permettre d'abaisser la vitesse des véhicules circulants sur la RD463 le long de la ZA de La Rougeraie, et ainsi de diminuer le volume sonore routier global.</i></p> <p><i>Le site de projet s'inscrit d'ores et déjà dans un environnement bruyant, caractérisé principalement par la RD463 et ses 11 000 véhicules / jour roulant à 80 km/h, et dans un second temps par l'activité industrielles/artisanales de la ZA de la Rougeraie. Dans ce cadre, les nuisances sonores supplémentaires générées par le projet, soit l'apport d'environ 70 véhicules, circulant à une vitesse modérée à lente lors de l'accès au site, représenteront un volume moins élevé, que l'environnement sonore dans lequel ils s'insèrent. De surcroît cette fréquentation automobile supplémentaire serait diurne et essentiellement spécifique à certains horaires (heures d'embauche, de débauche, et dans une moindre mesure à l'heure de déjeuner).</i></p> <p><i>Quant au confort sonore pour les futurs personnels de l'activité tertiaire sur site, le projet prévoit la construction d'un bâtiment qui respecte les réglementations acoustiques en vigueur, aussi les exemples de bureaux le long d'axes bruyants restent courants. En plus de garantir une bonne isolation phonique interne, le futur bâtiment pourra permettre une légère atténuation du bruit au Nord de la RD486 par un effet barrière. »</i></p> <p>Compte tenu des activités présentes dans la ZAC et des nuisances sonores qu'elles engendrent, comme rapporté dans les observations du public, l'effet du projet sur l'ambiance sonore de la ZAC me paraît effectivement non significatif. Par contre, l'environnement du nouveau bâtiment sera marqué par les nuisances sonores liées aux activités de la ZAC. Le dossier et le public montrent qu'elles existent.</p>

axe	Ce que dit le dossier	Mes remarques
Eaux pluviales et eaux usées	Incidences légèrement négatives du fait de l'accroissement des surfaces imperméabilisées (bâtiment, stationnement) Effet limité par les mesures de gestion envisagée (pavés non jointifs dans les parkings, par exemple)	Dans son mémoire en réponse la commune précise : « <i>Concernant la gestion des eaux pluviales, il est rappelé que 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 m<sup>2</sup>, seront réalisés en pavés non jointifs permettant l'infiltration des eaux pluviales. Il est également rappelé que le PLU en vigueur de 2020 est récent et compatible avec le SAGE et ses exigences en matière de gestion des eaux pluviales. Le règlement de la zone UA, qui s'appliquera au projet, est par conséquent adapté pour répondre à l'enjeu de la gestion des eaux pluviales sur le site.</i> »  C'est donc au niveau du lancement de la réalisation de l'aménagement que sa régularité sera appréciée tant au niveau de la gestion des eaux pluviales que de celles des eaux usées.
Qualité de l'air	Sans influence du fait de la nature tertiaire de l'activité à implanter et des mesures de gestion de la circulation automobile.	Pas de remarques
Incidence socio-économique	Incidence positive pour l'entreprise qui doit redéployer territorialement ses activités et pour la commune qui bénéficiera des emplois transférés et/ou créés	Le bénéfice socio-économique du projet pour l'entreprise PIGEON est largement étayé dans le dossier. Le projet lui permettra à la fois de répondre à son besoin de relocalisation de sièges sociaux de certaines de ses filiales et de renforcer sa présence dans la ZAC de la Rougeraie. Les incidences socio-économiques positives pour la commune constituent la composante majeure de la contribution du projet à l'intérêt général.

Au-delà, dans son avis, l'autorité environnementale (MRAe Bretagne) note que le projet « *contribuera à l'augmentation des surfaces imperméabilisées, générera une augmentation des déplacements localement, de la pollution lumineuse et sonore, et impactera la perception paysagère d'un espace rural ouvert en entrée de zone d'activités vis-à-vis de la RD 463 très fréquentée (axe Rennes-Châteaugiron)* ».

#### Mes remarques

Les points sensibles relevés par la MRAe se retrouvent dans l'étude d'incidences incluse dans le dossier sauf pour la pollution lumineuse nocturne. L'examen des images de pollution lumineuses nocturnes accessibles sur le web montrent souvent que la trame noire est, au niveau de la ZAC de La Rougeraie, polluée par de l'éclairage. Les observations du public confirment qu'une certaine pollution lumineuse existe ou a existé. Il est probable, toutefois, que le nouveau bâtiment n'entraînera pas de pollution lumineuse supplémentaire significative (à confirmer cependant).

### 3.2 Evaluation de l'intérêt général du projet

#### Ce qui est écrit dans la notice du projet :

La notice indique comme fondements du caractère d'intérêt général du projet les points suivants :

- « Les possibilités de développement de l'activité sur place via l'accueil de services complémentaires (direction, études) ;
- La poursuite de la contribution de l'entreprise au maintien et au développement de l'emploi local
- La contribution du projet à la vitalité du tissu économique : fournisseurs, sous-traitants ou prestataires de services (services de bureaux, transport, du territoire) ;
- Sa participation aux dynamiques démographiques positives dans le bassin de vie de Domloup-Châteaugiron liées à la présence d'emplois, nécessaires au maintien et au développement des services et équipements de proximité (commerces, services de santé,...) le tout au service de la population locale ;
- L'amélioration de la qualité paysagère de l'entrée de la ZA qui est le premier site de la commune visible en arrivant de Rennes. »

#### Mes remarques

L'argumentation de la commune repose principalement sur les apports socio-économiques du projet pour elle-même et le bassin de vie.

Concernant l'emploi, il est indiqué dans le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint que : « la zone de la Rougeraie compterait environ 100-110 emplois à ce jour. Pour le projet, 70 salariés sont anticipés sur le site en extension : 55 postes administratifs sont existants et seront transférés, et une marge de 15 postes supplémentaires est envisagée en prévision des évolutions futures du groupe. ». Au cours de l'enquête, il m'a été précisé par la commune qu'un gain d'emplois sur la commune était aussi attendu à plus long terme via le renouvellement des employés. Pour ma part, j'apprécie également que l'aménagement projeté renforcera l'ancrage d'une entreprise sur la commune de Domloup.

L'autre bénéfice d'intérêt général cité par la commune est l'amélioration de la qualité paysagère en entrée de ZAC. Comme indiqué plus haut, ce bénéfice est, à mon avis, à tempérer en raison du caractère rural ouvert du paysage actuel qui entoure cette ZAC qui est enclavée en campagne à distance importante du bourg.

### 3.3 Incidences sur le PLU de la mise en compatibilité demandée

Le dossier indique que les seules pièces à modifier du PLU actuel sont le règlement graphique au niveau du plan de zonage de la ZAC de La Rougeraie et le rapport de présentation par annexion de la notice du projet. La modification porte sur la surface d'environ 1 ha actuellement en zone A

que le projet prévoit d'inclure dans la zone UA riveraine en prolongement du site actuellement exploité par la société PIGEON.

<p>Figure 5 : PLU en vigueur</p>	<p>Figure 6 : PLU après mise en compatibilité</p>
<p><b>Légende du zonage du PLU</b>  <b>A</b> : Zone Agricole, secteurs de la commune , équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.  <b>Npa</b> : espace naturel constitué soit d'un paysage remarquable, soit d'éléments écologiques reconnus.</p>	<p><b>UA</b> : zone d'activités économique à vocation artisanale, industrielle ou de services.</p>

### Mes remarques

En réponse à une question que j'avais formulée dans le procès-verbal de synthèse des observations, la commune a confirmé qu'aucune modification du règlement littéral n'était nécessaire pour réaliser l'aménagement projeté.

Je note que l'extension demandée par la société PIGEON est cohérente avec les orientations données dans le PLU actuel (rapport de présentation et PADD) qui attribue à la ZAC de la Rougeraie une vocation d'extension seulement limitée et seulement au bénéfice des entreprises déjà présentes sur le site. L'introduction d'activités tertiaires n'y est toutefois pas évoquée. Il ne semble pas que cela ait été inscrit dans la vocation initiale de cette ZAC industrielle. L'acceptabilité du projet repose ici sur son caractère d'extension de l'entreprise PIGEON présente sur le site.

La compatibilité du projet avec le SCoT du Pays de Rennes a été attestée en réunion d'examen conjoint par son représentant.

Suite à la modification de zonage, le tableau des surfaces des zones figurant au PLU est à actualiser. La commune me l'a fourni dans son mémoire en réponse en indiquant qu'il pourrait être ajouté à la note de présentation du projet à annexer au PLU actuel. Cette action est nécessaire pour maintenir la traçabilité de cet élément du PLU. Je note que le tableau fournit contient une erreur : la ligne « dont UA » reste après projet à 49,4 ha, seul le total UA a été augmenté d'un ha passant de 51,7 ha à 52,7 ha. A corriger donc.

	PLU en vigueur	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	49.4 ha
Dont UAc1	0.4 ha	0.4 ha
Dont UAc2	1.9 ha	1.9 ha
<b>Total zones urbaines</b>	<b>136.0 ha</b>	<b>137.0 ha</b>
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
<b>Total zones d'urbanisation future</b>	<b>42.1 ha</b>	<b>42.1 ha</b>
A	1465.8 ha	1464.8 ha
<b>Total zones agricoles</b>	<b>1465.8 ha</b>	<b>1464.8 ha</b>
N	196.8 ha	196.8 ha
Dont Npa	193.6 ha	193.6 ha
Dont Ne	3.2 ha	3.2 ha
<b>Total zones naturelles</b>	<b>196.8 ha</b>	<b>196.8 ha</b>
<b>Superficie totale</b>	<b>1840.7 ha</b>	<b>1840.7 ha</b>



## 4- Conclusions

### Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté l'organisant. Le dossier mis à la disposition du public était facile à appréhender et contenait les informations nécessaires à son information.

La fréquentation des permanences (2 personnes reçues) et le nombre d'observations déposées (3) ont été très faibles. La mobilisation observée a été le fait de riverains de la ZAC de La Rougeraie. J'estime que cette mobilisation faible et locale est cohérente avec le caractère très limité du projet lui-même.

Les observations ont largement porté sur certaines nuisances actuelles de la ZAC jugées excessives (alarmes intempestives, bruits de camions, éclairage nocturne gênant). Bien que ces sujets sortent du champ de la présente enquête, il me paraît bénéfique pour l'acceptabilité de la ZAC que la commune, comme elle le propose dans son mémoire en réponse, prenne en compte, dans le cadre approprié, les sujets évoqués par le public.

### Sur la consommation de terres agricoles par le projet

La surface en jeu (1 ha) est faible à l'échelle de la commune mais aurait pu être significative à celle de l'exploitation maraîchère qui l'utilise. Dans le cas d'espèce, il s'agit d'un espace enclavé entre l'entreprise Pigeon et les voies de circulation. Il sera aussi impacté par la réalisation du carrefour giratoire d'entrée de zone. Il ressort des informations fournies par la commune que l'aménagement du carrefour comportera une voie d'accès au bénéfice de l'exploitant actuel installé à proximité de la ZAC. L'enquête n'a pas apporté d'éléments qui contredirait cette appréciation du bénéfice du projet pour cet exploitant. Je considère donc que l'impact agricole du projet est faiblement négatif et localement neutre.

### Sur les incidences environnementales du projet

- **Milieus naturels et biodiversité**

Le projet n'aura pas d'incidences notables sur les milieux naturels aux échelles larges (commune, pays ou région), ni au regard des grands enjeux environnementaux car il n'y a pas sur son emprise, ou à proximité, de zones protégées ou d'éléments significatifs de la trame verte et bleue. Toutefois, la mutation du terrain agricole en terrain d'assise d'un bâtiment tertiaire et de ses aires d'accès et de stationnement conduira à une artificialisation des sols qui ne sera qu'atténuée par les aménagements végétaux envisagés sur le site. J'estime que, du fait de cette artificialisation, l'incidence du projet sur les milieux naturels est négative localement même si à l'échelle de la commune, l'effet puisse paraître insignifiant du fait de la faible superficie de la parcelle et de la nature son environnement.

- **Circulation, déplacements**

Le projet engendrera une augmentation du trafic automobile dans la ZAC attendu en « horaires de bureau ». Compte tenu de la circulation existante sur la RD 463 et la ZAC, l'effet de cette augmentation devrait être non significatif. La réalisation du carrefour giratoire en entrée de zone est toutefois indispensable pour assurer la sécurité du trafic. Les services du département m'en ont confirmé la programmation.

Je note toutefois que l'accès au site par des voies de circulation douce et par la ligne de bus n°3 nécessite d'être approfondi et consolidé. Je recommande à la commune de le faire afin d'offrir aux usagers de la ZAC la possibilité d'en diminuer l'empreinte carbone.

- **Paysage**

La réalisation du bâtiment à usage tertiaire et de son aménagement paysager peut effectivement être jugée positivement au regard de l'atténuation qu'elle permettra de l'empreinte paysagère locale très « industrielle » de la ZAC actuelle, vue depuis la RD 463. Toutefois, comme la ZAC de La Rougeraie s'est développée en campagne relativement loin des parties urbanisées de la commune, la contribution du projet à son intégration dans son environnement naturel plus large restera très modeste.

- **Nuisances sonores**

Compte tenu des activités présentes dans la ZAC et des nuisances sonores qu'elles engendrent déjà, comme rapporté dans les observations du public, l'effet du projet sur l'ambiance sonore de la ZAC me paraît non significatif comme l'estime le dossier. Par contre, l'environnement du nouveau bâtiment sera marqué par les nuisances sonores liées aux autres activités de la ZAC.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'artificialisation du terrain diminuera la capacité d'infiltration des eaux pluviales même si des techniques limitant cet effet sont mises en œuvre en particulier au niveau des parkings.

- **Incidences socio-économique**

Le bénéfice socio-économique du projet pour l'entreprise PIGEON est largement étayé dans le dossier. Le projet lui permettra à la fois de répondre à son besoin de relocalisation de sièges sociaux de certaines de ses filiales, de renforcer sa présence dans la ZAC de la Rougeraie et de s'y développer entraînant potentiellement de ce fait, des retombées positives sur l'activité économique de la commune et sa population.

### Sur le caractère d'intérêt général du projet

L'argumentation de la commune en faveur du caractère d'intérêt général du projet repose principalement sur ses apports socio-économiques pour elle-même et son bassin de vie. Des gains d'emplois à court et moyen termes et des retombées positives d'activités sont attendus. Le projet renforcera également l'ancrage de l'entreprise sur la commune de Domloup.

L'autre bénéfice d'intérêt général cité par la commune est l'amélioration de la qualité paysagère en entrée de ZAC. Comme indiqué plus haut, ce bénéfice est, à mon avis, à tempérer en raison du caractère rural ouvert du paysage actuel qui entoure cette ZAC qui est enclavée en campagne à distance importante du bourg.

### Sur les incidences du projet sur le Plan Local d'Urbanisme

L'extension demandée par la société PIGEON est cohérente avec les orientations données dans le PLU actuel (rapport de présentation et PADD) qui attribuent à la ZAC de la Rougeraie une vocation d'extension seulement limitée et seulement au bénéfice des entreprises déjà présentes sur le site. L'introduction d'activités tertiaires ne semble toutefois pas inscrite dans la vocation initiale de cette ZAC industrielle.

La compatibilité du projet avec le SCoT du Pays de Rennes a été attestée en réunion d'examen conjoint par son représentant. Pas d'impact sur le PLU à ce niveau donc.

La surface concernée par la modification de zonage est faible. Les zones urbanisées de la commune augmentent de 135 à 136 ha. Les zones agricoles diminuent de 1465,8 à 1464,8 ha.

Suite à la modification de zonage, le tableau des surfaces des zones figurant au PLU est à actualiser. La version fournie par la commune dans son mémoire en réponse est à introduire dans le PLU afin de maintenir la traçabilité de cet élément (et à corriger de l'erreur qui figure dans la version fournie).

## 5- Avis

Au vu des éléments dont j'ai disposé au cours de l'enquête et en conséquence de mes analyses et conclusions ci-dessus, je considère qu'au bilan.

- Les incidences environnementales du projet sont, dans un contexte où la réalisation du carrefour giratoire est confirmée par le département, limitées et uniquement locales.
- Les évolutions du Plan Local d'Urbanisme (PLU) nécessaires à sa réalisation sont cohérentes avec les orientations du document actuel telles que contenues, en particulier, dans son PADD.
- La contribution du projet à l'intérêt général (bénéfices socio-économiques et paysager) apparaît modeste. Elle est cependant proportionnée à l'ampleur elle aussi réduite de l'aménagement projeté et sensiblement positive du fait de l'absence d'incidences notables du projet sur l'environnement et de sa cohérence avec les orientations du PLU actuel.

**En conséquence j'émet un avis favorable sur la déclaration de projet visant à l'extension de  
l'entreprise PIGEON et emportant la mise en compatibilité  
du Plan Local d'Urbanisme**

## Table des illustrations

Figure 1 : situation de la commune et du site du projet (source GEOPORTAIL IGN) .....	3
Figure 2 : vue du projet dans l'état actuel des réflexions (source notice) .....	3
Figure 3 : site du projet et environnement proche (source notice) .....	3
Figure 4 : projet d'aménagement du carrefour par le département (source notice) .....	3
Figure 5 : PLU en vigueur .....	13
Figure 6 : PLU après mise en compatibilité .....	13