

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 1 : rapport de la commissaire enquêtrice

Un 2^{ème} document comprend la partie 2 : conclusions et avis

Fait à Rennes, le 15 avril 2023

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

Contenu

1-	PRESENTATION DE L'ENQUETE	4
1.1	Introduction	4
1.2	Contexte	4
1.3	Présentation du projet objet de la déclaration	5
1.4	Evolutions projetées du PLU	8
1.5	Incidences du projet sur l'environnement.....	8
1.6	Intérêt général du projet	10
2-	ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE	10
2.1	Cadre juridique l'enquête publique	10
2.2	Désignation du commissaire enquêteur	11
2.3	Organisation de l'enquête publique	11
2.4	Préparation de l'enquête publique.....	11
2.5	Information du public	12
2.5.1	Insertions dans la presse.....	12
2.5.2	Affichage réglementaire	12
2.5.3	Informations sur le site internet de la commune	13
3-	EXAMEN CONJOINT PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	14
4-	AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	15
5-	DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE	16
4.	DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	17
5.	OBSERVATIONS RECUEILLIES	18
5.1	Tableau récapitulatif	18
5.2	Détail des observations.....	18
5.3	Synthèse des observations recueillies	19
• 5.4	Demande de précisions de la commissaire enquêtrice	19
6.	MEMOIRE EN REPONSE	20

1- PRESENTATION DE L'ENQUETE

La présente enquête publique est relative à une déclaration de projet (selon le code de l'urbanisme) ayant pour objet de permettre l'extension de l'entreprise PIGEON au sein de la zone d'activités dite de « La Rougeraie » sur la commune de Domloup. Cette déclaration de projet emportera la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de cette commune.

Cette enquête a été diligentée par M. Jacky LECHÂBLE, Maire de Domloup, la commune étant l'autorité compétente pour cette déclaration de projet.

1.1 Introduction

La notice du projet indique (p.5) que la déclaration de projet souhaitée vise à « 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. »

1.2 Contexte

La commune de Domloup se situe à 10 km au sud-est de l'agglomération Rennaise en deuxième couronne. Elle rassemble 3248 habitants selon les chiffres INSEE de 2018. Sa superficie est de 1855 ha.

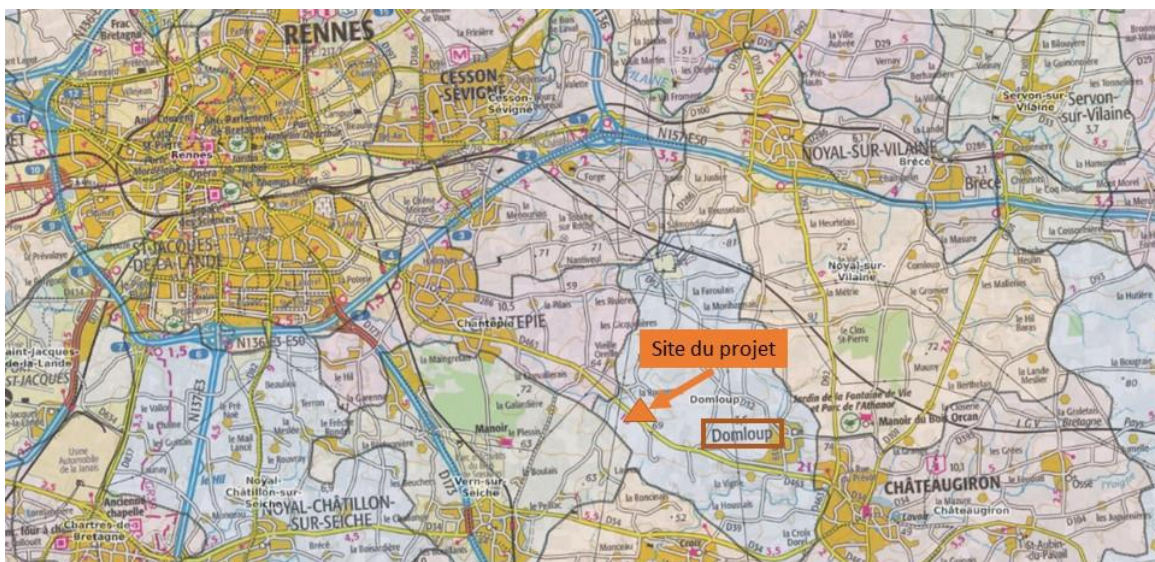


Figure 1 : Plan de situation de la commune et du site du projet (source GEOPORTAIL IGN)

La commune est au contact de Châteaugiron, principale ville de de la communauté de communes du Pays de Châteaugiron dont elle fait partie et qui elle-même appartient au Pays de Rennes. Celui-ci dispose d'un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

1.3 Présentation du projet objet de la déclaration

Le porteur du projet est le groupe PIGEON. La notice indique : « créé 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 la commune de Domloup, le groupe 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 (à 5 km à l'ouest) ».

Le projet est destiné à accueillir les nouveaux sièges sociaux de 3 entreprises du groupe PIGEON :

- SRTP et BARTHELEMY actuellement situés dans la ZA du Pont de Bœuf à Chantepie,
- Ainsi que PIGEON TERRASSEMENT ET ENVIRONNEMENT implanté à Louvigné de Bais.

La notice cite pour le groupe PIGEON les intérêts suivants :

- « - 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 ;
- Rapprochement du bassin d'emploi rennais pour PIGEON TERRASSEMENT ET ENVIRONNEMENT ;
- 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. »

La notice indique : « 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. »

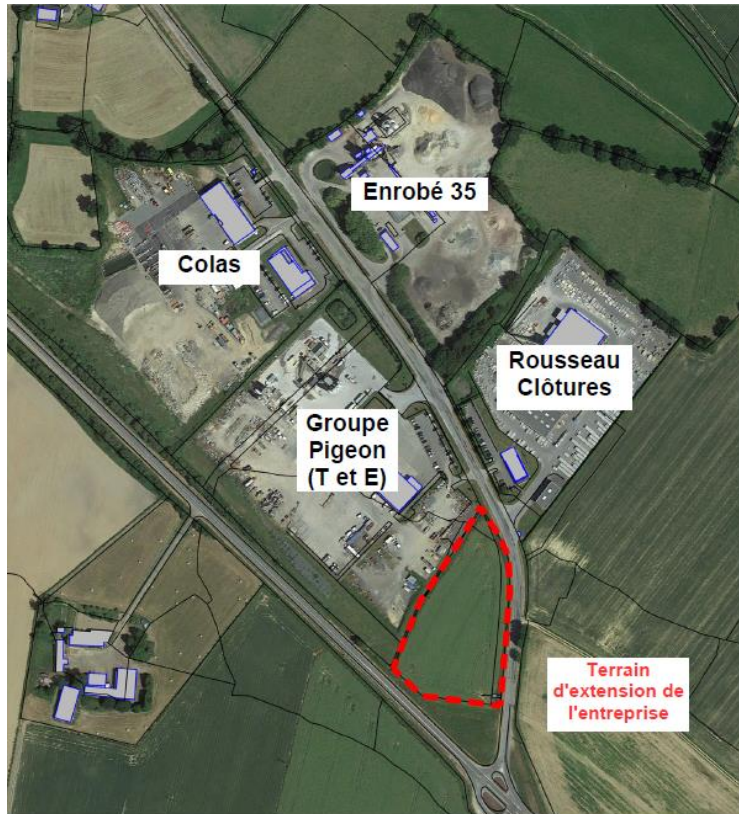


Figure 2 : site du projet et environnement proche (source notice)



Figure 3 : actuel carrefour d'accès à la zone et vue sur le terrain de l'extension projetée (source dossier)

Le département projette d'aménager le carrefour d'accès à la ZA de La Rougeraie.



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

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.



Figure 5 : plan du projet d'aménagement au stade actuel de réflexion (information indicative, source notice)

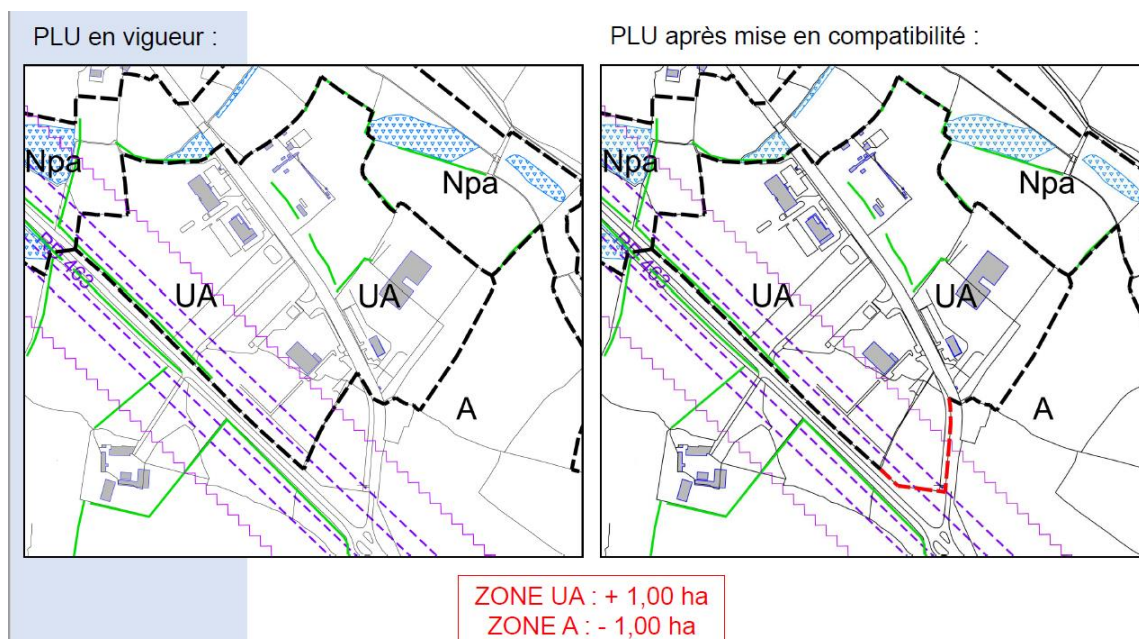


Figure 6 : vue du projet au stade actuel de réflexion (information indicative, source dossier)

1.4 Evolutions projetées du PLU

Les pièces du PLU modifiées sont le rapport de présentation (la note de présentation de la déclaration de projet y sera annexée) et le règlement graphique. Aucune prise en compte d'évolutions n'est proposée pour les autres pièces du PLU.

- **Règlement graphique**



UA : zone urbanisée pour des activités, A : zone agricole

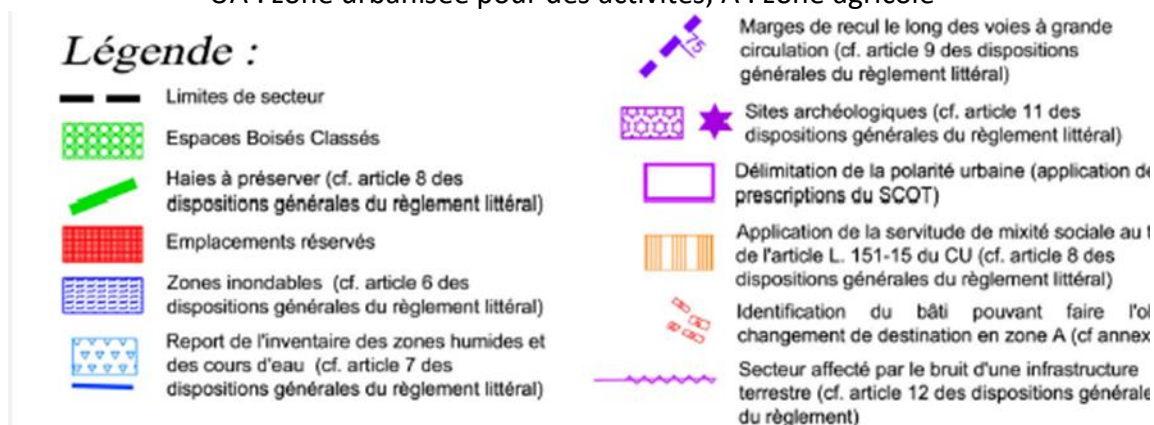


Figure 7 : modifications du règlement graphique (source notice)

1.5 Incidences du projet sur l'environnement

Le dossier analyse :

- Le contexte urbain et paysager du projet ;
- Sa situation au regard des grands ensembles naturels présents sur le territoire ;
- Le relief et l'hydrographie du site ;
- L'environnement naturel et paysager local ;

- Les déplacements ;

Les incidences sur l'environnement sont ainsi résumées (extraits du dossier):

Thématiques	incidence	Synthèse
Consommation d'espace	Légèrement négative	<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>
Milieux naturels, biodiversité	Sans influence	<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. 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>
Paysage	Incidence positive	<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.</p>
Bruit	Sans influence	<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.</p> <p>→ mesures de réduction des impacts : limitation de l'impact du parking par sa localisation en second plan derrière le bâtiment.</p>
Eaux pluviales et eaux usées	Légèrement négative	<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>
Qualité de l'air	Sans influence	<p>L'activité sur le site (tertiaire) ne produit aucune émission altérant la qualité de l'air.</p> <p>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.</p>
Déplacements, circulation	Légèrement négative	<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>

		→ 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 déplacement à vélo (garage à vélo, sanitaires) L'incitation à l'usage des transports collectifs relève de la politique managériale de l'entreprise.
Socio-économique	Incidence positive	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.

Le site du projet n'est concerné ni par des Espaces Boisés Classés (EBC), ni par des éléments remarquables du paysage à protéger ou à mettre en valeur (au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme). Il n'est pas en zone inondable. Il n'est pas répertorié comme site archéologique. Il n'est pas concerné par la présence de zones humides.

L'emprise du site du projet est concernée par les marges de recul de la route départementale (RD) 463. Ces marges sont de 25 m à partir de l'axe de la voie pour les activités et de 50 m pour les habitations.

1.6 Intérêt général du projet

Les fondements avancés par la mairie de l'intérêt général du projet sont :

- « 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. »

2- ORGANISATION ET PREPARATION DE L'ENQUETE

2.1 Cadre juridique l'enquête publique

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU a été retenue par la ville de Domloup pour les évolutions projetées. La notice du projet rappelle les dispositions correspondantes du code de l'urbanisme (extraits de l'article L153-154) : « Une opération faisant l'objet ... 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'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 la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132- 7 et L. 132-9. »*

L'enquête publique est menée suivant les dispositions en vigueur du code de l'environnement (articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants). A l'issue de l'enquête publique, 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 mise en compatibilité du PLU.

2.2 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E22000189/35 du 13 décembre 2022, le tribunal administratif de Rennes a désigné Mme Michèle PHILIPPE pour conduire l'enquête publique ayant pour objet la «*Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de DOMLOUP*».

2.3 Organisation de l'enquête publique

L'enquête publique a été organisée par M. Jacky LECHABLE, Maire de Domloup via un arrêté municipal du 18 janvier 2023. Des contacts avec la mairie avaient auparavant permis de définir la période de l'enquête ainsi que les dates des permanences. Les versions numériques et papier du dossier d'enquête ont été transmises à la commissaire enquêtrice.

Les interlocuteurs de la commissaire enquêtrice au niveau de la mairie de Domloup ont été M. Jacky LECHABLE (maire de la commune), M. Michel MERCIER (adjoint au maire en charge de l'urbanisme, du droit des sols, des enjeux énergétiques et climatiques), et Mme Laurence GOAZIOU (responsable de l'urbanisme). Le représentant du porteur de projet, contact de la commissaire enquêtrice pour le groupe PIGEON, était M. Eric VINCENT de la filiale SRTP de ce groupe.

L'arrêté d'organisation fixe l'ouverture de l'enquête au mercredi 15 février 2023 à 9h et sa clôture au vendredi 17 mars à 17h. Il indique que trois permanences de la commissaire enquêtrice sont programmées : le mercredi 15 février (9h30-11h30), le samedi 4 mars (9h30-11h30) et le vendredi 17 mars (15h00-17h00). L'arrêté indique que le dossier est consultable à la mairie de Domloup aux jours et heures habituels d'ouverture de ce service ainsi que sur le site internet de la commune. Les observations peuvent être faites, pendant la durée de l'enquête, par inscription sur le registre papier disponible en mairie, par courrier adressé également à la commissaire enquêtrice ou par voie électronique via l'adresse courriel accueil@domloup.fr. L'avis d'enquête reprend ces informations.

2.4 Préparation de l'enquête publique

En préparation de l'enquête, les actions suivantes ont été menées par la commissaire enquêtrice :

- Le 27 décembre 2022, réunion en mairie de Domloup avec M. Lechâble, maire de la commune qui lui a présenté le projet et son contexte et premiers contacts avec Mme Goaziou, responsable de l'urbanisme sur les modalités d'enquêtes (avis, dossier, permanences) ;

- Le 8 février 2023, paraphage en mairie du registre d'enquête, puis visite du 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.

2.5 Information du public

2.5.1 Insertions dans la presse

Les publications ont été faites dans les rubriques des annonces légales et officielles pour le 1^{er} avis des journaux « Ouest-France » du 30 janvier 2023 et « 7 jours » du 28 janvier 2023 et pour la 2^{ème} publication du « Ouest-France » du 21 février 2023 et du « 7 jours Petites Affiches » des 18 février 2023.

2.5.2 Affichage réglementaire

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 ».

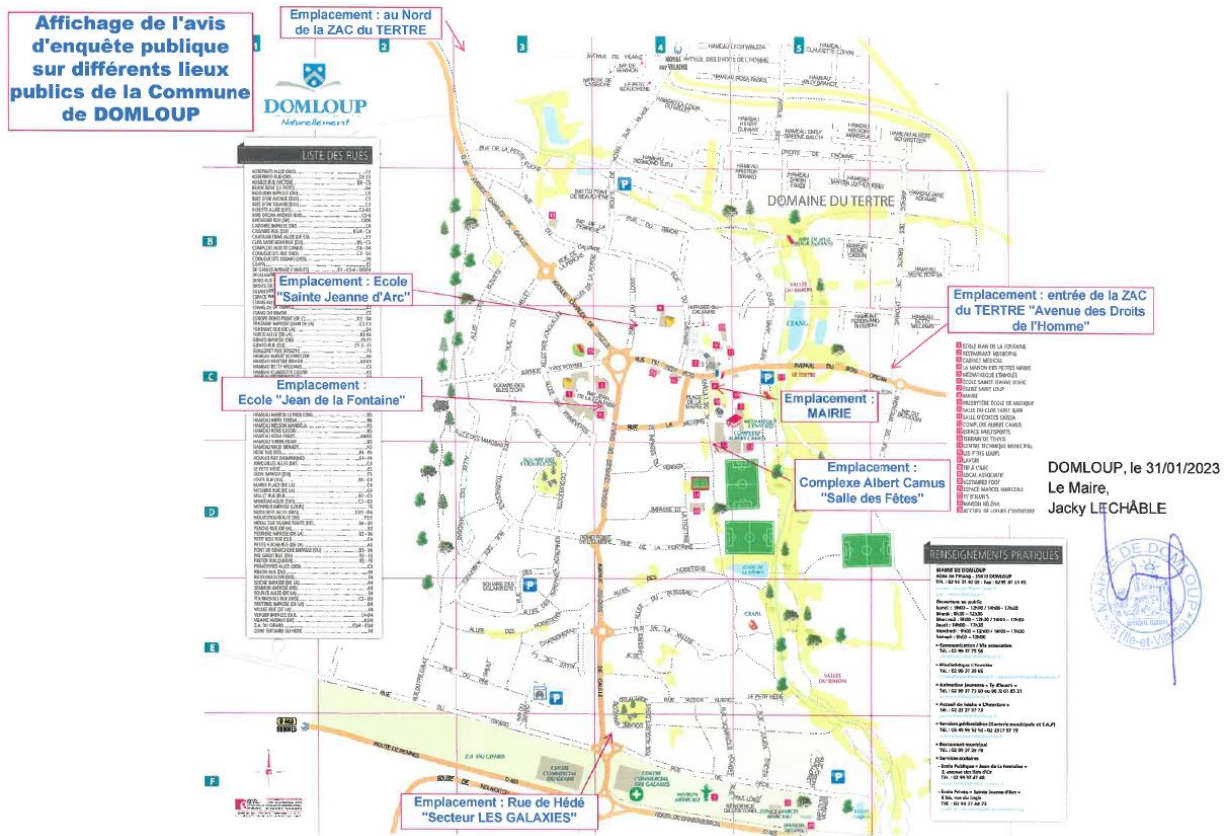


Figure 8 : situations des panneaux d'affichage de l'avis d'enquête



Figure 9 : affichage en mairie (photo M. Philippe)



Figure 10 : exemple d'affichage dans la commune (photo M. Philippe)



Figure 11 : affichage sur le site du projet (photo M. Philippe)

2.5.3 Informations sur le site internet de la commune

The screenshot shows the website for the commune of Domloup. The main navigation bar includes 'Commune de Domloup' and a search bar. Below the navigation, there are links for 'MAIRIE', 'CADRE DE VIE', 'VIVRE ET GRANDIR', 'SOLIDARITE', 'SE DIVERTIR', and 'NOUS CONTACTER'. The main content area features a large blue header with the text 'AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE' and a sub-header 'Portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme n°1 avec une déclaration de projet sur le secteur de la zone d'activités de "La Rougeraie"'. Below this, there is a yellow box containing the full text of the public inquiry notice, including the project details, the designated commissioner (Madame Michèle PHILIPPE), and the public consultation schedule. To the right of the main content, there is a 'TÉLÉCHARGEMENTS' section with links to various documents and a 'RETROUVEZ AUSSI' section with a link to the 'Plan Local d'Urbanisme (PLU)'. The footer of the page includes the name of the Mayor, Jacky LICHÁSZ.

Figure 12 : extrait de la page de l'enquête sur le site internet de la commune

3- EXAMEN CONJOINT PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

La réunion d'examen conjoint du projet par les personnes publiques associées s'est tenue le 15 novembre 2022. Y ont participé : Jacky LECHÂBLE (maire de la commune de Domloup), Michel MERCIER (adjoint à l'urbanisme), François DES JAMONIERES (directeur opérationnel du Groupe PIGEON), Vincent MALESIEUX (charge de projet urbanisme à l'Atelier du Canal), Elodie LEJAS (responsable du service développement économique du pays de Châteaugiron), Annelise FERRE (Chargée de Mission Urbanisme – aménagement à la Chambre d'Agriculture), Jean-Philippe HUERTAS (délégué territorial de la DDTM35) et Samuel MIGNARD (chargé de mission urbanisme pour le SCoT du Pays de Rennes).

L'examen du projet a fait l'objet d'informations et d'observations sur les points suivants (source procès-verbal de la réunion figurant au dossier) :

- La connexion du projet d'extension de la zone d'activité avec le projet d'évolution de la voirie porté par le département 35 a été rappelée. La commune indique que les aménagements de voirie (aménagements de 2 giratoires le long de la RD 463) « devraient voir le jour à l'horizon d'un an et demi ».
- Concernant le nombre d'emplois liés au projet, la commune précise : « 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 ». Elle rappelle le contexte de la perte de 80 emplois (groupe SDO) sur la commune et sa volonté d'y développer l'emploi tertiaire. La DDTM souligne « qu'il ne s'agit pas de créations « nettes » d'emplois au niveau local ».
- Concernant l'intérêt général du projet, les participants font les observations suivantes :
 - Ses justifications sont à renforcer dans le dossier (DDTM 35) ;
 - La chambre d'agriculture s'interroge sur l'intérêt du projet au-delà du groupe PIGEON. Elle « émet des doutes quant au conditionnement du maintien de l'activité existante sur site à l'implantation de l'activité tertiaire. Elle estime, que bien qu'un hectare paraisse peu à l'échelle de la commune, ces surfaces ne sont pas négligeables à l'échelle d'une exploitation. Elle rappelle qu'il s'agit d'une parcelle déclarée à la PAC, et qu'une exploitation maraîchère va perdre 1 ha de terres cultivables » et rappelle que « la propriété du foncier (la parcelle appartenant ici au groupe PIGEON) n'est pas un argument dans le cadre de l'activité agricole, car celle-ci a souvent recours aux baux ». La commune souligne en réponse le caractère morcelé de la parcelle et son accès difficile et que cela pourrait s'aggraver avec la réalisation de l'aménagement routier. Elle informe que « 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. »
- Concernant la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU), la DDTM indique qu'elle « est en accord avec le caractère « limité » des incidences du projet sur l'environnement au regard du contexte du site et de la situation de la parcelle ». Elle indique cependant, que la partie « déplacements » de l'analyse apparaît trop succincte, et qu'elle se doit de prendre en compte le trafic induit lors de la phase de restauration étant donné l'absence de solutions liées à la restauration sur site. ». Elle s'interroge également « sur la nécessité de modifier d'éventuels points du PADD et précise que des corrections à la marge pourraient être apportées ».

- Concernant la cohérence du projet avec le SCoT, son représentant indique : « *que les élus ont estimé que le projet s'inscrivait dans la marge de comptabilité avec le SCoT, et qu'il n'était pas nécessaire d'effectuer une étude d'ensemble sur les 10 ha. Il suggère d'effectuer un bilan des espaces libérés par le retrait du groupe PIGEON de ses 3 sites de Chantepie et Louvigné de Bais, et de comparer ces surfaces à celles qui seront artificialisées à Domloup.* »
- Le repositionnement de l'arrêt de bus à proximité du site du projet suscite une interrogation de la DDTM sur son opportunité.
- Concernant les possibilités de densification des zones d'activité la chambre d'agriculture «*invite à étudier ce dossier à l'échelle de la communauté de communes* ». « *Le Pays de Châteaugiron Communauté répond que dans le cadre du schéma des zones d'activités - qui arrive à échéance en 2022 -, toutes les zones d'activités identifiées ont été commercialisées et qu'il n'y a plus de foncier disponible à l'échelle de la communauté de communes. Le nouveau schéma n'étant pas arrêté à ce jour, il n'est pas possible de proposer d'autres enveloppes foncières pour ce projet. Quant à la densification sur l'existant, le Pays de Châteaugiron Communauté précise que les friches sont rares sur le territoire, et que la plupart des friches restantes sont situées sur des sites privés. La DDTM conseille d'identifier les besoins futurs à long terme dans le schéma de développement des zones d'activités pour éviter les ouvertures ponctuelles à l'urbanisation. Un retour d'expérience sur la construction de schéma de développement est proposé* ».

Le compte rendu de la réunion tel que mis au dossier d'enquête comportait en annexe la présentation faite lors de la réunion par l'atelier du Canal, prestataire de la mairie.

Remarques de la commissaire enquêtrice :

Le conseil départemental n'était pas représenté à cette réunion et n'a pas transmis d'observations.

En réponse à une question de la commissaire enquêtrice suscitée par la lecture du dossier sur l'éventuelle sollicitation à faire de la CDPENAF, la mairie lui a précisé que « *la consultation obligatoire de la CDPENAF dans le cadre de réduction des espaces agricoles ne concerne que les communes hors SCOT, comme l'indique explicitement l'article L153-16 du Code de l'Urbanisme* ». La commune de Domloup n'est pas hors SCoT comme le confirme son représentant à la réunion d'examen conjoint.

4- AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

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 dispense le projet d'évaluation environnementale. La MRAE rappelle que :

- « *l'extension de la zone d'activités envisagée, sur un espace agricole, concerne l'implantation d'un bâtiment de 3 niveaux de 1 350 m² d'emprise au sol à vocation de bureaux, de 85 emplacements de parkings, de voiries et d'espaces verts, concourant à relocaliser trois sièges sociaux du groupe Pigeon déjà implanté sur ce site, ce qui contribuera à libérer pour deux d'entre eux les espaces occupés au sein de la zone*

d'aménagement concerté des rives du Blosne à Chantepie, à vocation d'habitat, en vue de leur renouvellement urbain » ;

- *« cette ouverture à l'urbanisation 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) ».*

Elle considère toutefois *« 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 vis-à-vis de la 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 ».*

Elle indique que sa décision s'appuie *« sur la description d'un projet englobant la réalisation, par le département, d'un giratoire à 4 branches sur la RD 463 au niveau de l'entrée sud-est de la ZA de la Rougeraie concourant à sécuriser l'accès au dit secteur, et la présentation d'un projet d'aménagement s'appuyant sur des photomontages, et des aménagements spécifiques. »*

Remarques de la commissaire enquêtrice :

Je note que l'Autorité environnementale considère que les impacts environnementaux du projet ne peuvent pas être qualifiés de notables en particulier en raison de la dimension modeste du projet et de la libération ailleurs de terrains utilisables, au moins en partie, en renouvellement urbain. Concernant les impacts locaux du projet, l'Autorité prend en compte dans son évaluation des effets positifs des aménagements prévus tant par l'entreprise que par le département (carrefour giratoire).

5- DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

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.

En mairie, il était également possible de consulter le certificat d'affichage initial en date du 30 janvier 2023 et la carte des lieux d'affichage ainsi que les copies des parutions dans la presse.

Un registre contenant 19 pages non mobiles paraphées par la commissaire enquêtrice et destinées au recueil des observations était également mis à disposition du public en mairie avec le dossier papier.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée sans incident du mercredi 15 février 2023 (9H00) au vendredi 17 mars 2023 (17H00) conformément à l'arrêté l'organisant. Les 3 permanences se sont tenues à la mairie de Domloup aux dates et heures prévues. 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
Totaux	2	2

A la fin de l'enquête, le registre papier déposé en mairie de Domloup a été clos par la commissaire enquêtrice.

La commissaire enquêtrice a remis son 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. Par un courriel en date du 30 mars 2023, la mairie de Domloup, a fourni à la commissaire enquêtrice un mémoire en réponse à ce procès-verbal de synthèse. Le procès-verbal de synthèse des observations et le mémoire en réponse de la mairie de Domloup sont annexés au présent rapport.

Au cours de l'enquête, la commissaire enquêtrice a contacté par courriel les services du département en charge de la gestion des routes départementales pour obtenir des précisions sur les aménagements routiers prévus sur la RD 463 en entrée de la ZAC de La Rougeraie. Une réponse lui a été transmise, également par courriel, par M. Laurent HERVIEU, chef du service Construction de l'Agence départementale du pays de Vitré. L'information reçue est la suivante : « *Voici en retour, de mes collègues de la DGTI¹ en charge de ce projet, les éléments sur la programmation de l'aménagement du giratoire de la Rougeraie :*

· Projet retenu au plan de relance voté en septembre 2020,

¹ DGTI : Direction des Grands Travaux d'Infrastructures

- Cette opération est donc prioritaire et financée à 50% par le département et 50% par les collectivités,
- Calendrier prévisionnel :
 - juin 2023 : concertation,
 - début 2024 : enquêtes publiques
 - à partir du 2^e semestre 2024 : début des travaux »

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES

5.1 Tableau récapitulatif

Observations inscrites dans les registres papier

Réf., date	Déposants
O1, non daté	Anonyme
O2, 17/3/2023	Laurent PIROT
O3, 17/03/2023	Grégory BERTEL

Observations reçues par courriel : néant

Observations reçues par courrier : néant

5.2 Détail des observations

Référence	Contenu de l'observation
O1	« Je trouve beaucoup d'incohérences dans ce projet, surtout environnementales. »
O2	<p>« Après réflexion du dossier, je vais aborder plusieurs points. Etant riverain de la zone de la Rougeraie, j'aimerais apporter quelques précisions sur la zone. Lors de sa construction dans les années 2010, cette zone était humide et inondable. Le point faible c'est l'évacuation de l'eau. Je vous sollicite pour améliorer ce point négatif. Les surfaces de ruissellement augmentent mais pas les bassins tampon. Il faudrait innover à ce sujet pour pouvoir stocker l'eau lors de forte pluviométrie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - C'est une zone très bruyante de jour comme de nuit avec COLAS enrobé 35 - Les alarmes le week-end - La nuit l'éclairage inadapté aux activités - Projet du bâtiment -> vu la hauteur du bâtiment, le volet paysager doit être en conséquence - Sur le rond-point et la piste cyclable, on n'a pas trop de précisions ».
O3	<p>« Je suis voisin de l'entreprise Pigeon. Nous subissons déjà les désagréments dus à l'usine de béton :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Claquement de culot de camion dès 6h30 du matin - Lumière surdimensionnée la nuit à plusieurs km alentour - Alarme intempestive qui réveille mon fils de 10 ans la nuit ou l'empêche de dormir. <p>Le PLU a enlevé cette zone. Pourquoi revenir en arrière ? Je suis un voisin paysan, 4^{ème} génération sur la ferme. L'entreprise Pigeon est construite sur une ancienne zone humide de Loisil à l'enrobé 35. C'était un marécage avec ... et autre biodiversité. Mr Guillaumont a eu l'autorisation de remblayer de l'autre côté de... Puis l'entreprise Pigeon a construit une usine sur un autre remblai. Nous sommes sur un couloir écologique avec ilot de verdure sur les bords du Blosne.</p>

<p>- Quel est le bilan carbone de P. ? - Quelle consommation d'eau, de gazole de P. ? - Quelle gestion des déchets ? - Quelles alarmes et lumières ? <i>Le cheminement de l'abribus se fera au détriment des habitants de l'Epine En plein recensement de la biodiversité sur la commune et un discours de la mairie vers plus d'écologie et de préservation du vivant, il est temps de passer aux actes pour lutter réellement contre le réchauffement climatique. Cela doit être la seule priorité. Par ailleurs, il est interdit d'artificialiser plus de terres agricoles. »</i></p> <p>En appui de son observation, la personne a déposé un projet de courrier à la société PIGEON daté de l'été dernier. Il figure dans le registre comme pièce annexe. Son contenu est le suivant :</p> <p><i>« Depuis plusieurs mois, nous sommes réveillés de nombreuses fois par l'alarme de votre usine de la Rougerais à Domloup. Cet été, cette alarme intempestive est devenue infernale. Elle nous réveille la nuit, réveille mon fils de 10 ans, ou l'empêche de s'endormir. Nous sommes réellement gênés par ce bruit strident et qui reste dans la tête une fois arrêté. Cela nous stresse énormément. C'est invivable. Nous sommes en pleine campagne, à Domloup, dont le slogan est « Domloup naturellement ». Ces nuisances sonores ne sont pas acceptables, sachant que nous subissons déjà la pollution créée par vos fumées et poussières, ainsi que la nuisance lumineuse, due à l'éclairage surdimensionné de votre usine toutes les nuits qui illuminent à plusieurs km. Je vous demande de faire quelque chose afin d'arrêter cette alarme et ces lumières. »</i></p>

5.3 Synthèse des observations recueillies

2 des 3 observations émanent explicitement de voisins de l'actuelle zone d'activité de La Rougeraie :

- Les déposants y exposent leur ressenti concernant les nuisances actuelles créées par cette zone : alarmes intempestives, éclairage nocturne, bruits de camions, ...
- Ils expriment des interrogations sur l'impact environnemental du projet (impact paysager, artificialisation des terres) et sur les déplacements.
- Ils 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).

• 5.4 Demande de précisions de la commissaire enquêtrice

Le procès-verbal de synthèse des observations contenait également des demandes de précisions suivantes de la commissaire enquêtrice. Ces demandes sont en lien avec les observations ou le dossier d'enquête.

1- Concernant l'ambiance sonore du site,

Les observations déposées à l'enquête font état de nuisances sonores sur le site de la ZAC de La Rougeraie. Le bâtiment projeté sera construit à proximité de la RD 463 au minimum de la distance de recul réglementaire pour les activités. Dans ce contexte, comment la qualité de l'ambiance sonore sera-t-elle assurée pour les activités de type tertiaires qui y seront menées ?

2- Concernant la desserte cyclable du site du projet (note de présentation, p. 26),

Rennes Métropole a indiqué récemment que les travaux du tronçon Rennes/Chantepie seront faits sur la période 2024/2025 dans le cadre de la réalisation de son Réseau Express Vélo. Qu'en

est-il de la desserte du site à partir de Chantepie et de Châteaugiron prévue dans le cadre du plan Mobilités 2025 du département ? Le projet, tel qu'annoncé dans le dossier est-il confirmé ? et, si oui, à quelle échéance ?

3- Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le projet,

- La mise en compatibilité présentée concerne uniquement le règlement graphique du PLU, le règlement écrit de la zone UA permet-il en l'état de réaliser l'aménagement tel que montré dans la note de présentation ?
- Le tableau du bilan actualisé des surfaces des zones du PLU (actuel versus après évolution) peut-il être fourni ?

4- Concernant le bâtiment projeté,

La note de présentation mentionne (p.30) que le bâtiment projeté sera « *semi-enterré* ». Quelles sont les raisons de ce choix ?

6. MEMOIRE EN REPONSE

Le mémoire en réponse de la commune fournit des éléments en retour sur les points évoqués dans la synthèse des observations et les demandes de précisions de la commissaire enquêtrice. Il est annexé au présent document.

Les conclusions figurent comme partie 2 dans un autre document ainsi que l'avis de la commissaire enquêtrice.

Table des illustrations

Figure 1 : Plan de situation de la commune et du site du projet (source GEOPORTAIL IGN)	4
Figure 2 : site du projet et environnement proche (source notice)	6
Figure 3 : actuel carrefour d'accès à la zone et vue sur le terrain de l'extension projetée (source dossier)	6
Figure 4 : projet d'aménagement du carrefour par le département (source dossier)	7
Figure 5 : plan du projet d'aménagement au stade actuel de réflexion (information indicative, source notice)	7
Figure 6 : vue du projet au stade actuel de réflexion (information indicative, source dossier)	7
Figure 7 : modifications du règlement graphique (source notice)	8
Figure 8 : situations des panneaux d'affichage de l'avis d'enquête	12
Figure 9 : affichage en mairie (photo M. Philippe)	13
Figure 10 : exemple d'affichage dans la commune (photo M. Philippe)	13
Figure 11 : affichage sur le site du projet (photo M. Philippe)	13
Figure 12 : extrait de la page de l'enquête sur le site internet de la commune	13

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

PROCES-VERBAL DE SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Fait à Rennes, le 23 mars 2023

La commissaire enquêtrice



Michèle PHILIPPE

Contenu

Contenu.....	2
Préambule	3
Observations recueillies	3
Tableau récapitulatif des observations	3
Détails des observations	4
Synthèse des observations	4
Demandes de précisions	5

Préambule

La présente enquête publique est relative à la déclaration de projet devant emporter la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme actuel (PLU) de la commune de Domloup afin de permettre l'extension projetée de l'entreprise PIGEON au sein de la zone d'activités dite de « La Rougeraie ». En effet, le projet n'est pas compatible avec le PLU actuel car l'emprise de l'extension est située en zone agricole (zone A). La surface concernée par le projet est de 9 490 m². Le zonage cible est celui de la zone d'activités actuelle (zone d'activité urbanisée, UA).

Le porteur de projet est la commune de Domloup (Ille-et-Vilaine). L'enquête a été diligentée par le maire de cette commune, M. Jacky LECHÂBLE.

J'ai été désignée par le tribunal administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique (décision n°E22000189 du 13 décembre 2022). L'arrêté municipal d'organisation de l'enquête a été signé par le maire de la commune le 18 janvier 2023.

Conformément à cet arrêté, l'enquête s'est déroulée 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
Totaux	2	2

Observations recueillies

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, 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.

Tableau récapitulatif des observations

Observations inscrites dans les registres papier

Réf., date	Déposants
O1, non daté	Anonyme
O2, 17/3/2023	Laurent PIROT
O3, 17/03/2023	Grégory BERTEL, le Bois Hamon 12, 35410 Domloup

Observations reçues par courriel : néant

Observations reçues par courrier : néant

Détails des observations

Référence	Contenu de l'observation
O1	« Je trouve beaucoup d'incohérences dans ce projet, surtout environnementales. »
O2	<p>« Après réflexion du dossier, je vais aborder plusieurs points. Etant riverain de la zone de la Rougeraie, j'aimerais apporter quelques précisions sur la zone. Lors de sa construction dans les années 2010, cette zone était humide et inondable. Le point faible c'est l'évacuation de l'eau. Je vous sollicite pour améliorer ce point négatif. Les surfaces de ruissellement augmentent mais pas les bassins tampon. Il faudrait innover à ce sujet pour pouvoir stocker l'eau lors de forte pluviométrie.</p> <ul style="list-style-type: none"> - C'est une zone très bruyante de jour comme de nuit avec COLAS enrobé 35 - Les alarmes le week-end - La nuit l'éclairage inadapté aux activités - Projet du bâtiment -> vu la hauteur du bâtiment, le volet paysager doit être en conséquence - Sur le rond-point et la piste cyclable, on n'a pas trop de précisions ».
O3	<p>« Je suis voisin de l'entreprise Pigeon. Nous subissons déjà les désagréments dus à l'usine de béton :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Claquement de culot de camion dès 6h30 du matin - Lumière surdimensionnée la nuit à plusieurs km alentour - Alarme intempestive qui réveille mon fils de 10 ans la nuit ou l'empêche de dormir. <p>Le PLU a enlevé cette zone. Pourquoi revenir en arrière ? Je suis un voisin paysan, 4^{ème} génération sur la ferme. L'entreprise Pigeon est construite sur une ancienne zone humide de Loisil à l'enrobé 35. C'était un marécage avec ... et autre biodiversité. Mr Guillaumont a eu l'autorisation de remblayer de l'autre côté de... Puis l'entreprise Pigeon a construit une usine sur un autre remblai. Nous sommes sur un couloir écologique avec îlot de verdure sur les bords du Blosne.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Quel est le bilan carbone de P. ? - Quelle consommation d'eau, de gazole de P. ? - Quelle gestion des déchets ? - Quelles alarme et lumières ? <p>Le cheminement de l'abribus se fera au détriment des habitants de ... En plein recensement de la biodiversité sur la commune et un discours de la mairie vers plus d'écologie et de préservation du vivant, il est temps de passer aux actes pour lutter réellement contre le réchauffement climatique. Cela doit être la seule priorité. Par ailleurs, il est interdit d'artificialiser plus de terres agricoles. »</p> <p>En appui de son observation, la personne a déposé un projet de courrier à la société PIGEON daté de l'été dernier. Il figure dans le registre comme pièce annexe. Son contenu est le suivant :</p> <p>« Depuis plusieurs mois, nous sommes réveillés de nombreuses fois par l'alarme de votre usine de la Rougerais à Domloup. Cet été, cette alarme intempestive est devenue infernale. Elle nous réveille la nuit, réveil de mon fils de 10 ans, ou l'empêche de s'endormir. Nous sommes réellement gênés par ce bruit strident et qui reste dans la tête une fois arrêté. Cela nous stresse énormément. C'est invivable. Nous sommes en pleine campagne, à Domloup, dont le slogan est « Domloup naturellement ». Ces nuisances sonores ne sont pas acceptables, sachant que nous subissons déjà la pollution créée par vos fumées et poussières, ainsi que la nuisance lumineuse, due à l'éclairage surdimensionné de votre usine toutes les nuits qui illuminent à plusieurs km. Je vous demande de faire quelque chose afin d'arrêter cette alarme et ces lumières. »</p>

Synthèse des observations

2 des 3 observations émanent explicitement de voisins de l'actuelle zone d'activité de La Rougeraie :

- Les déposants y exposent leur ressenti concernant les nuisances actuelles créées par cette zone : alarmes intempestives, éclairage nocturne, bruits de camions, ...

- Ils expriment des interrogations sur l'impact environnemental du projet (impact paysager, artificialisation des terres) et sur les déplacements.
- Ils 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).

Demandes de précisions

Les demandent qui suivent sont en lien avec les observations ou le dossier d'enquête.

1- Concernant l'ambiance sonore du site,

Les observations déposées à l'enquête font état de nuisances sonores sur le site de la ZAC de La Rougeraie. Le bâtiment projeté sera construit à proximité de la RD 463 au minimum de la distance de recul réglementaire pour les activités. Dans ce contexte, comment la qualité de l'ambiance sonore sera-t-elle assurée pour les activités de type tertiaires qui y seront menées ?

2- Concernant la desserte cyclable du site du projet (note de présentation, p. 26),

Rennes Métropole a indiqué récemment que les travaux du tronçon Rennes/Chantepie seront faits sur la période 2024/2025 dans le cadre de la réalisation de son Réseau Express Vélo. Qu'en est-il de la desserte du site à partir de Chantepie et de Châteaugiron prévue dans le cadre du plan Mobilités 2025 du département ? Le projet, tel qu'annoncé dans le dossier est-il confirmé ? et, si oui, à quelle échéance ?

3- Concernant la mise en compatibilité du PLU avec le projet,

- La mise en compatibilité présentée concerne uniquement le règlement graphique du PLU, le règlement écrit de la zone UA permet-il en l'état de réaliser l'aménagement tel que montré dans la note de présentation ?
- Le tableau du bilan actualisé des surfaces des zones du PLU (actuel versus après évolution) peut-il être fourni ?

4- Concernant le bâtiment projeté,

La note de présentation mentionne (p.30) que le bâtiment projeté sera « *semi-enterré* ». Quelles sont les raisons de ce choix ?

Plan Local D'Urbanisme

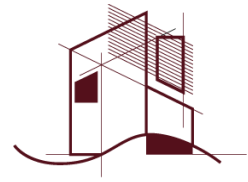
MISE EN COMPATIBILITE N°1

DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE N°1 DU
PLU

**MEMOIRE EN REPONSE AU PROCES VERBAL DE
SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

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 Courriel : contact@atcanal.fr		
EMISSION ORIGINALE		
Date : 29 mars 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
Fax : 02 99 22 78 01
contact@atcanal.fr

Synthèse des observations – point n°1 : « Les déposants y exposent leur ressenti concernant les nuisances actuelles créées par cette zone : alarmes intempestives, éclairage nocturne, bruits de camions »

<p>1. Réponse du Maître d'Ouvrage</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
---------------------------------------	--

Synthèse des observations – point n°2 : « Les déposants [...] expriment des interrogations sur l'impact environnemental du projet (impact paysager, artificialisation des terres) et sur le déplacement »

<p>2. Réponse du Maître d'Ouvrage</p>	<p>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.</p> <p>L'Autorité Environnementale dans sa décision n°2022DKB89 /2022-010045 du 27 septembre 2022, ne soumet pas la procédure à Evaluation Environnementale.</p> <p>Elle considère « que ces impacts ne peuvent être qualifiés de notable au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 vis-à-vis de la 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 ; » <p>Le projet porte l'ambition d'améliorer l'impact paysager du site depuis la RD486. En effet, les activités existantes, peu intégrés 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.</p> <p>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.</p>
---------------------------------------	---

	<p>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.</p>
--	---

Synthèse des observations – point n°3 : « Les déposants [...] 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 tampons jugés insuffisants en cas de forte pluviométrie)

<p>3. Réponse du Maître d'Ouvrage</p>	<p>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.</p> <p>L'Autorité Environnementale dans sa décision n°2022DKB89 /2022-010045 du 27 septembre 2022, ne soumet pas la procédure à Evaluation Environnementale.</p> <p>Elle considère « que ces impacts ne peuvent être qualifiés de notable au sens de l'évaluation environnementale, compte tenu :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 vis-à-vis de la 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 ; » <p>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.</p> <p>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 m², seront réalisés en pavés non jointifs permettant l'infiltration des eaux pluviales.</p> <p>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.</p> <p>Extrait de l'article UA 4.2.2. - Eaux pluviales du règlement du PLU :</p> <p>« <i>Le raccordement des constructions au réseau de collecte des eaux pluviales s'il existe est obligatoire. En l'absence de réseau, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (ex : bassins tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux ou pour en limiter les débits.</i></p> <p><i>Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.</i></p>
--	---

	<p><i>La mise en œuvre d'un prétraitement des eaux pluviales pourra être exigé du pétitionnaire en fonction de la nature des activités exercées ou des enjeux de protection du milieu naturel environnant.</i></p> <p><i>Les mesures de rétention devront être conçues de préférence selon des méthodes alternatives (noues, tranchées et voies drainantes, puits d'infiltration ...) à l'utilisation systématique de bassins de rétention. »</i></p>
--	---

Demande de précision n°1 – concernant l'ambiance sonore du site : « *Les observations déposées à l'enquête font état de nuisances sonores sur le site de la ZAC de La Rougeraie. Le bâtiment projeté sera construit à proximité de la RD 463 au minimum de la distance de recul réglementaire pour les activités. Dans ce contexte, comment la qualité de l'ambiance sonore sera-t-elle assurée pour les activités de type tertiaire qui y seront menées ?* »

<p>4. Réponse du Maître d'Ouvrage</p>	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p>
--	--

Demande de précision n°2 – concernant la desserte cyclable du site de projet (note de présentation, p.26) : « *Rennes Métropole a indiqué récemment que les travaux du tronçon Rennes/Chantepie seront faits sur la période 2024/2025 dans le cadre de la réalisation de son Réseau Express Vélo. Qu'en est-il de la desserte du site à partir de Chantepie et de Châteaugrion prévue dans le cadre du plan Mobilités 2025 du département ? Le projet, tel qu'annoncé dans le dossier est-il confirmé ? et, si oui, à quelle échéance ?* »

<p>5. Réponse du Maître d'Ouvrage</p>	<p>OUI, le projet est confirmé à l'horizon 2024/2025.</p>
--	---

Demande de précision n°3 (1) – concernant la mise en compatibilité du PLU avec le projet : « *La mise en compatibilité présentée concerne uniquement le règlement graphique du PLU, le règlement écrit de la zone UA permet-il en l'état de réaliser l'aménagement tel que montré dans la note de présentation ?* »

<p>6. Réponse du Maître d'Ouvrage</p>	<p>Le préambule de la zone UA du règlement écrit indique ceci : « <i>Les zones UA ont vocation à accueillir les activités économiques à vocation artisanale, industrielle ou de services.</i> »</p> <p>L'article UA 12. évoque spécifiquement les stationnements à usage de bureau : « <i>12.1 - Pour les constructions à usage de bureau, y compris bâtiments publics : Une place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher de l'immeuble. En fonction de la densité d'occupation des normes supérieures pourront être exigées.</i> »</p> <p>La lecture du règlement de la zone UA confirme la faisabilité du projet au regard de celui-ci.</p>
--	---

Demande de précision n°3 (2) – concernant la mise en compatibilité du PLU avec le projet : « Le tableau actualisé des surfaces des zones du PLU (actuel versus après évolution peut-il être fourni ? »

7. Réponse du Maître d'Ouvrage

Le tableau des surfaces suivant pourra être intégré à la note de présentation après l'enquête publique.

	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
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

Demande de précision n°4 – concernant le bâtiment projeté : « *La note de présentation mentionne (p.30) que le bâtiment projeté sera semi-enterré. Quelles sont les raisons de ce choix* »

8. Réponse du Maître d'Ouvrage	<p>L'élévation du bâtiment sur 3 niveaux permet d'aller dans le sens de la densification et ainsi de limiter l'assiette du bâtiment. Ce faisant, les surfaces perméables restent notables (40%), ce qui favorise l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et améliore la qualité paysagère, notamment par le biais du retrait avec la RD486 et par l'implantation d'éléments végétaux.</p> <p>L'intégration d'un niveau semi-enterré, servant notamment pour les garages, présente deux intérêts principaux :</p> <ul style="list-style-type: none">- limiter la hauteur du bâtiment, et ainsi préserver au mieux les paysages proches et lointains. Un bâtiment d'une hauteur de R+2 en façade aurait présenté un impact visuel plus fort, notamment depuis la RD486.- masquer les vues sur les espaces de garages depuis la RD486, afin de préserver l'esthétique générale de l'édifice et garantir sa bonne intégration paysagère.
---------------------------------------	--