

EXTENSION DE LA ZONE ÉCONOMIQUE
DE LA GAULTIÈRE
À CHÂTEAUBOURG ET DOMAGNÉ

Procédure de zone d'aménagement concerté

**Dossier de concertation
publique**

2023



SOMMAIRE

- 1. LE CADRE JURIDIQUE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE** **p.03**
- 2. LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION** **p.04**
- 3. LA PRÉSENTATION DU SITE D'ÉTUDE** **p.05**
- 4. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE** **p.07**
- 5. LA PROCÉDURE DE ZAC** **p.11**
- 6. LE PLANNING DES ÉTUDES** **p.12**

1. LE CADRE JURIDIQUE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE



L'article L103-2 du Code de l'urbanisme expose l'objet de la concertation préalable à laquelle est soumise la création d'une ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ : elle doit associer, **pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.**

L'article L103-3 du Code de l'urbanisme précise que le maître d'ouvrage (Vitré Communauté) doit, par délibération de son Conseil, définir **les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation.**

>> (carte ci-contre) À ce stade d'avancement, le périmètre des études reprend les limites établies dans les PLU de Châteaubourg et de Domagné. Les études définiront le périmètre définitif du projet.

2. LES MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION PRÉALABLE

Par **délibération du 26 janvier 2023**,
le **Conseil d'agglomération** a :

- **Validé les objectifs du projet d'aménagement** en tenant compte des enjeux économiques, démographiques, environnementaux et sociétaux.
- **Approuvé le périmètre d'étude de l'extension du parc d'activités.**
- **Défini les modalités de concertation à mettre en œuvre** pour communiquer sur le projet et recueillir les avis.

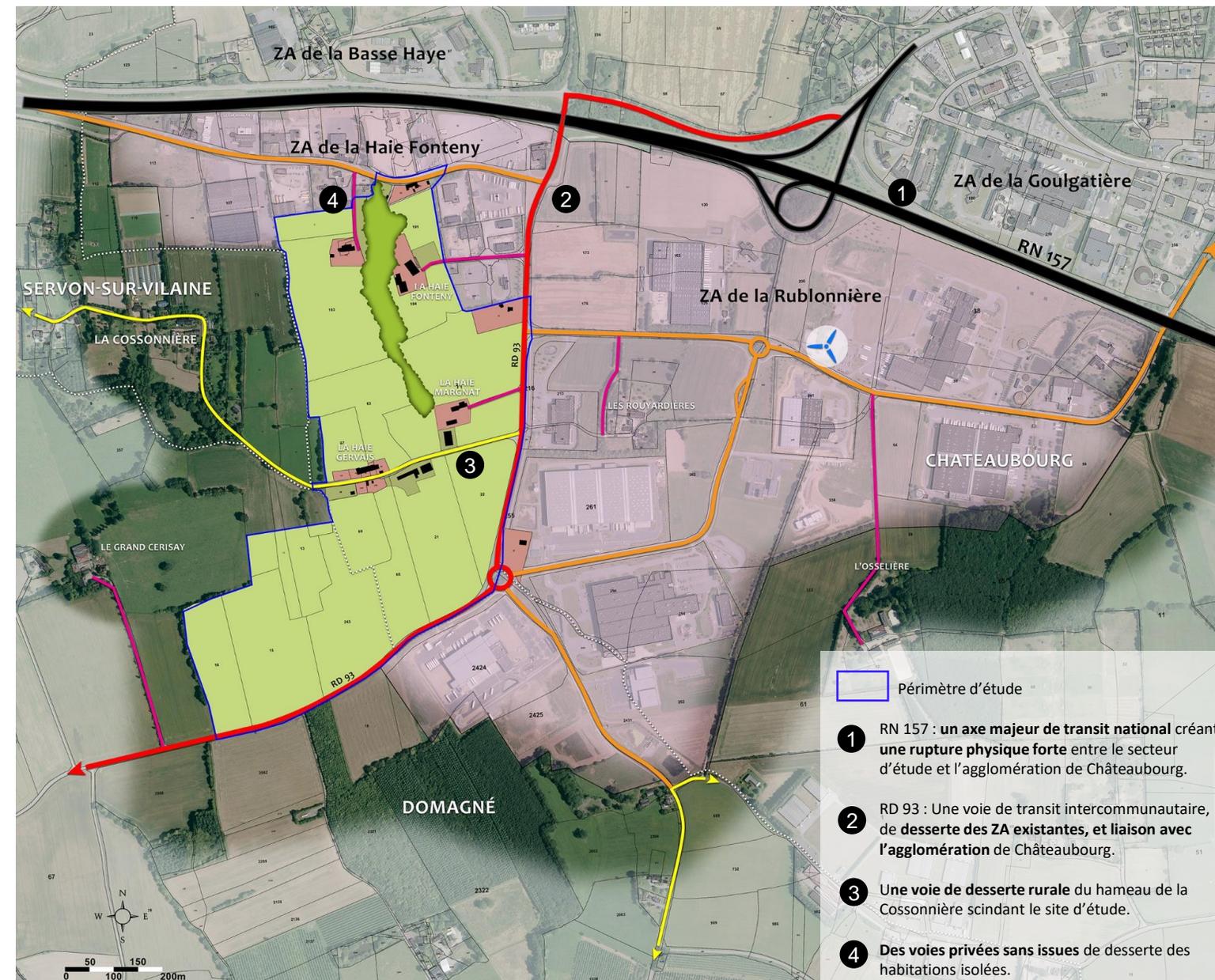
LES OBJECTIFS DE LA CONCERTATION PRÉALABLE :

- Permettre une meilleure compréhension du contexte, des enjeux et des objectifs visés par ce projet ;
- Présenter les études préliminaires menées ;
- Décrire le calendrier prévisionnel et le déroulement de l'opération, afin d'expliquer les différentes étapes de réalisation du projet ;
- Recueillir les avis des acteurs locaux, des usagers et des habitants sur les enjeux du projet d'aménagement ;
- Offrir au public les moyens de prendre connaissance du projet ;

LES OUTILS POUR METTRE EN ŒUVRE LA CONCERTATION :

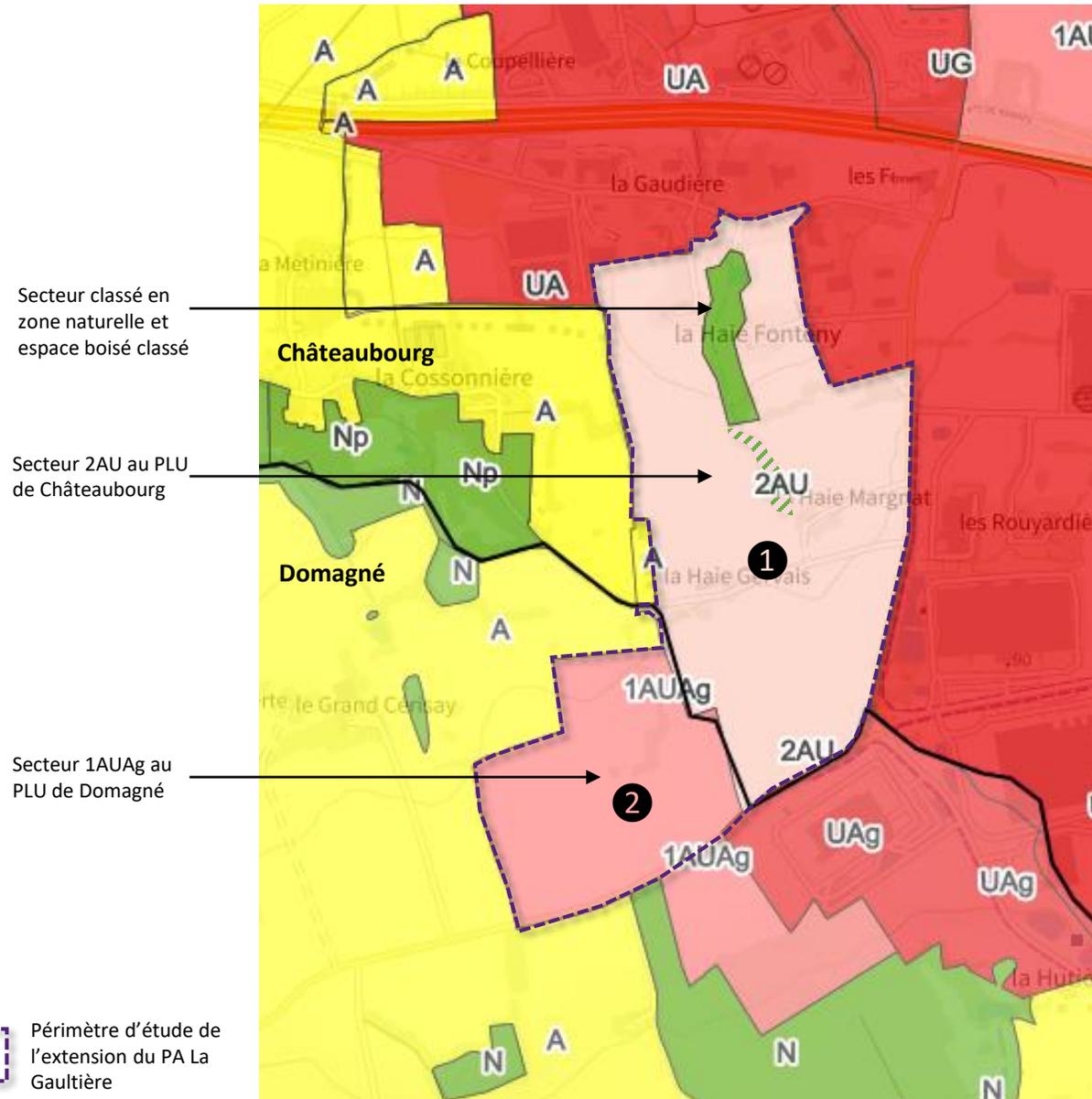
- L'organisation d'au moins une réunion publique ;
- Des séquences d'exposition au siège de Vitré Communauté et en mairies de Châteaubourg et Domagné ;
- La mise à disposition du présent dossier de concertation et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition a lieu au siège de Vitré Communauté et en mairies de Châteaubourg et de Domagné ;
- La mise en ligne d'une version dématérialisée de ce dossier sur les sites internet de Vitré Communauté et des communes de Châteaubourg et de Domagné ;
- La parution d'articles d'information dans les supports locaux de communication (presse locale : Ouest France, Journal de Vitré, sites internet,...) ;
- L'information du public du lancement et des événements de la concertation. Vitré Communauté a affiché et mis en ligne la délibération ainsi qu'un avis d'ouverture de la concertation préalable au siège de Vitré Communauté, en mairies de Châteaubourg et de Domagné ainsi que sur les lieux du projet.

3. LA PRÉSENTATION DU SITE D'ÉTUDE



- Le projet se situe sur les communes de **Châteaubourg et de Domagné**.
- Il s'intègre dans un **tissu économique existant**, dans le prolongement de la ZA de la Haie Fonteny au nord et de la ZA de la Rublonnière.
- Le **périmètre d'étude approuvé par délibération du Conseil d'agglomération porte sur une superficie totale d'environ 44,5 ha**.
- Le site est **desservi par la RD 93** et rejoint, au nord-est, l'échangeur de la RN 157.
- **Des habitations** du hameau de la Haye Gervais se situent à l'intérieur du périmètre d'étude.

3. PRÉSENTATION DU SITE D'ÉTUDE



Une extension planifiée dans les plans locaux d'urbanisme communaux (PLU) :

❶ Le Plan Local d'Urbanisme de Châteaubourg, approuvé le 30 juin 2020, classe le secteur envisagé pour le projet en zone 2AU, zone à urbaniser à long terme. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une évolution du PLU.

- Surface = 32 ha
- Dont une zone classée en NPa (zone naturelle) comprenant une protection au titre des espaces boisés classés (EBC) = 1,7 ha

❷ Le Plan Local d'Urbanisme de Domagné, approuvé le 16 septembre 2019, classe le secteur envisagé pour le projet en zone 1AUAg, à vocation principale économique. Ce secteur est dédié au projet d'extension du parc d'activités de la Gaultière.

- Surface = 12,5 ha

4. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Environnement

En 2019, une première séquence d'inventaires et de sondages pédologiques ont été réalisés sur l'ensemble du site.

- Des secteurs en zones humides ont été repérés en grande partie dans le cordon boisé au nord du site.
- Des haies arborées et de vieux arbres ont été identifiés en particulier sur les limites du périmètre d'étude.

En 2023, une seconde séquence d'inventaires sur 4 saisons sera réalisée pour préciser les cortèges faunistiques et floristiques présents afin de constituer l'évaluation environnementale du site.

Pour permettre l'aménagement de la future zone d'activités, un dossier de demande d'autorisation environnementale sera réalisé.

Il contiendra notamment :

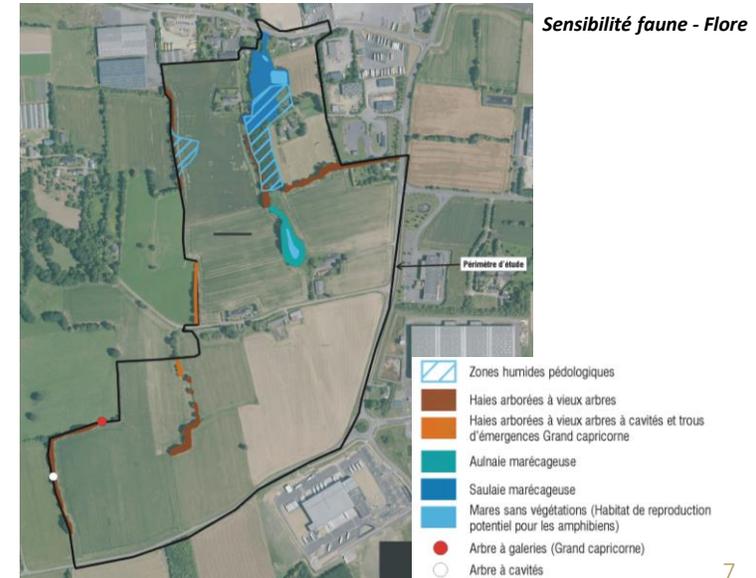
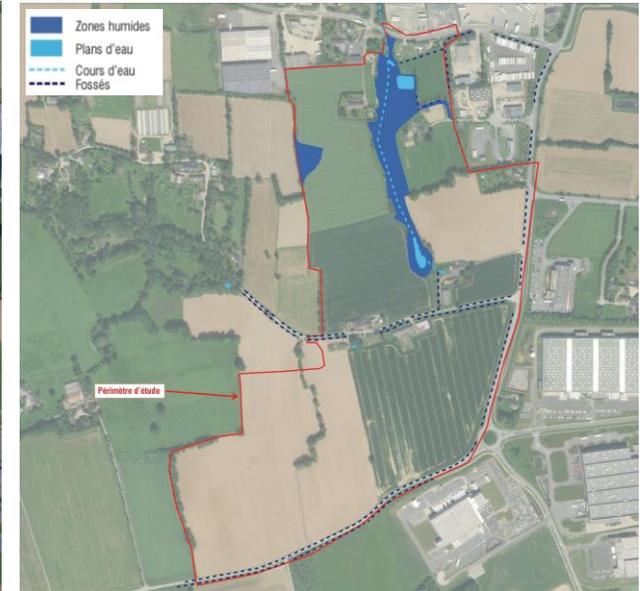
- Une étude d'impact qui présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement.
- Une étude « Loi sur l'Eau » qui comprend les mesures prises pour limiter les incidences du projet sur le milieu aquatique et les usages.

Occupation du sol



- Cours d'eau
- Mares sans végétations (EUNIS : C1.1 / CCB : 22.1)
- Haies herbacées (EUNIS : E2.2 / CCB : 38.2)
- Prairies mésophiles de fauche (EUNIS : E2.2 / CCB : 38.2)
- Ourllets à Ortie dioïque (EUNIS : E5.43 / CCB : 37.72)
- Ronciers (EUNIS : F3.11 / CCB : 31.81)
- Saulaie marécageuse (EUNIS : F9.12 / CCB : 44.12)
- Alignement de peupliers (EUNIS : G1.C1 / CCB : 83.321)
- Plantation de peupliers (EUNIS : G1.C1 / CCB : 83.321)
- Aulnaie marécageuse (EUNIS : G1.21 / CCB : 44.3)
- Haies ornementales (EUNIS : G5.1 / CCB : 84.1)
- Cultures (EUNIS : I1.1 / CCB : 82.11)
- Occupations résidentielles (EUNIS : J1 / CCB : 86)
- Haie arborée à vieux arbres (EUNIS : X10 / CCB : 84.4)
- Haies arborées à vieux arbres à cavités et trous d'émergences Grand capricorne (EUNIS : X10 / CCB : 84.4)
- Voies

Localisation des zones humides



Premières investigations réalisées en 2019 et 2020
Production : Théma Environnement

4. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

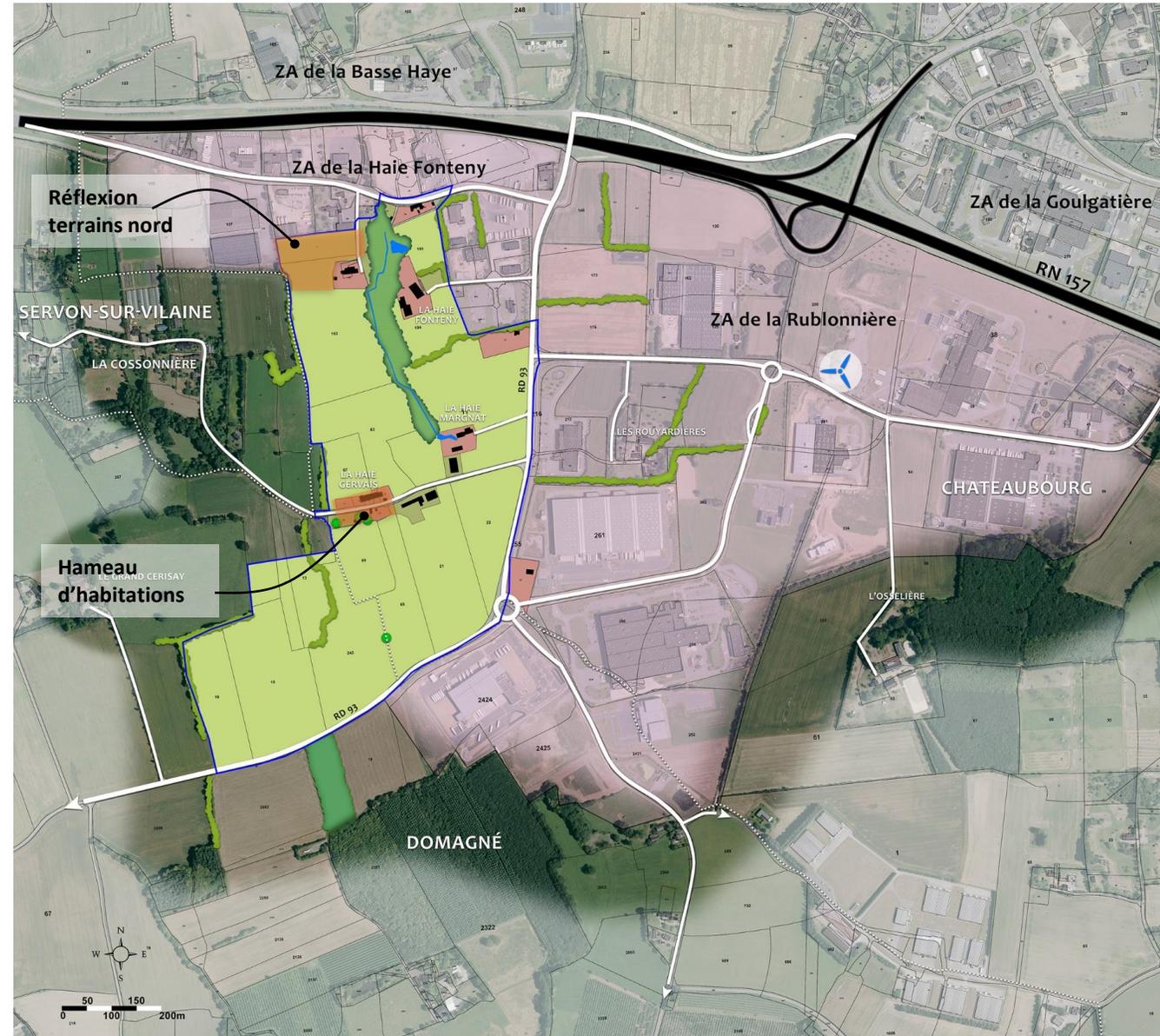
Intégration urbaine et paysagère

Protéger le hameau de la Haye Gervais des impacts de l'aménagement, notamment liés au trafic routier et aux co-visibilités avec les entreprises :

- Une concertation spécifique est mise en place avec les riverains du hameau.
- La voie rurale du hameau est conservée en l'état. Elle ne servira pas à desservir la zone d'activités.
- Les voies d'accès aux parcelles d'activités seront au maximum éloignées des habitations afin de limiter les impacts du trafic automobile.
- Les habitations situées à l'intérieur du périmètre bénéficieront d'une bande bocagère de protection en limite de leur terrain. Les entreprises devront respecter un règlement spécifique pour s'implanter sur les parcelles limitrophes et limiter les nuisances avec les habitations.

Intégrer le futur parc d'activités dans son environnement proche :

- Le massif d'arbres et d'arbustes qui partage le site en deux au nord est conservé et enrichi pour favoriser la biodiversité du site.
- L'ensemble des haies aux abords du périmètre sont conservées. Des haies composées d'essences végétales locales seront plantées afin de favoriser les continuités écologiques.
- La collectivité mène une réflexion sur des terrains situés au nord pour accueillir une activité en lien avec l'agriculture ou l'agroforesterie.



4. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Les pratiques de mobilité

Respecter les orientations stratégiques du Plan de Mobilités approuvé en janvier 2023.

- Réserver du stationnement pour le covoiturage,
- Installer des bornes de recharges électriques,
- Mettre à disposition des équipements pour les vélos,
- Aménager des liaisons piétonnes et cyclables déconnectées de la voie routière et praticables en toute sécurité. Les connecter aux aménagements communaux et départementaux existants.

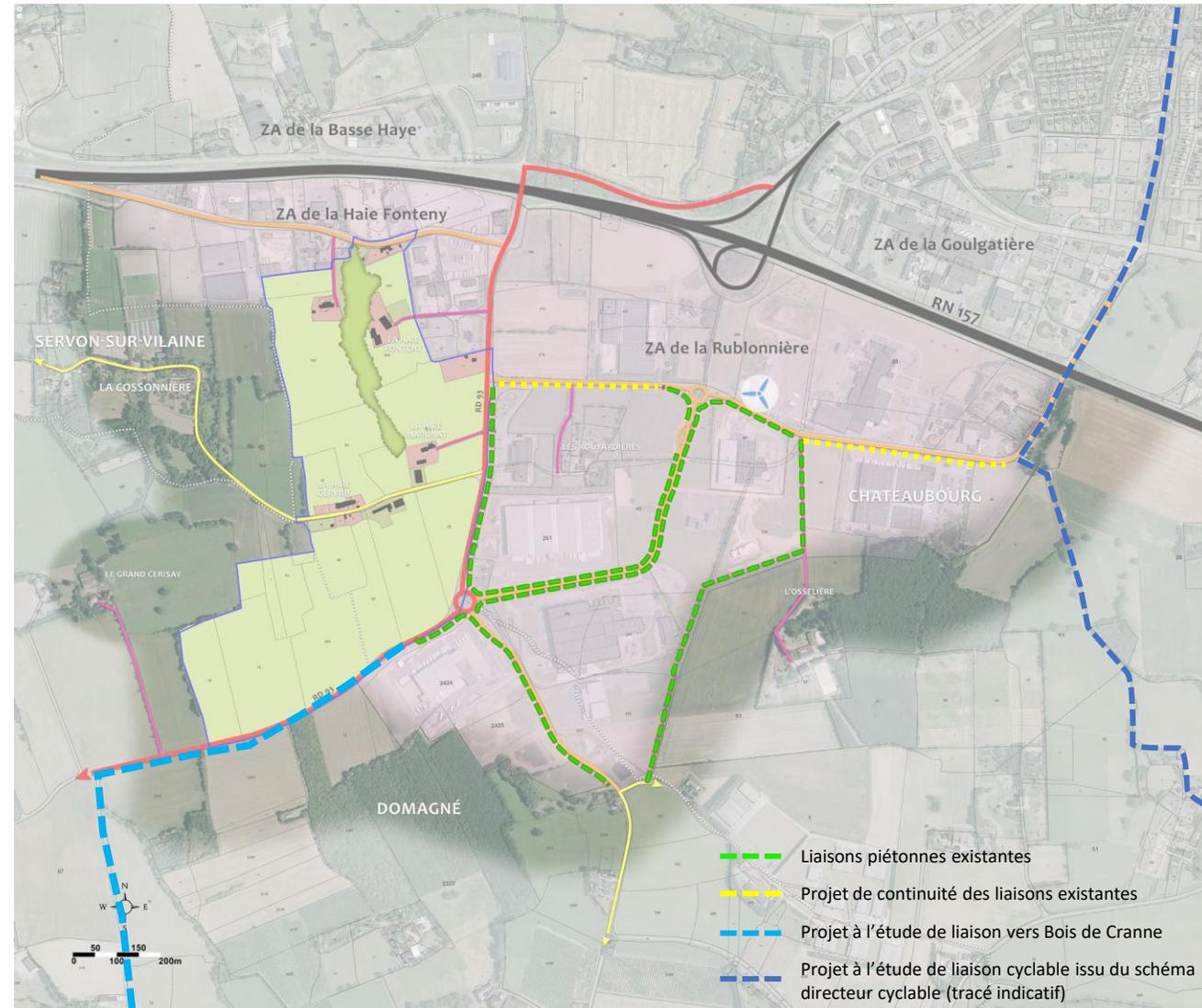
Prendre en compte les intentions d'aménagement inscrits au schéma directeur cyclable 2021 - 2032 :

- Projet de liaison Domagné – ZA de la Gaultière – gare de Châteaubourg : 4,3 km, étude en cours (RD 95, passage sous niveau de la RN 157, rue de la Galmandière).

Autres projets de liaisons vers Domagné : Parcours vers le Bois de Cranne.



Chemins piétons existants dans les zones d'activités alentours



Plan des chemins piétons/cycles à proximité du périmètre d'étude

4. LES ENJEUX DE L'AMÉNAGEMENT DE LA ZONE

Maîtrise de la consommation foncière

Plusieurs actions peuvent être mises en œuvre et serviront de « **fil rouge** » tout au long des études pour l'aménagement de la future zone :

- **Étaler les tranches de travaux dans le temps** : dépendra des perspectives de commercialisation, des besoins en foncier des entreprises désireuses de venir s'installer dans la future zone.
- **Limitier les linéaires de voirie pour desservir la future zone d'activités** : réduire l'emprise de la chaussée au strict besoin d'un croisement de PL, organiser le retournement des véhicules pour faire demi-tour,...
- **Adapter le dimensionnement des parcelles aux différentes typologies d'activités**, éviter les délaissés de terrain et l'effet « *réserve foncière* ».
- **Mutualiser les usages pour réduire les surfaces imperméabilisées** : créer des parkings mutualisés à plusieurs entreprises, des parkings à étages, des accès communs aux parcelles,...
- **Réglementer la surface de plancher autorisée par lot** (*Cahier des Charges de Cession des Terrains, document contractuel entre la collectivité (aménageur) et l'entreprise (porteur de projet) qui fixera les règles*).

5. LA PROCÉDURE DE ZAC

La Zone d'Aménagement Concerté, c'est quoi ?

- **La procédure de ZAC définit le projet d'aménagement de la future zone d'activités** : le programme cessible, les équipements publics, les travaux à réaliser et les modalités financières.
- **Un périmètre opérationnel définit et encadre l'aménagement des espaces publics, les droits à construire et les procédures connexes** : autorisation environnementale unique, étude de compensation agricole, étude des potentiels en énergies renouvelables et autres selon les caractéristiques du site.
- **C'est une procédure d'initiative publique. Ici, c'est Vitré Communauté qui est compétente pour le développement économique du territoire.** A chaque étape de l'élaboration du projet, toutes les décisions sont encadrées par des délibérations du Conseil d'agglomération. Les communes de Domagné et de Châteaubourg sont associées au processus de décision.
- **La concertation publique est obligatoire.** Pendant toute la durée du projet, les habitants, les associations locales et toutes autres personnes concernées peuvent être associées à la démarche. Les objectifs et les modalités de cette concertation sont définis par délibération du Conseil d'agglomération du 26 janvier 2023.

Le dossier de création de la ZAC

Constitué des pièces suivantes :

- Rapport de présentation,
- Périmètre opérationnel,
- Programme global des constructions,
- Régime au regard de la Taxe d'Aménagement.

>> **Approbation par délibération, qui acte l'existence juridique de la zone pour permettre son aménagement.**

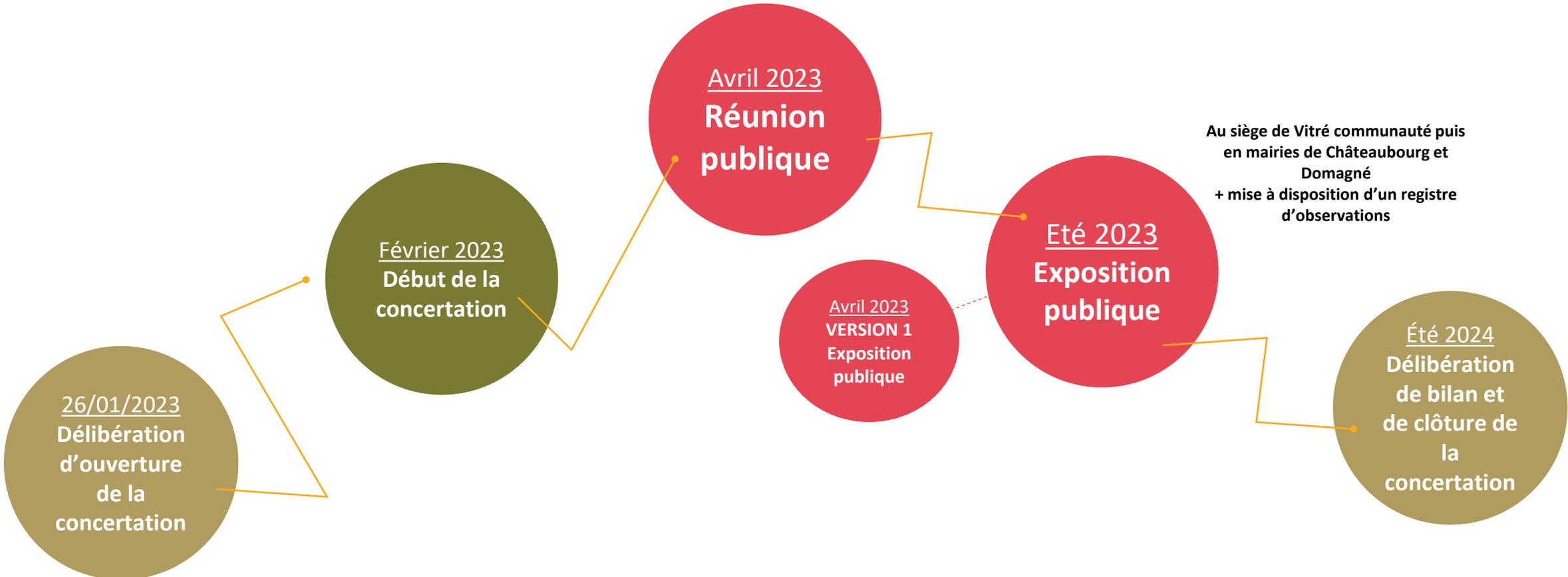
Le dossier de réalisation de la ZAC

Constitué des pièces suivantes :

- Programme des Equipements Publics, comprenant une notice descriptive des ouvrages et des plans des réseaux,
- Modalités Prévisionnelles de Financement (dépenses et recettes de l'opération),
- Programme global des constructions (surface de plancher autorisée).

>> **C'est une pièce technique qui décrit le projet et ses modalités de mise en œuvre.**

5. LE PLANNING DES ÉTUDES



Inventaires écologiques

