

EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE LA GAULTIÈRE À CHÂTEAUBOURG ET DOMAGNÉ

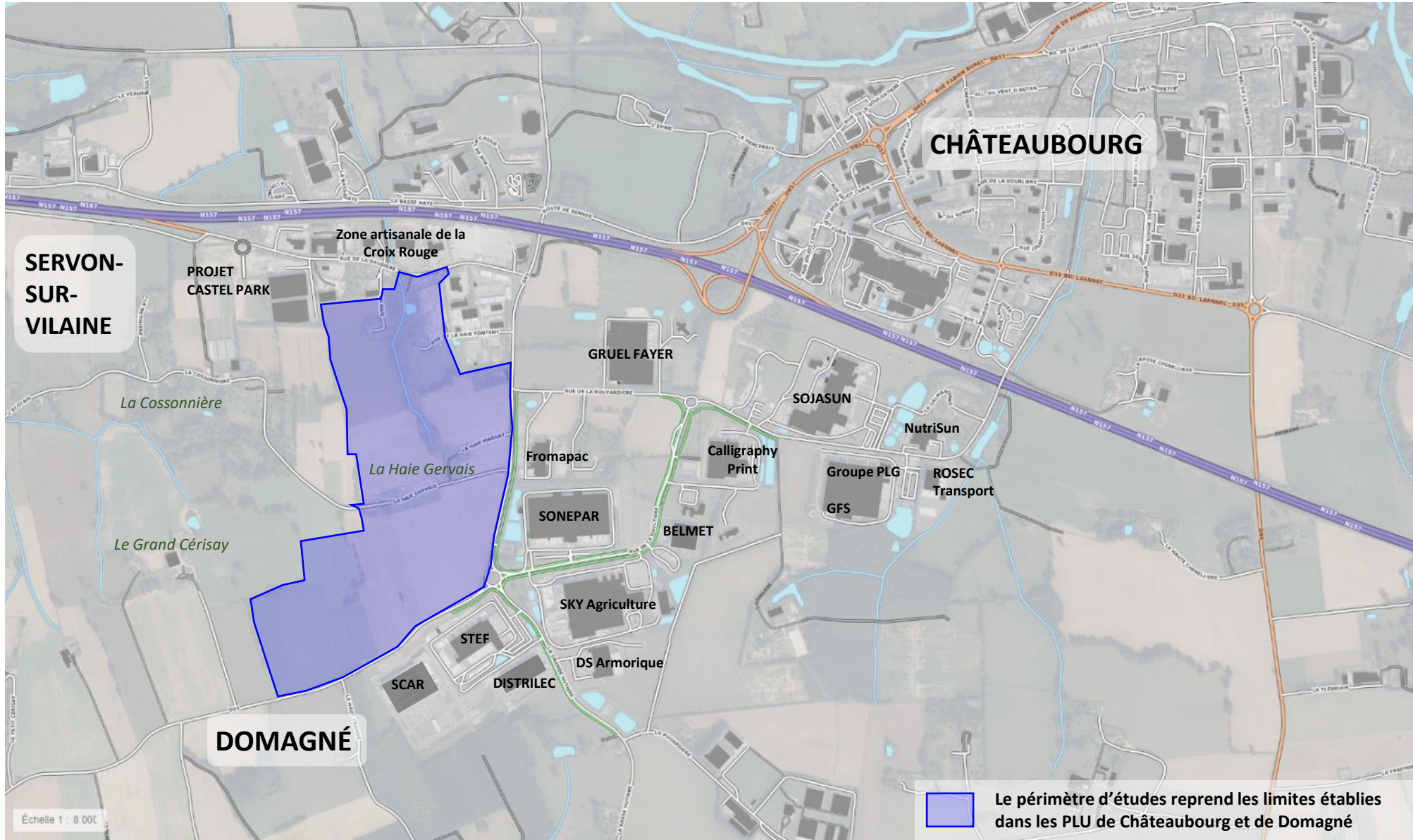
Procédure de Zone d'Aménagement Concerté

Réunion publique n°2

04 octobre 2024

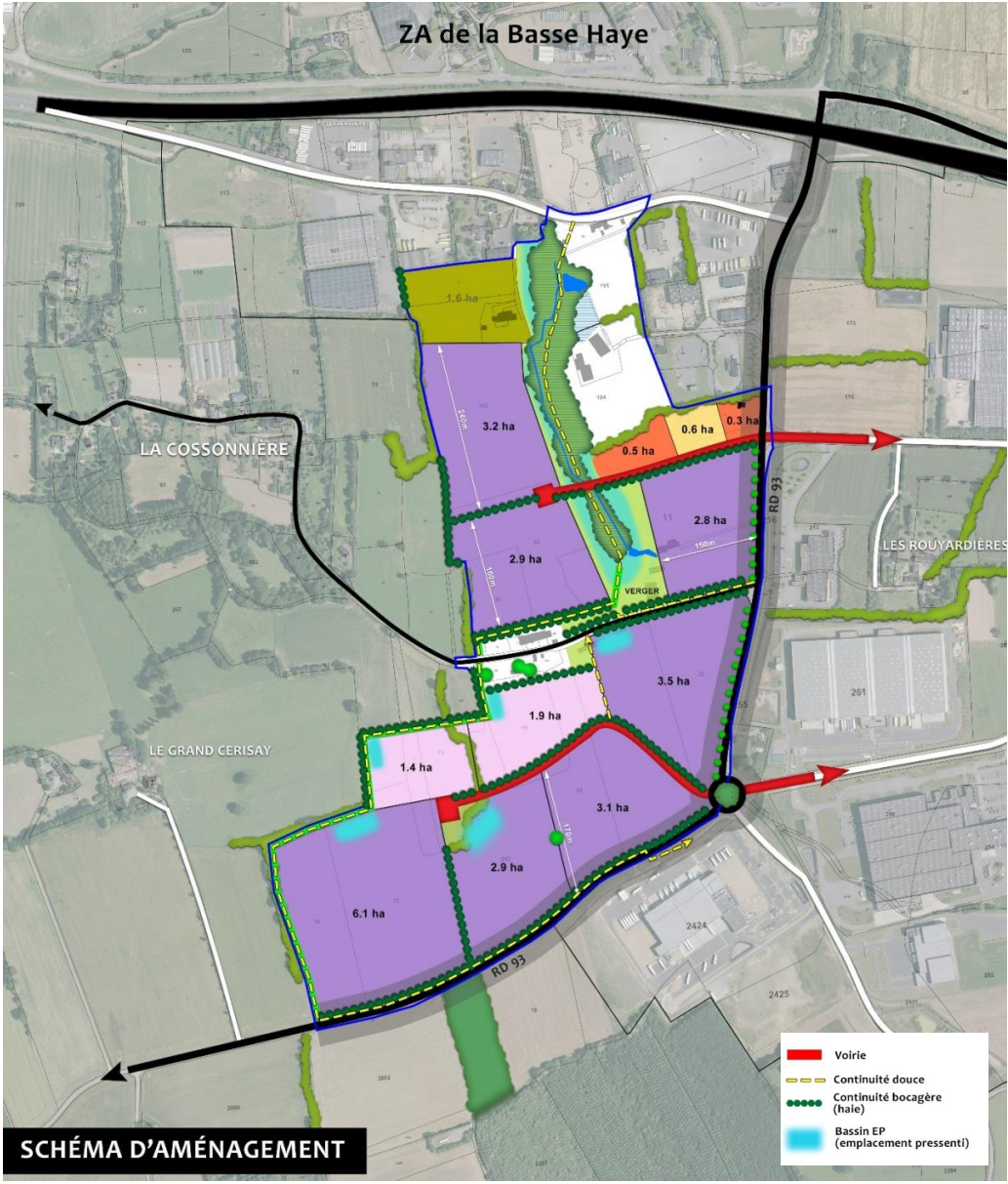
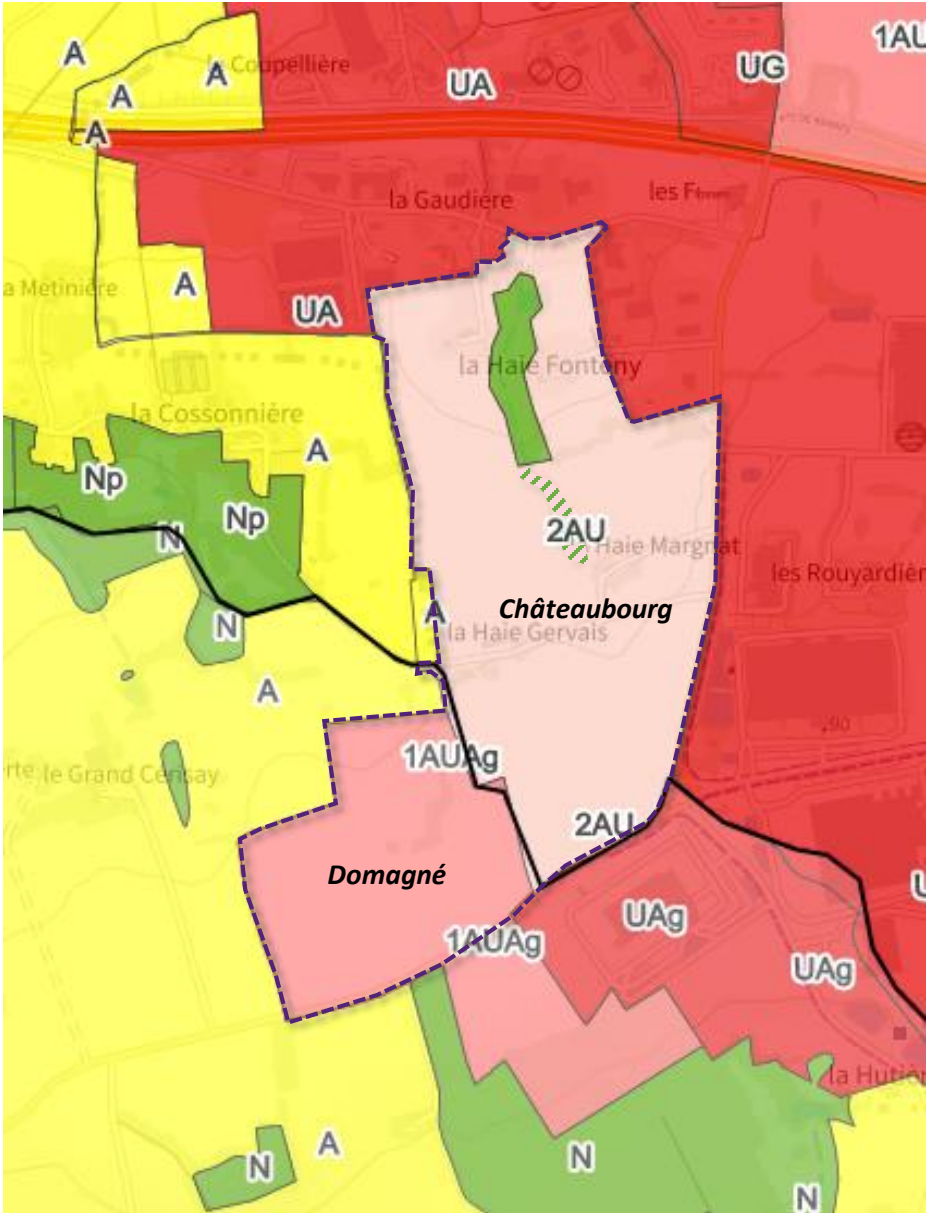


I. HISTORIQUE DU PROJET D'EXTENSION DE LA GAULTIÈRE



- **2019-2021 :**
Etudes préalables – Diagnostic technique et environnemental – principes d'aménagement.
- **2022-2023 :**
Concertation – approfondissement du schéma d'aménagement – diagnostic archéologique.
- **2024 – 2025 :**
Projet définitif – Autorisation environnementale – lancement des études de maîtrise d'œuvre urbaine.

I. HISTORIQUE DU PROJET D'EXTENSION DE LA GAULTIÈRE



Principes d'aménagement retenus et présentés en réunion publique le 6 avril 2023 :

- Maintien du vallon humide et aménagement d'une zone services / pause méridienne
- Préservation des haies bocagères et renforcement des linéaires paysagers
- Périmètre initial d'étude = 44,5 ha

II. MISE À JOUR DU PROJET

□ Pourquoi ? Les enjeux...



A L'ÉCHELLE NATIONALE : l'application de la loi Climat et Résilience avec un enjeu de réduction de la consommation du foncier à horizon 2050.

Décrets d'applications publiés en avril 2022 et novembre 2023. Publication du guide du « Zéro artificialisation nette » en novembre 2023 à destination des collectivités.



A L'ÉCHELLE DE VITRE COMMUNAUTÉ : Répartir la capacité à accueillir de nouvelles activités économiques sur tout le territoire.

Dans le cadre du schéma directeur d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises de Vitré Communauté.



A L'ÉCHELLE DU PROJET : Réduire les impacts sur l'environnement et renforcer la protection des riverains.

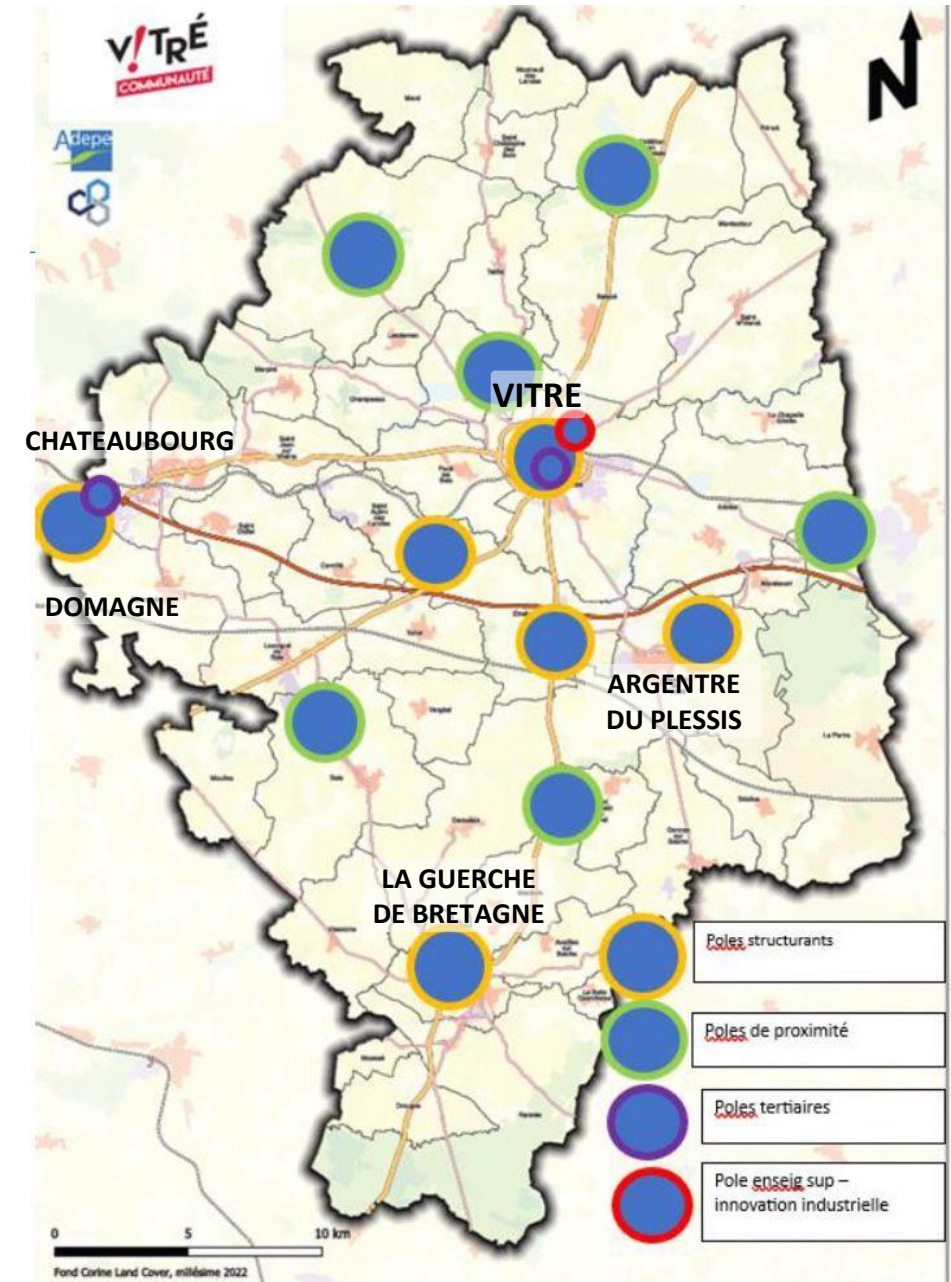
II. MISE À JOUR DU PROJET

❑ Pourquoi ? Les enjeux...

Schéma directeur d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises validé en Conseil d'Agglomération le 21 mars 2024

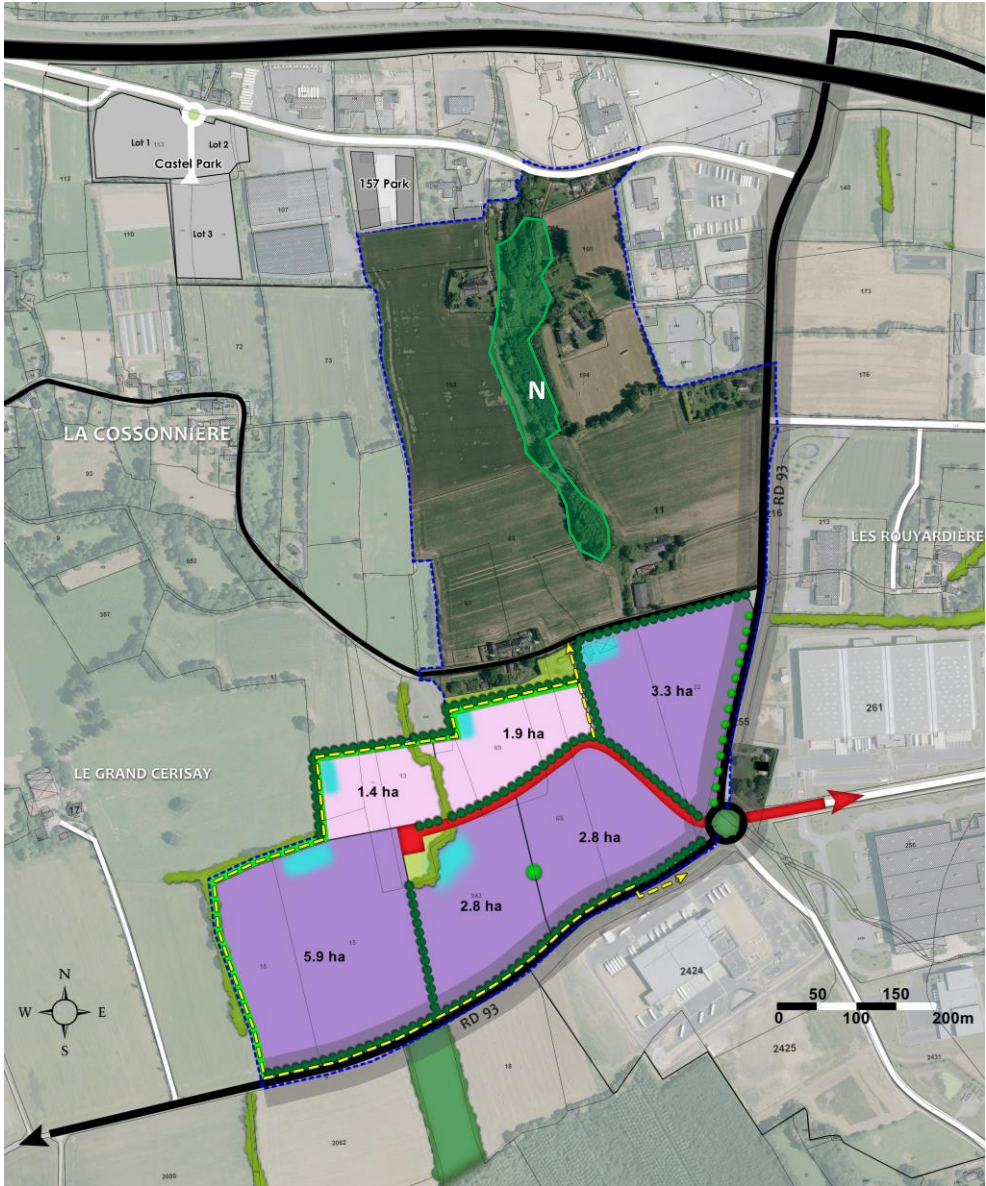
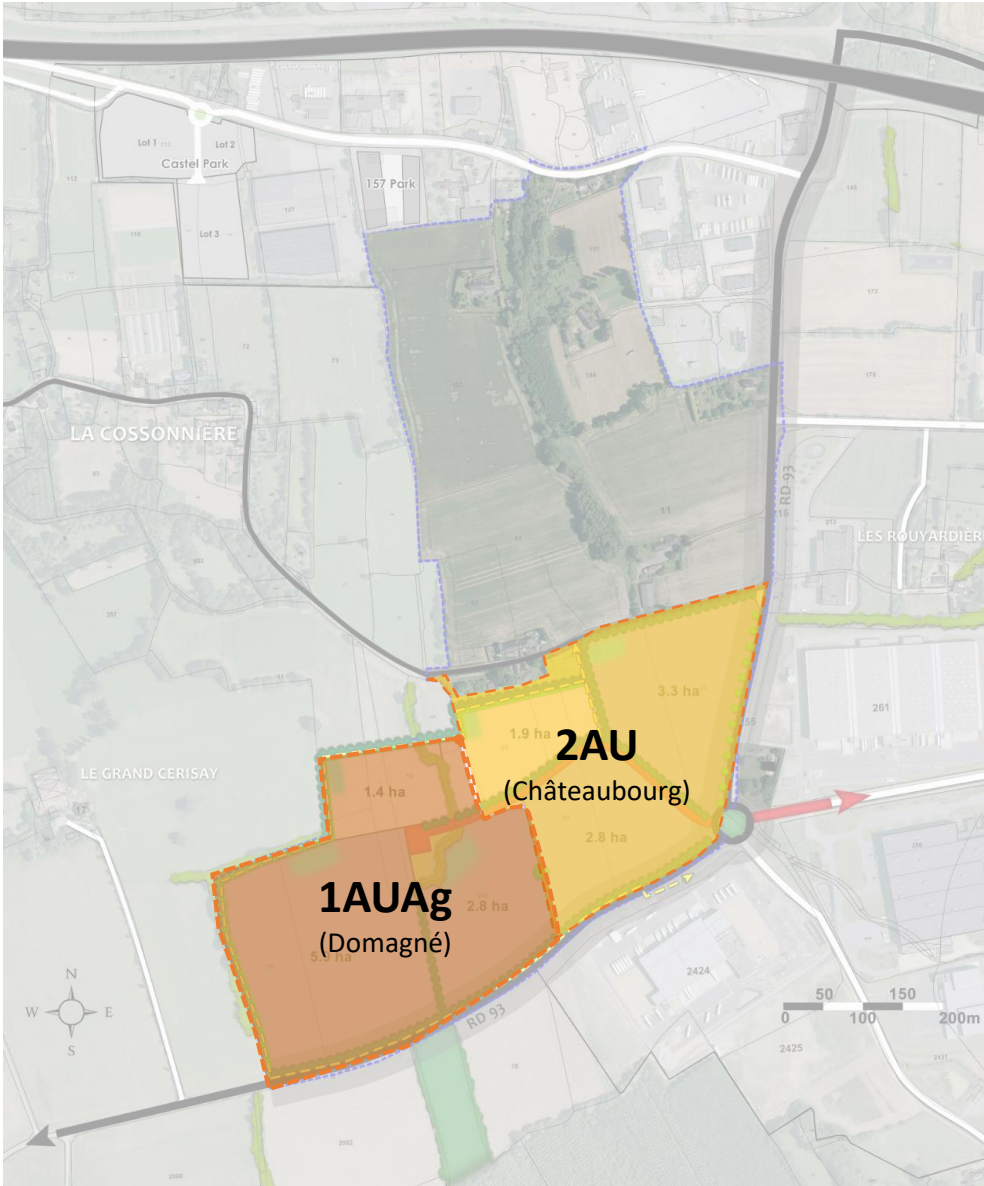
Il définit :

- **L'enveloppe de consommation foncière à réserver aux projets économiques** afin de respecter la trajectoire « ZAN »
 - Le périmètre de l'extension de la ZAC d'environ 20,9 ha a été comptabilisé dans cette enveloppe de consommation foncière pour la décennie 2021-2031
- **La spatialisation des espaces économiques à développer ou à renforcer.** 6 pôles structurants ont été identifiés, pour lesquels des actions prioritaires doivent être mises en place (choix des porteurs, verticalisation, densification, équipements et services)
 - La ZAC de la Gaultière et son extension font partie des pôles structurants



II. MISE À JOUR DU PROJET

❑ Réduction du périmètre opérationnel



Périmètre d'étude
actuel = 20,9 ha

Soit une réduction de
23,6 ha

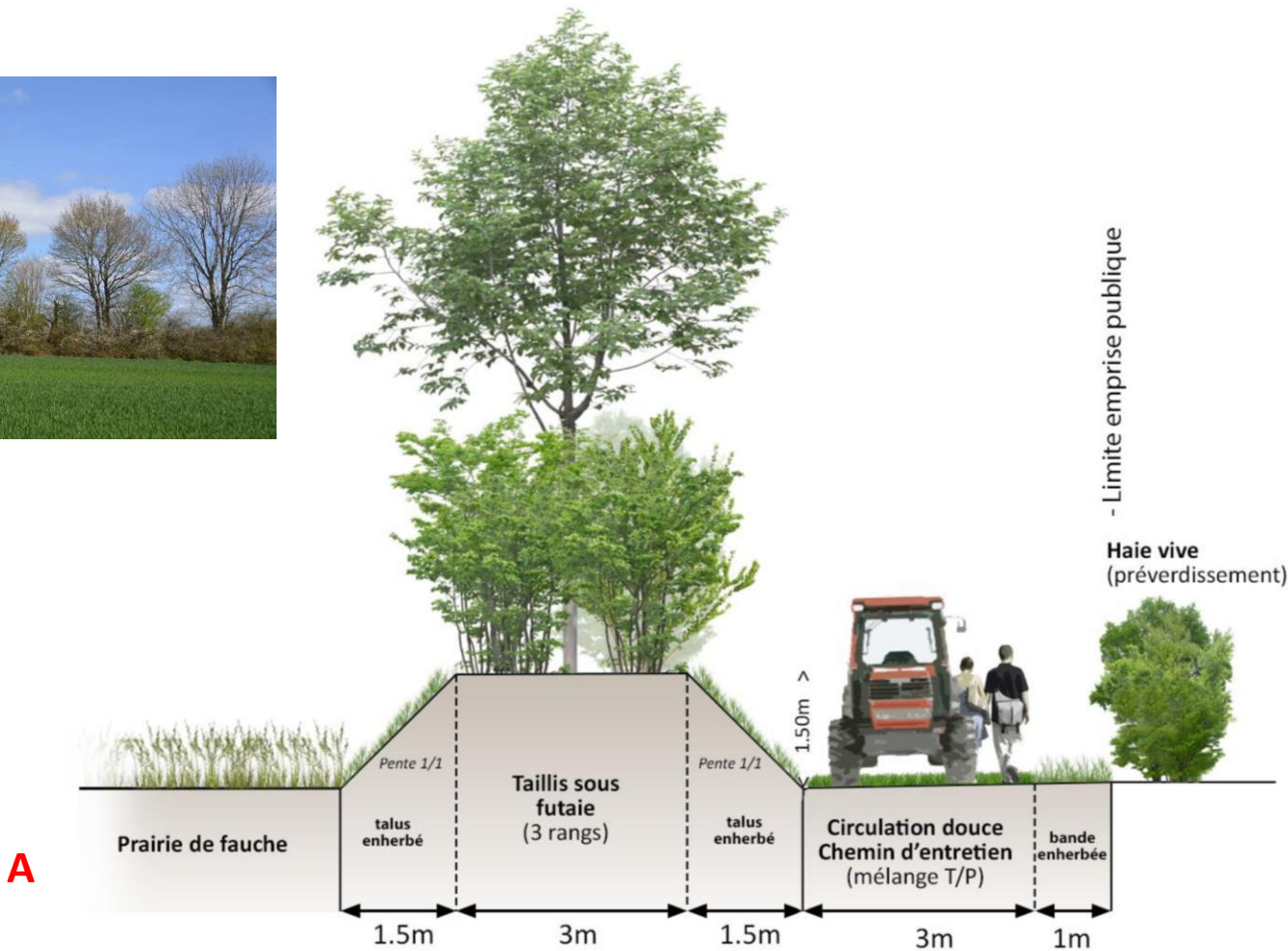
- Voirie
- Continuité douce
- Continuité bocagère (haie)
- Bassin EP (emplacement pressenti)
- Arbre isolé à préserver
- Bande bocagère à préserver
- Grands comptes
- PME / PMI

II. MISE À JOUR DU PROJET

❑ Mesures de protection et de réduction des nuisances



Taillis sous futaie



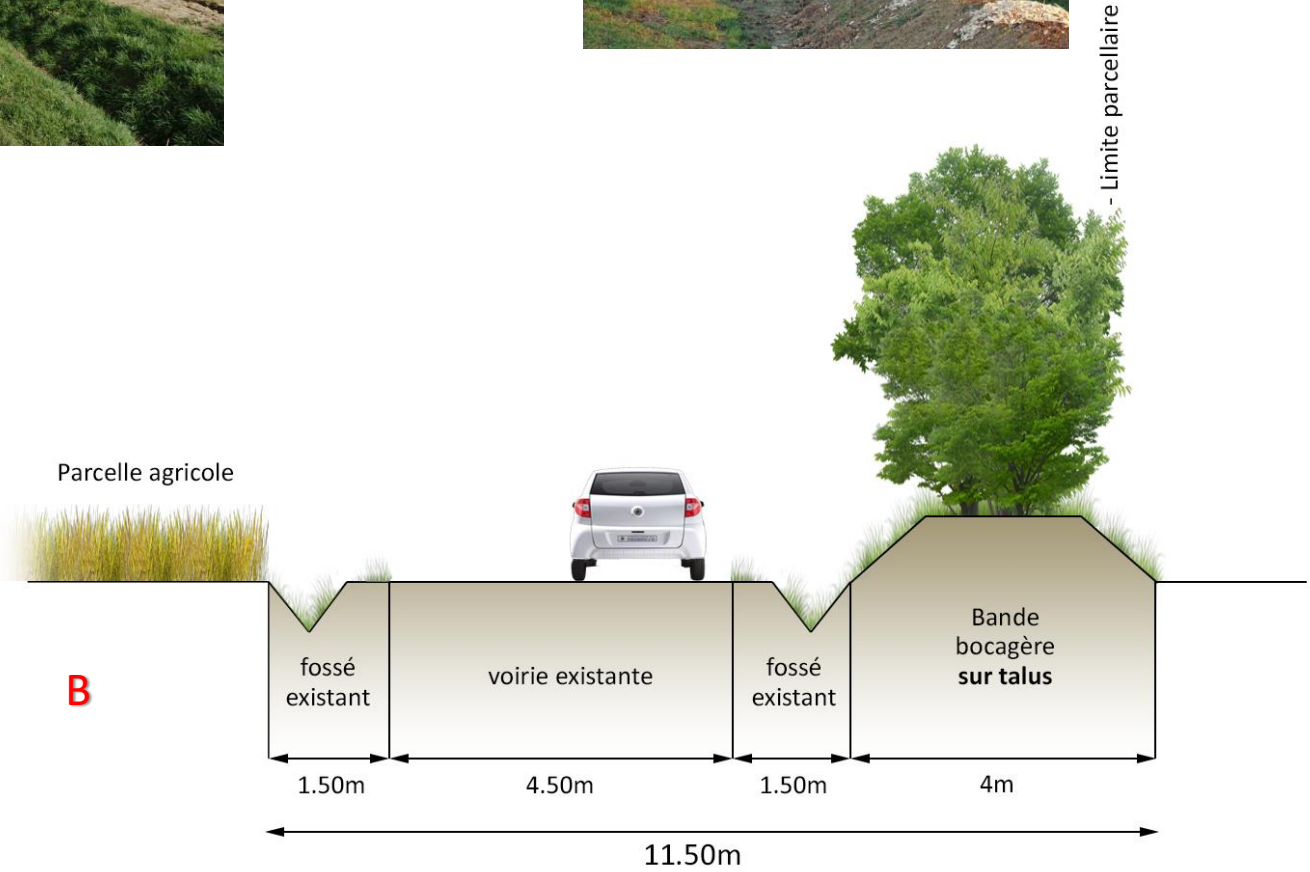
Haie vive

II. MISE À JOUR DU PROJET

☐ Mesures de protection et de réduction des nuisances

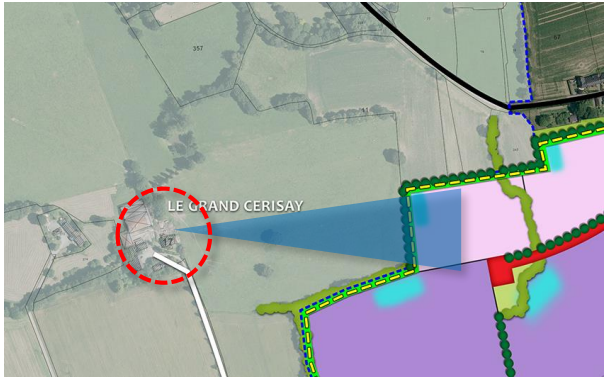
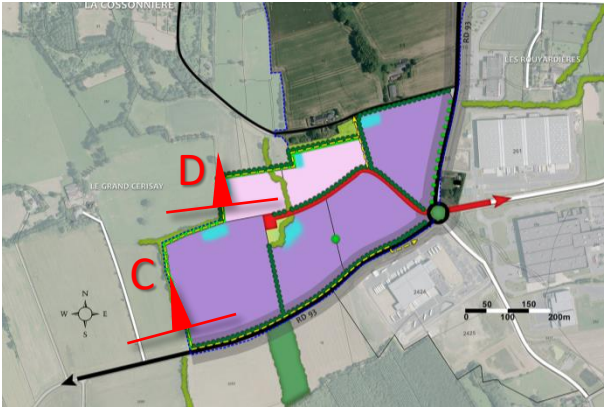
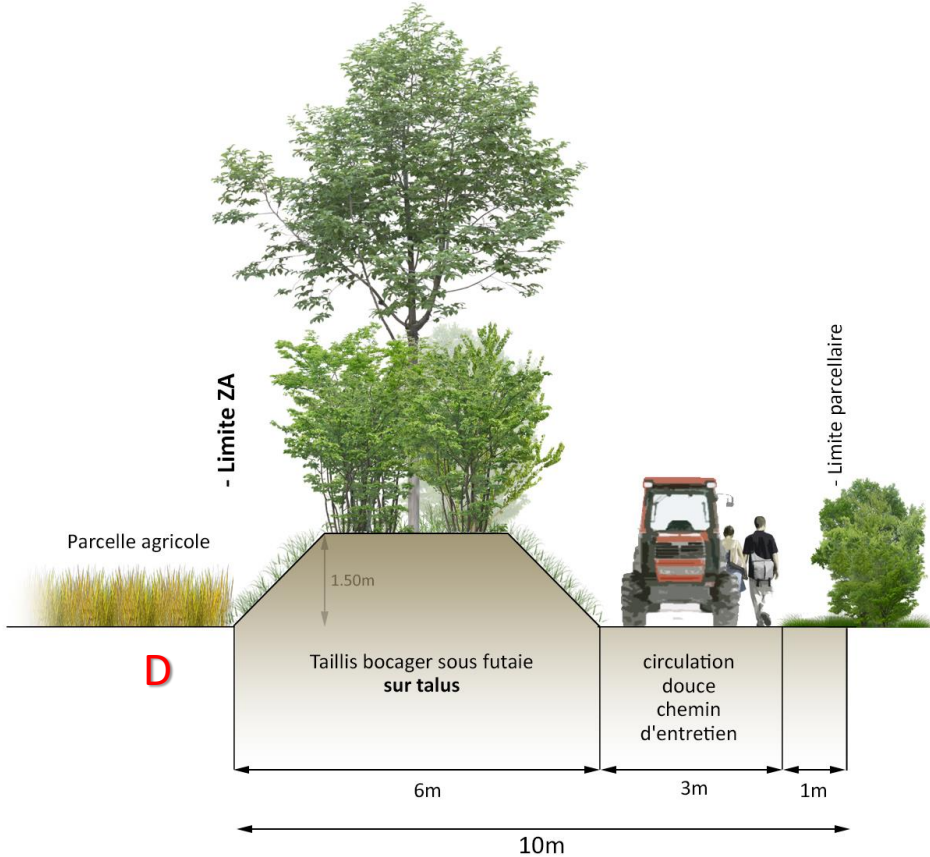
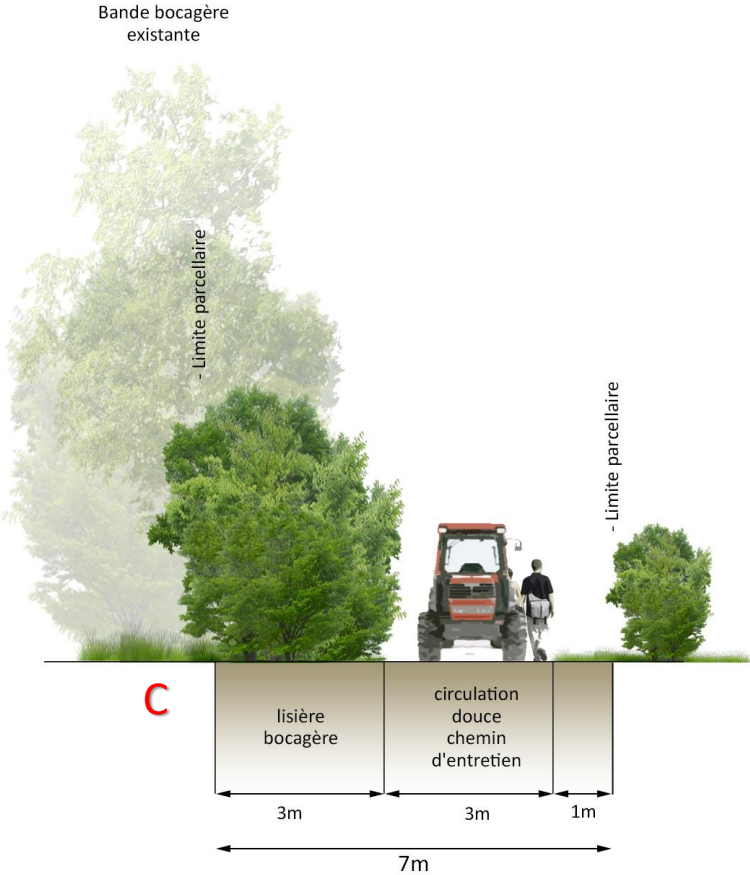


Route de la Haie Gervais



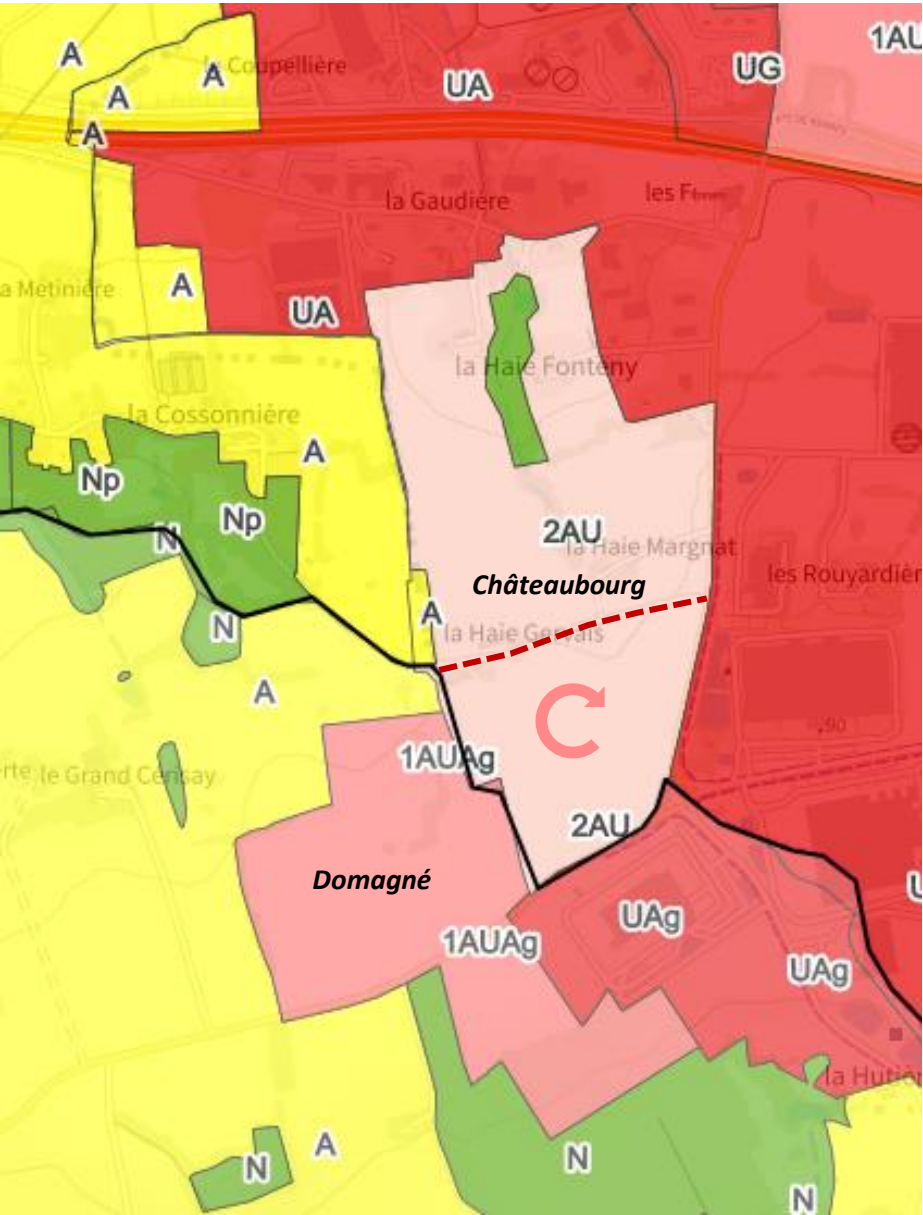
II. MISE À JOUR DU PROJET

❑ Mesures de protection et de réduction des nuisances



Prise en compte du cône de vue depuis la ferme du Grand Cérisey

III. EVOLUTION DES DOCUMENTS D'URBANISME



PLU de Châteaubourg :

- Lancement de la procédure d'ouverture à l'urbanisation sur 10 ha environ (modification du document d'urbanisme)

PLU de Domagné :

- Adaptation du règlement écrit pour faciliter les principes d'optimisation du foncier (principes de mutualisation, règles d'emprise construite, règles sur le nombre de stationnements, règles de recul, etc...)

IV. LES PROCHAINES ÉCHÉANCES

Octobre/Novembre 2024 :

- Phase de concertation
- Finalisation des études d'aménagement et de l'étude d'impact

Décembre 2024 :

- Dépôt de l'évaluation environnementale du projet pour instruction auprès des services de l'Etat
- Procédure d'ouverture à l'urbanisation du PLU

2025 :

- Phase d'instruction et d'enquête publique

2026 :

- Autorisation des travaux
- Début de la commercialisation des terrains

2027 : Arrivée des premières entreprises