



CHATEAUBOURG
SAINT-MELAINE/BROONS-SUR-VILAINE

VILLE DE CHÂTEAUBOURG – DÉPARTEMENT D'ILLE-ET-VILAINE

Envoyé en préfecture le 17/10/2024

Reçu en préfecture le 17/10/2024

Publié le 17 octobre 2024

ID : 035-213500689-20241015-15102024152DE-DE

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATION
DU CONSEIL MUNICIPAL

Le quinze octobre deux mille vingt-quatre,

Le CONSEIL MUNICIPAL de la COMMUNE de CHÂTEAUBOURG, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Maison pour Tous, salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Monsieur Teddy RÉGNIER, Maire de Châteaubourg.

Date de convocation du CONSEIL MUNICIPAL : 9 octobre 2024.

PRÉSENTS : Mesdames et Messieurs AVERLAND-SCHMITT Christelle, BODIN Lucie, BROSSAULT Serge, CADIEU Jean-Paul, COCHERIE Daniel, COCONNIER Vincent, de la VERGNE Aude, DESBLÉS Hubert, DEVILLE Danielle, DROUILLÉ Jérémie, GUÉRIN Florence, LE BALC'H Hubert, LEBLANC Marie-Christine, LECLAIR Catherine, LEVIEUX Élise, PERCHAIS Éric.

ABSENTS EXCUSÉS : Monsieur BOUCHONNEAU Romain (procuration à Monsieur DROUILLÉ Jérémie), Monsieur DAVID Bertrand (procuration à Monsieur RÉGNIER Teddy), Madame JOUALLAND Estelle (procuration à Madame BODIN Lucie), Madame PICOT Sonia.

ABSENTS NON EXCUSÉS : Monsieur BARTEAU Vincent, Madame BOIVIN Sabrina, Madame DUGUÉPÉROUX Carole, Madame GUIBOREL Catherine.

SECRÉTAIRE : Monsieur DESBLÉS Hubert.

Nombre de Conseillers :

- . en exercice : 25
- . présent(s) ou représenté(s) : 20
- . absent(s) et non représenté(s) : 5

OBJET : PLAN LOCAL D'URBANISME

Parc de la Gaultière – Modification de droit commun N°2

PLAN LOCAL D'URBANISME

Parc de la Gaultière – Modification de droit commun N°2

VU le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 à 44 ;

VU l'article L.2121-29 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU la délibération N° 79/2020 du Conseil Municipal du *30 juin 2020* approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU), complété par la délibération N° 165/2020 du Conseil Municipal du *13 octobre 2020* ;

VU la mise à jour n°1 du PLU en date du *6 octobre 2021* ;

VU la modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération N° 204/2021 le *23 novembre 2021* ;

VU la mise à jour n°2 du PLU en date du *13 décembre 2021* ;

VU la modification n°1 du PLU approuvée par délibération N°75/2024 le *14 mai 2024* ;

VU la modification simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération N°76/2024 le *14 mai 2024* ;

CONSIDÉRANT que le PLU de Châteaubourg est un document évolutif qui doit s'adapter aux textes législatifs et réglementaires, aux projets d'aménagement et de construction que souhaite mettre en œuvre la Commune sur son territoire ;

CONSIDÉRANT qu'il apparaît nécessaire de procéder à la modification du PLU pour ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU, à vocation économique, à l'Ouest du territoire communal afin de permettre l'extension du parc d'activité de la Gaultière, portée par Vitré Communauté ;

Justifications de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU :

En application des dispositions de l'article L153-38 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée [...] du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »

1) Un territoire intercommunal dynamique

Située aux portes de la Bretagne, Vitré Communauté comprend 46 communes membres composant un territoire à dominante rurale de 870 km². L'agglomération se caractérise comme un territoire multipolaire où l'habitat, l'emploi et les services se concentrent et se répartissent sur plusieurs pôles : la ville de Vitré, Argentré du Plessis à l'Est, Châteaubourg à l'Ouest, La Guerche de Bretagne au Sud du territoire.

.../...

Vitré Communauté regroupe 82 000 habitants soit une densité moyenne de 94 habitants au km². Sur les 46 communes de l'agglomération, 35 ont moins de 2 000 habitants et la moitié des communes comporte moins de 1 000 habitants.

Le territoire présente une croissance démographique continue et soutenue (+0,7 %/an) ainsi qu'un taux de chômage parmi les plus bas de France (3,5 % à fin 2023) en raison d'un tissu économique dynamique (2 935 entreprises et 26 467 emplois salariés - secteur privé) à 39 % industriel. Les principaux pôles d'emplois sont situés le long de la RN 157 (Rennes-Paris) et dans les centralités (Vitré, La Guerche de Bretagne).

2) Une disponibilité foncière faible au sein des zones d'activités

Le territoire de Vitré Communauté comptabilise 79 zones d'activités économiques pour une superficie totale de 887 ha (1,02 % de la surface totale du territoire). L'ensemble des zones d'activités hébergent 920 entreprises.

Ces zones se partagent en 2 groupes :

- Les zones communales : 48 zones pour une surface de 515 ha ;
- Les zones intercommunales : 31 zones pour une surface de 372 ha.

La disponibilité totale au sein des zones d'activités intercommunales est de 21,08 ha, répartis de la manière suivante :

Les plus grands lots disponibles ont une surface inférieure à 2 ha et ne permettent pas d'accueillir des activités industrielles ou logistiques.

Par ailleurs, le territoire ne dispose d'aucune zone d'activités aménagée avec du foncier disponible de plus d'un hectare en limite de l'axe de la RN 157.

3) Des potentiels de densification insuffisants et contraints

18 zones d'activités communautaires présentent un potentiel de densification pour un total de 27,7 ha, répartis de la manière suivante :

Sur ces 27,7 ha densifiables identifiés, 25,1 ha appartiennent à des propriétaires privés, rendant la réalisation d'opérations de densification difficile. En effet, la remobilisation de ces parcelles nécessite une acquisition foncière qui doit prioritairement être réalisée à l'amiable.

Des contraintes techniques et urbanistiques viennent également complexifier la remobilisation de ces fonciers densifiables : bassins de rétention des eaux pluviales, périmètre de protection des drains de la forêt du Pertre et des Landes de Bréal, marges de recul, plan de prévention des pollutions et des risques, zones humides, enclavement des parcelles, etc.

Enfin, la mobilisation d'espaces déjà urbanisés ne permet pas l'implantation d'un projet structurant puisque la surface maximale d'un seul tenant pouvant être densifiée s'élève à 2,16 ha.

4) Un projet structurant pour le territoire

Le SCoT révisé du Pays de Vitré, approuvé le 15 février 2018, affirme la volonté de maintenir et de renforcer des axes dynamiques stratégiques aux portes de la Bretagne, ce qui se traduit par un objectif de conservation d'un axe nord fort entre Rennes, Vitré et Laval, où s'appuie un développement économique d'intérêt régional.

.../...

Par ailleurs, la phase 2 du schéma directeur d'aménagement des zones d'activités et d'accueil des entreprises, validée lors du Conseil d'Agglomération du 21 mars 2024, vise la définition de la spatialisation des espaces économiques à développer ou à renforcer à l'échelle de l'EPCI.

Ainsi, 6 pôles structurants ont été identifiés, dont fait partie le parc d'activités de la Gaultière et son projet d'extension, en raison de :

- Leur localisation en bordure de l'axe Rennes-Paris (*RN 157*) ;
- Leur forte accessibilité (*présence d'échangeurs*) ;
- Du type d'activités implantées (*entreprises à dominante industrielle et logistique*).

Le parc d'activités de la Gaultière est situé sur les communes de Domagné et Châteaubourg, à l'Est du bassin rennais, à une quinzaine de kilomètres de l'agglomération rennaise et de Vitré. Il se trouve à proximité de la RN 157, axe de circulation majeur entre Rennes et Paris.

Le périmètre d'étude de l'extension du parc d'activités de la Gaultière se situe à l'Ouest de la RD 93, dans le prolongement du parc d'activités existant. Ce parc d'activités étant totalement commercialisé, l'aménagement de nouvelles surfaces dédiées à l'accueil d'activités économiques représente un enjeu majeur pour la préservation de l'attractivité du territoire.

Par ailleurs, plusieurs entreprises ont déjà manifesté leur intérêt pour ce projet d'extension.

5) Un périmètre d'étude optimisé

En 2019, Vitré Communauté a engagé une étude de programmation et de faisabilité concernant le projet d'extension de la ZAC de la Gaultière situé sur les communes de Châteaubourg et Domagné, dont le périmètre d'étude s'étendait sur une surface d'environ 44,5 hectares.

Ce périmètre a été revu à la baisse et ne concerne plus que la partie située au Sud du hameau de la Haye Gervais, afin de :

- Réduire les impacts sur l'environnement : maintien du vallon humide situé au Nord du hameau ;
- Optimiser la perte de surface agricole engendrée par l'opération par une densification des activités économiques ;
- Renforcer la protection des riverains du hameau ;
- Respecter la trajectoire « ZAN » de l'EPCI : le périmètre de l'extension de la ZAC, d'environ 20,9 ha, a été comptabilisé dans l'enveloppe de consommation foncière à vocation économique pour la décennie 2021-2031.

Le périmètre actuel du projet d'extension de la ZAC de la Gaultière s'élève désormais à environ 20,9 ha, soit une réduction de 23,6 ha.

La surface concernée par l'ouverture à l'urbanisation sur la commune de Châteaubourg est d'environ 10 ha, les 10,9 ha restants étant situés sur la commune de Domagné, en zonage 1AU.

L'état du stock de foncier à vocation économique ne permettant pas l'implantation de projets structurants, les enjeux de l'ouverture à l'urbanisation de ces nouvelles surfaces pour le territoire sont les suivants :

- Accompagner le développement des acteurs industriels déjà présents sur le territoire ;
- Participer à la réindustrialisation nationale et favoriser la décarbonation de l'industrie ;

.../...

- Accueillir des entreprises/groupes d'envergure (*nouvelles technologies, innovation, transition écologique, etc*) ;
- Accompagner les projets logistiques ayant un impact sur la souveraineté alimentaire et industrielle du territoire.

Suite à la présentation du sujet en commission 3 du *2 octobre 2024*,

Le CONSEIL MUNICIPAL, après délibération, décide à l'unanimité :

- 1°) D'APPROUVER** la décision de Monsieur le Maire d'engager une modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- 2°) D'APPROUVER** l'utilité d'ouvrir à l'urbanisation une partie de la zone 2AU pour permettre l'extension du parc d'activités de la Gaultière, portée par Vitré Communauté ;
- 3°) D'APPROUVER** les éléments de justifications présentés ci-dessus ;
- 4°) D'AUTORISER** Monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces relatives à ce dossier.

FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE PUBLIQUE LES JOUR, MOIS ET AN SUSDITS.

POUR COPIE CONFORME.

LE MAIRE,



Teddy RÉGNIER

Le Secrétaire de séance,
Hubert DESBLÉS

Nombre d'élus présents ou représentés : 20	Pour : 20	Contre : 0	Abstentions : 0	Ne participe(nt) pas au vote : 0
--	-----------	------------	-----------------	----------------------------------