

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE CHATEAUGIRON COMMUNAUTE

L'an deux-mille-vingt-cinq, le 10 juillet à 20h, le Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté, dûment convoqué par le Président, Dominique DENIEUL, s'est réuni en session ordinaire à la salle du Conseil communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté.

Date de convocation	4 juillet 2025
Nombre de membres	En exercice : 32 Quorum : 17 Présents : 22 Votants : 27 (dont 5 pouvoirs)
Présents	Châteaugiron : Jean-Claude BELINE, Olivier BODIN, Schirel LEMONNE, Jean-Pierre PETERMANN, Yves RENAULT, Catherine TAUPIN. Domloup : Sébastien CHANCEREL, Sylviane GUILLOT, Géraldine HARNOIS-MARTIN, Jacky LECHABLE. Noyal-sur-Vilaine : Emmanuel CASADO, Benoît FOUCHER, Christelle HOUJZOT, Marielle MURET-BAUDOIN, Pierre-Yves TANVET. Piré-Chancé : Dominique DENIEUL, Christelle GAUTIER. Servon-sur-Vilaine : Dominique MARCHAND, Melaine MORIN, Evelyne PANNETIER, Gabriel PIROT, Sophie RANDUINEAU-PIROT.
Absents excusés	Anne-Marie ECHELARD, Denis GATEL (pouvoir à Jean-Pierre PETERMANN), Françoise GATEL (pouvoir à Yves RENAULT), Chantal LOUIS, Laëtitia MIRALLES, Christian NIEL (pouvoir à Jean-Claude BELINE), Anne CARRÉE (pouvoir à Marielle MURET-BAUDOIN), Jean-Benoît DUFOUR (pouvoir à Christelle GAUTIER), Anne MALLET.
Absents	Louis HUBERT.
Secrétaire de séance	Jacky LECHABLE.

Les Portes de Bretagne 2 : arrêt du bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC

Marielle MURET-BAUDOIN indique que vu le code général des collectivités territoriales,
Vu les statuts du Pays de Châteaugiron Communauté,
Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L. 103-1 à L. 103-6,
Vu le code de l'environnement, et notamment les articles L. 122-1 et R. 122-6 et suivants,
Vu le SCoT du Pays de Rennes approuvé le 19 mai 2015, qui identifie le projet d'aménagement du Parc d'activités « Les Portes de Bretagne 2 » en tant que site stratégique d'aménagement de développement économique sur l'axe Rennes – Paris,
Vu le projet de territoire 2022-2027 du Pays de Châteaugiron Communauté approuvé le 16 décembre 2021, inscrivant le projet d'aménagement du Parc d'activités « Les Portes de Bretagne 2 » à Servon-sur-Vilaine comme site stratégique pour le développement économique,
Vu le schéma de développement économique à horizon 2035 du Pays de Châteaugiron Communauté approuvé le 22 avril 2025, qui flèche le futur développement économique du territoire vers « les Portes de Bretagne 2 » à Servon-sur-Vilaine,
Vu la délibération du 16 janvier 2020 autorisant le lancement des études préalables pour le projet d'aménagement du Parc d'activité « Les Portes de Bretagne 2 » à Servon-sur-Vilaine,
Vu la délibération du 19 novembre 2020 actant les objectifs du projet d'aménagement du Parc d'activités « Les Portes de Bretagne 2 » à Servon-sur-Vilaine et les modalités de la concertation préalable,
Vu le bilan de la concertation préalable annexé à la présente délibération,

Le Parc d'activités « Les Portes de Bretagne 2 » constitue un site stratégique pour le développement économique du territoire en raison :

- d'une rareté du foncier communautaire à commercialiser et notamment à proximité de l'axe stratégique de la RN 157
- d'une demande croissante des entreprises
- d'un besoin d'accueillir de nouvelles entreprises pour conforter le dynamisme du territoire.

Le projet vise l'extension, sur environ 25 ha, du Parc d'activités déjà présent à l'ouest et au nord du site du projet.

Les objectifs de la ZAC « Les Portes de Bretagne 2 » à Servon-sur-Vilaine visent à :

1. Maintenir la bonne dynamique économique du territoire :
 - Créer, diversifier et maintenir un niveau d'emplois qualifiés pour les habitants du Pays de Châteaugiron Communauté et plus largement du bassin d'emploi
 - Accueillir de nouveaux salariés, potentiels habitants et les ancrer dans le territoire (dynamique démographique, scolarisation des enfants dans les écoles communales, vie associative, utilisation des équipements communaux, commerces, restaurants, etc.), dans une dynamique globale de réduction des déplacements
 - Répondre aux besoins de développement des entreprises présentes sur le territoire et accueillir de nouvelles entreprises
2. Concevoir le projet d'aménagement en incluant une dimension paysagère et environnementale de qualité (effet vitrine, trames vertes et bleues, transition ville campagne, etc.)
3. Inscrire la future zone d'activité dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité en matière de déplacement urbain (Véhicules légers, Poids lourds), de circulation douce et de stationnement.

La mise en œuvre du projet d'aménagement du Parc d'activités « Les Portes de Bretagne 2 » nécessite la création d'une ZAC sous maîtrise d'ouvrage du Pays de Châteaugiron Communauté qui ne peut intervenir qu'à l'issue d'une procédure de concertation du public, conformément à l'article L. 103-2 du code de l'urbanisme.

La concertation préalable à la création de la ZAC a été réalisée conformément à la délibération du 19 novembre 2020 et l'ensemble des modalités prévues ont été respectées.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Portes de Bretagne 2 » (document en annexe) présente les modalités de la concertation réalisée, les contributions du public et les évolutions apportées au projet pour en tenir compte.

A la suite de la concertation du public, le Pays de Châteaugiron Communauté a fait évoluer le projet en matière de :

1. Mobilités

Le projet permet de répondre à de nombreuses difficultés existantes et d'améliorer la fonctionnalité du secteur et de ses environs. Le Pays de Châteaugiron Communauté et la Commune de Servon-sur-Vilaine ont mis en œuvre dès 2022 de nombreux projets pour répondre aux problématiques soulevées et ce en amont de la mise en œuvre du projet d'aménagement des Portes de Bretagne 2 :

- o Secteur Coq Rouge / La Boisinière : la Commune de Servon-sur-Vilaine a réalisé en 2022 des aménagements sur la voie de circulation pour répondre aux demandes des riverains et sécuriser cette voie (vitesse à 50 km/h, signalisation renforcée, interdiction aux poids-lourds en transit...).
- o Aménagement d'un giratoire au niveau de la RN 157/la RD 101 et la rue du Coq Rouge : le Pays de Châteaugiron Communauté a travaillé avec la Commune et le Département à cet aménagement nécessaire pour sécuriser ce carrefour. Les travaux sont en cours (mars à juillet 2025).
- o Etude de faisabilité pour déplacer la voie de sortie de la RN 157 au plus proche du giratoire : l'étude a été réalisée mais la faisabilité n'a pas pu être confirmée en raison de contraintes foncières. Cependant des mesures d'apaisement et des aménagements restent à étudier.
- o Aménagement d'un giratoire entre la voie de desserte du Parc d'activités des Portes de Bretagne 1 et la rue de la Meslinière : le Pays de Châteaugiron Communauté a aménagé ce giratoire en 2024 pour permettre le demi-tour des camions et éviter que ceux-ci s'engagent sur la rue de La Meslinière ou fassent demi-tour devant les entreprises existantes (nombreux dégâts).
- o Route du hameau de la Cossonnière : cette voie restera une voie de desserte locale.
- o Réaménagement de la route des Barres : un réaménagement de cette route pour permettre un accès poids-lourds entre les zones d'activités de Servon-sur-Vilaine et de Châteaubourg est actuellement étudié par le Pays de Châteaugiron Communauté et ses partenaires. Cet aménagement évitera aux poids-lourds d'emprunter la route de la Cossonnière et offrira un nouvel accès à la zone d'activités depuis la RN 157.
- o Sécurisation des itinéraires modes actifs : le Pays de Châteaugiron Communauté a réalisé en 2024 un aménagement cyclable le long de la voie de desserte du PAPB. Les futurs aménagements cyclables du projet s'y connecteront. De plus, le Pays de Châteaugiron Communauté mène des études pour la réalisation d'itinéraires sécurisés le long de la RD 101 entre le nouveau giratoire au Nord de la RN 157 et le giratoire d'accès aux PA des Portes de Bretagne. Dans le cadre de cet aménagement une passerelle dédiée aux modes actifs sera construite. Les travaux devraient se dérouler en 2026/2027.
- o Desserte en transports en commun : le Pays de Châteaugiron Communauté a aménagé une aire de covoiturage et mis en œuvre depuis juin 2024 des navettes gratuites pour la desserte des parcs d'activités depuis la gare et le centre-ville de Servon-sur-Vilaine.

2. Opportunité du projet et son insertion urbaine et paysagère

- Opportunité du projet et périmètre : le projet est nécessaire pour assurer la bonne dynamique du territoire. Le Pays de Châteaugiron Communauté a la volonté de poursuivre un développement raisonnable et

acceptable pour tous d'un point de vue économique, social et environnemental. Une étude d'optimisation de la densité a été réalisée afin de minimiser les emprises foncières du projet.

- Le périmètre a été réduit à l'Est et au Sud (sous les lignes THT, au droit des 2 zones humides). Il passe ainsi de 30 ha à 25,1 ha (-16%), soit une préservation de 4,9 ha de terres agricoles.
- Qualité des projets et hauteurs : les projets des entreprises seront présentés aux instances communautaires afin de garantir l'acceptabilité des projets et une bonne insertion architecturale et paysagère avant le dépôt des permis de construire.
- Insertion paysagère : La trame paysagère du site est renforcée au Sud et à l'Est afin d'assurer une insertion paysagère qualitative notamment vis-à-vis des riverains et depuis le grand paysage ainsi que les fonctionnalités écologiques. Au Sud, le long des riverains, la haie bocagère sera plantée pour assurer une transition qualitative entre le parc d'activités et les riverains.

3. Environnement

- L'étude d'impact prévoit des mesures afin de réduire les impacts négatifs du projet sur l'environnement.
- Zones humides : le Pays de Châteaugiron Communauté a réduit le périmètre du projet à l'Est à au Sud afin d'exclure les zones humides. A l'Ouest, les deux zones humides sont conservées dans le périmètre mais préservées et protégées par des plantations de haies et bosquets.
- Biodiversité : les habitats des espèces protégées seront préservés. Des continuités écologiques mailleront le site (renforcement et plantation de haies bocagères en lisière, aménagement de noues paysagères et bandes plantées le long des voies de circulation, massifs arborés le long des zones humides à l'ouest).
- Eaux pluviales : La gestion des eaux pluviales à la parcelle pour des pluies d'occurrence centennale sera mise en œuvre au sein du projet sans impacter les riverains. Un Dossier Loi sur l'Eau précisera les mesures et sera instruit par l'Etat. Les entreprises seront accompagnées sur le volet eaux pluviales afin de garantir le respect des mesures de gestion des eaux pluviales.
- Préservation de la ressource en eau : Le Pays de Châteaugiron Communauté portera une attention toute particulière aux consommations d'eau potable des porteurs de projet afin de préserver la ressource en eau.
- Energies renouvelables : Le Pays de Châteaugiron Communauté accompagnera les entreprises afin que les besoins soient couverts au maximum par la production d'énergie issue de panneaux photovoltaïques. L'implantation d'éolienne ne paraît pas pertinente (pas de potentiel aérodynamique identifié).

4. Nuisances (sonores, lumineuses, qualité de l'air)

Des mesures seront prises en phase chantier via un règlement de chantier et lors de la conception des projets (implantation des projets / cahier de prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales), afin de réduire au maximum les nuisances pour les riverains et l'environnement.

5. Type d'activités et emploi :

- Types d'activités : le Pays de Châteaugiron Communauté a la volonté d'accueillir tous types d'entreprises et notamment des artisans afin de répondre aux besoins locaux. Ainsi, le programme prévisionnel des constructions prévoit notamment :
 - o Un secteur dédié aux activités artisanales
 - o Un secteur dédié aux activités mixtes
 - o Un secteur dédié aux services à destination de la ZAC.

Les porteurs de projet seront sélectionnés par le Pays de Châteaugiron Communauté selon un faisceau de critères permettant d'assurer la qualité des projets, la réponse aux besoins du territoire, la compatibilité avec les contraintes du site et réglementaires.

- Emploi : la mixité des activités économiques envisagée au sein du projet engendrera une grande diversité d'emplois qui concourent à développer une économie robuste au sein du territoire et répondre aux besoins de la population.
Les communes du Pays de Châteaugiron Communauté développent une diversité de logements qui pourront répondre aux besoins des salariés.

Par ailleurs, la ZAC « Les Portes de Bretagne 2 » est soumise à évaluation environnementale. Une étude d'impact a été réalisée pour le dossier de création de ZAC conformément aux articles L. 122-1 et R 122-1 et suivants du code de l'environnement.

Il convient désormais de transmettre pour avis le projet de dossier de création de ZAC, intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation préalable, à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités et à leurs groupements intéressés par le projet, conformément au V de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Le Conseil communautaire, après en avoir délibéré et à la majorité (26 pour, 1 contre), décide :

- ✓ d'arrêter le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC « Les Portes de Bretagne 2 » à Servon-sur-Vilaine ;
- ✓ d'autoriser le Président du Pays de Châteaugiron Communauté ou son représentant dûment habilité, à transmettre pour avis le projet de dossier de création de ZAC, intégrant l'étude d'impact et le bilan de la concertation préalable, à l'autorité environnementale ainsi qu'aux collectivités et à leurs groupements intéressés par le projet ;
- ✓ d'autoriser le Président du Pays de Châteaugiron Communauté ou son représentant dûment habilité, à signer tout document permettant la mise en œuvre de ces décisions.

Pour copie conforme,
Le Président,
Dominique DENIEUL



Le Secrétaire de séance,
Jacky LECHABLE

A large, stylized black ink signature of Jacky Lechable, which appears to be a combination of the letters 'J' and 'L'.