

**Projet d'extension du Parc d'activités
« le Mafay » sur la commune
de Bourg-des-Comptes**

BILAN DE LA CONCERTATION

PREAMBULE

En vue du projet d'extension du parc d'activités du Mafay sur la commune de Bourg-des-Comptes, Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) a décidé de mettre en œuvre une procédure de Zone d'Aménagement Concerté pour la réalisation de ce projet d'importance.

Dans le cadre de cette procédure, la concertation est une étape préalable à la Création de la ZAC. De plus, elle est encadrée par les articles L. 300-2 et R. 311-2 du Code de l'Urbanisme.

Le présent rapport vise à effectuer le bilan de cette concertation qui s'est déroulée autour du projet d'aménagement envisagé par VHBC de décembre 2019 à septembre 2021.

Par ailleurs, il est à noter que certaines mesures de concertation ont dû être adaptées aux mesures sanitaires en vigueur sur la période 2020-2021 en raison de l'épidémie de Covid-19.

Version

Création : juillet 2021

Actualisation : septembre 2021

Rédaction



Expertise Urbaine

267 boulevard Pereire, 75017 Paris

Tel : 01 81 93 84 30 – Fax : 01 41 18 09 22

1. LES MODALITES DE CONCERTATION

Le Conseil Communautaire a approuvé le 3 juillet 2019, les modalités de concertation préalables à la création de la ZAC pour l'extension du parc d'activités du Mafay sur la commune de Bourg-des-Comptes.

VHBC s'est fixé les objectifs suivants :

- Informer de la volonté de créer cette ZAC ;
- Présenter le projet d'aménagement envisagé ;
- Permettre au plus grand nombre, habitants, entreprises, associations, et toutes personnes intéressées, d'émettre leurs remarques, avis et attentes vis-à-vis de ce projet.

Les modalités de concertation suivantes ont été définies :

- Une réunion avec les riverains ;
- Une réunion avec les entreprises ;
- Une réunion publique d'information ;
- Une consultation électronique durant deux mois, du 15 juin au 15 août 2021, d'un dossier de concertation sur le projet de ZAC permettant de recueillir les avis et observations sur l'adresse economie.vallonsdehautebretagne.fr ;
- La mise à disposition du public durant deux mois, du 15 juin au 15 août 2021, d'un dossier de concertation sur le projet de ZAC et d'un registre destiné à recueillir les avis et observations à la Mairie de Bourg-des-Comptes et au siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté.

2. LA REUNION AVEC LES ENTREPRISES EN DATE DU 16 DECEMBRE 2019

Une réunion de travail a été initiée par VHBC afin d'échanger avec les entreprises présentes sur le site et qui seront directement concernées par ce projet. Les différents entrepreneurs ont été invités par courrier.

L'objectif de cette réunion de concertation était, dans un premier temps, de présenter les grandes orientations d'aménagement envisagées pour l'extension du parc d'activités du Mafay et dans un second temps, d'échanger avec les entreprises sur leur perception du projet, leurs besoins et perspectives de développement.

Les enjeux suivants ont été soulevés :

- Le besoin de reprise de la voie d'accès existante ;
- Le besoin en signalétique, lisibilité et en sécurisation de l'accès existant ;
- La commercialisation auprès des entreprises du territoire et la présence de service de type restauration d'entreprises ;
- La consultation du Département d'Ille-et-Vilaine dans le cadre d'éventuels accès sur la RD48.

VHBC a pris note de ces observations qui permettent d'approfondir la connaissance du site et le scénario d'aménagement envisagé.

3. LA REUNION AVEC LES RIVERAINS EN DATE DU 18 MAI 2021

Une seconde réunion a été organisée sur le site de projet avec les riverains afin de leur permettre de visualiser le projet d'extension et de respecter la réglementation liée au contexte sanitaire en vigueur à cette date.

Les riverains des neuf hameaux suivants se trouvant à proximité du projet et/ou présentant une covisibilité ont été invités à cette réunion par l'envoi d'un courrier :

- Le Vaugouët ;
- La Revertière ;
- Bel Air ;
- La Fromentinière ;
- Le Tertre ;
- Le Préguerinçais ;
- Le Rocher ;
- Le Peltar ;
- La Mariais.

Ces neuf hameaux représentent 44 logements. 14 personnes étaient présentes à cette réunion, sachant qu'il avait été demandé qu'une seule personne vienne par foyer dans le cadre du contexte sanitaire dû à la pandémie du coronavirus. La réunion s'est tenue sur le parvis de la société SOCBOIS, après accord de celle-ci. Il a également été proposé de prévoir un échange téléphonique pour toute personne à mobilité réduite (PMR) ou ne pouvant pas se rendre à la réunion, néanmoins cette modalité n'a pas été sollicitée par les riverains.

L'objectif de cette réunion de concertation était, dans un premier temps, de présenter les grandes orientations d'aménagement envisagées pour l'extension du parc d'activités du Mafay et dans un second temps, d'échanger avec les riverains sur leur perception du projet, leurs attentes et leurs avis.

Les points suivants ont été abordés :

- L'importance du trafic sur la RD48 et l'augmentation des nuisances pour les riverains ;
- L'absence de visibilité sur la RN137 pour les activités qui s'implanteraient ;
- Les types d'activités qui pourront s'implanter et le droit de regard des collectivités ;
- Les risques et contraintes liées aux servitudes du gazoduc et de l'oléoduc sur le site ;
- Les nuisances potentielles du projet pour les riverains ;
- La visibilité et la qualité architecturale des futurs bâtiments ;
- La trame paysagère et végétale sur le site.

VHBC a pris note de ces observations et remarques et a proposé d'organiser avec les riverains qui le souhaiteraient un atelier supplémentaire de travail sur la thématique des visibilités, du paysage et du cadre de vie. Une feuille d'émargement a été proposée à l'issue de la réunion afin de les recontacter à cet effet.

4. LA REUNION PUBLIQUE D'INFORMATION EN DATE DU 8 JUIN 2021

Une réunion publique s'est déroulée en distanciel via la plateforme Zoom, en raison du contexte sanitaire en vigueur, afin d'échanger avec les habitants sur le projet. Un animateur extérieur, de Radio Laser, était en charge de l'animation de la réunion. Les habitants étaient invités à poser leurs questions et émettre leurs avis via le tchat du logiciel, retranscrit oralement par l'animateur.

La population a pu être informée de cette réunion par plusieurs publications dans la presse locale, sur le site internet et le compte Facebook de VHBC et par le biais d'un affichage en Mairie et au supermarché Carrefour de la Commune de Bourg-des-Comptes.

La réunion a été enregistrée afin d'être mise à disposition par la suite sur le site internet de VHBC.

Intervenants :

- Vallons de Haute Bretagne Communauté – Maitre d'ouvrage
M. SIELLER, Président
M. BEAUJOUAN, Vice-Président au Développement Economique
- Commune de Bourg-des-Comptes
M. LEPRETRE, Maire
- Animateur
M. LE BARS, Radio Laser
- Assistant à Maitrise d'Ouvrage et Coordination des études
Mme BUISSON, Expertise Urbaine

Echanges :

En préambule, les élus ont rappelé l'historique et l'importance de ce projet pour le développement économique du territoire et son équilibre territorial.

Expertise Urbaine a présenté le site de projet, ses enjeux et leur retranscription dans le projet d'aménagement prévisionnel proposé par l'équipe de conception. Des images de références ont également été présentées pour donner à voir ce qui pourrait être aménagé lors de la réalisation du projet en matière de desserte, de paysage, de gestion de l'eau, ...

Une démarche qualitative est envisagée pour la réalisation de ce projet avec :

- Une gestion des eaux pluviales alternatives qui permet de développer la trame bleue et la trame paysagère sur le site. Les eaux pluviales du domaine public seront recueillies par un système de noues et de bassins paysagers apportant une plus-value qualitative au site ;
- Une démarche paysagère insérée au plan de masse pour prendre en compte le paysage environnant. Ainsi, des haies et des lisières végétales en pourtour de l'opération sont des exemples d'aménagements qualitatifs. Ce point sera à approfondir lors de l'étape de définition plus précise du projet pour obtenir une cohérence générale de la zone d'activités ;
- Une trame viaire hiérarchisée avec la mise en place d'un axe structurant et d'autres plus secondaires, et un accès depuis la zone existante.

Il a également été rappelé la synthèse des échanges lors des précédentes étapes de concertation.

Les remarques et questions ont porté sur :

- Les servitudes liées au gazoduc et à l'oléoduc sur le site et leur prise en compte dans le projet : Il est rappelé que GRTGaz et Total ont été associés dès le début des études sur ce projet et ont soumis leurs consignes quant aux servitudes qui sont associées à leur réseau. Ces servitudes ont guidé la conception du plan d'aménagement et ces deux entités continueront d'être associées à la conception et à la mise en œuvre du projet.

- La prise en compte des nuisances pour les maisons situées en limite de la zone : Les collectivités indiquent que certaines dispositions ont été mises en place dans les réflexions sur l'aménagement futur de la zone pour réduire ces nuisances, notamment la mise en place de merlons et de haies. Il est également rappelé que les collectivités pourront encadrer le type d'activités qui s'implantent afin de limiter les nuisances.

5. L'ATELIER AVEC LES RIVERAINS EN DATE DU 22 JUIN 2021

Sur demande de certains riverains lors de la réunion de présentation et d'échanges du 18 mai, les élus ont proposé d'organiser un atelier spécifique en mairie de Bourg-des-Comptes pour leur permettre de s'exprimer sur les modalités du projet à adopter en vue de dégrader le moins possible le paysage et le cadre de vie.

Les riverains s'étant fait connaître via la liste d'émargement prévue lors de la précédente réunion, ainsi que deux futurs riverains et un agriculteur exploitant sur site ayant pris contact par la suite avec VHBC, étaient présents à cet atelier.

Une brève présentation est faite afin de présenter à nouveau le projet et ses enjeux, ainsi que des exemples d'essences végétales et de typologies paysagères (haie, boisements, ...).

Les points suivants ont été discutés :

- Typologie des entreprises accueillies et interdiction de certains types d'entreprises notamment nuisantes ;
- Hauteur des bâtiments et intégration architecturale de ceux-ci ;
- Aménagement de merlons et localisation de ceux-ci ;
- Gestion des réseaux et des eaux pluviales ;
- Accessibilité et desserte, notamment en limite ouest du site vers la RD48.

Le tableau d'analyse des enjeux qui seront pris en compte dans la poursuite du développement et de la définition du projet a été rédigé durant la réunion pour synthétiser les échanges :

Tableau d'analyse des enjeux

Objet de l'enjeu	Localisation	Type de solutions envisagées (logique ERC)
Hauteur des bâtiments en ligne de crête	Ligne de crête	À encadrer dans le règlement du PLU
Pousse des espaces verts	Toute la ZA	Réaliser un pré-verdissement en amont du phasage
Voiries	Sortie sur la RD 48	Poursuivre les échanges en cours avec le Département
Hauteur des merlons	Au Sud en limite avec le hameau du Tertre et au Nord de la zone pour la covisibilité de l'autre côté de la RD 48	À définir en fonction des enjeux acoustiques qui seront précisés dans l'actualisation de l'étude d'impact lors de la réalisation de la ZAC
Règles d'urbanisme	Toute la ZA	Définir une concertation puis communiquer sur celle-ci
Communication sur le projet	Toute la ZA	Communiquer et transmettre des informations sur le projet notamment aux riverains de Bel-Air
Typologie des entreprises accueillies	Toute la ZA, en particulier les entreprises des lots les plus proches du hameau du Tertre	Contrôler les entreprises qui s'installeront par validation de la Commission Développement économique de VHBC ; les entreprises de l'industrie agroalimentaire ne seront pas admises

6. LES REGISTRES D'OBSERVATIONS

Un registre d'observations a été mis à la disposition du public en mairie de Bourg-des-Comptes et au siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté, ainsi qu'en ligne dans le cadre de la mise à disposition électronique du public, du 15 juin au 15 août 2021.

Trois remarques d'une riveraine ont été inscrites sur le registre papier à l'accueil de la Mairie de Bourg-des-Comptes, celles-ci étaient relatives :

- Aux modalités de concertation de la réunion publique, notamment les difficultés d'accès rencontrées pour se connecter et la possibilité de réagir pour les participants par écrit via le tchat de la plateforme utilisée :

En effet, des difficultés de connexions ont été remontées suite à la tenue de la réunion publique, qui comptait néanmoins plusieurs participants. La réunion ayant été enregistrée, elle a été mise à disposition en ligne, en amont de l'ouverture des registres de concertation afin de permettre aux personnes ayant rencontré des difficultés de connexion ou n'étant pas disponible à l'heure proposé de visionner la réunion publique. Concernant la possibilité de réagir par écrit via le tchat, celle-ci permettait de rebondir sur les réponses apportées par l'équipe, et l'ensemble des réactions a été lu par l'animateur.

- Aux servitudes liées à l'oléoduc et au gazoduc sur le site et notamment les risques encourus pour les futures activités :

GRTGaz et Total ont été associés dès le début des études sur ce projet et ont soumis leurs consignes par courrier à la collectivité quant aux servitudes qui sont associées à leurs réseaux. La prise en compte de ces servitudes a donc guidé la conception du plan d'aménagement (espaces publics et/ou libres, périmètres des lots cessibles, ...).

Les servitudes indiquées regroupent différents périmètres sur lesquels les contraintes diffèrent : zone de servitude forte (non-aedificandi et non-sylvandi) où aucune modification de terrain n'est autorisée, zone de servitude faible où une recommandation d'éviter toute construction, plantation ou stockage est émise et zone nécessitant la consultation de GRTGaz ou de Total avant toute construction.

Il est à rappeler que ces deux entités continueront d'être associées à la conception et à la mise en œuvre du projet afin de veiller à la compatibilité de celui-ci avec les servitudes existantes. Également, au-delà des espaces identifiés comme cessibles dans le plan d'aménagement de la zone et qui tiennent compte de ces servitudes (notamment la servitude forte), il pourra être identifié au sein de chaque lot les futures emprises constructibles et celles non constructibles. Enfin, certaines réglementations liées à ces servitudes imposent des obligations de consultation pour les permis de construire des établissements regroupant un certain nombre de salariés. Ces règles s'imposeront de fait aux porteurs de projet, qui ne sauraient être exonérés de la réglementation en vigueur.

- Au format du registre proposé, un cahier à spirale, pouvant permettre l'arrachage de feuilles :

Aucune dégradation du cahier support du registre n'est à signaler.

- À la préservation des espaces naturels et agricoles, des paysages, de la qualité des eaux et des zones humides et à la protection des espèces en voie de disparition :

Ces enjeux ont été identifiés par les collectivités et l'équipe de conception, en amont de la définition du projet. Ils ont notamment été présentés lors des différentes étapes de concertation, ainsi que leur prise en compte : notamment, recul des futurs lots autour des zones humides pour leur préservation, préservation des entités paysagères (haies, ...) et développement de ces trames, étude de compensation collective agricole, ... Par ailleurs, le périmètre opérationnel retenu a été réduit au regard du périmètre de réflexion initial prévu par le PLU en zone 2AUa, zone d'urbanisation future à vocation d'activité économique, pour

tenir compte de ces enjeux de lutte contre l'artificialisation des sols et de protection des caractéristiques paysagères et environnementales du site.

- À l'incohérence du projet pour la commune qui ne prévoirait pas dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en date du 18 février 2020 la réalisation du projet :

Ce Plan Local d'Urbanisme place la zone de projet au sein d'une zone 2AUa, identifiée dans son règlement comme zone à urbaniser destinées aux activités économiques fermées à l'urbanisation. Aussi, le projet est bien prévu par le PLU. Néanmoins, afin de permettre la définition d'un projet global et encadré par les collectivités, il a été décidé de reporter son ouverture à l'urbanisation uniquement lorsque le projet sera arrivé au stade des études opérationnelles. L'ouverture à l'urbanisation pourra être mise en œuvre dans le cadre d'une prochaine procédure d'évolution du PLU communal.

- À la contradiction du projet avec le SCoT :

Le SCoT du Pays des Vallons de Vilaine, approuvé le 21 février 2019 et tenant compte des perspectives de développement et des besoins définis à l'horizon 2035, prescrit une consommation foncière maximale de 185,7 ha pour l'activité soit 9,28 ha/an et confère au parc d'activités du Mafay une capacité d'extension de 35 hectares maximum. À l'échelle de la Communauté de Communes des Vallons de Haute Bretagne, le Schéma de développement des parcs d'activités, qui vient décliner les objectifs du SCoT, identifie le parc d'activités du Mafay comme un parc structurant, visant à encourager la sphère productive locale et à accueillir des entreprises et groupes d'envergure. Enfin, la compatibilité du PLU de Bourg-des-Comptes avec le SCoT a été vérifiée et approuvée lors du contrôle de légalité suite à son approbation.

Aucune remarque n'a été inscrite sur le registre papier à l'accueil de VHBC.

Une remarque a été émise par courriel sur l'adresse mail indiquée sur la page internet de VHBC relative à :

- L'étude d'impact qui ne fait pas référence au projet d'unité de méthanisation porté par une association d'agriculteur ;

Ce projet, d'initiative privée, n'est à ce jour pas en cours de réalisation et ne bénéficie pas encore d'autorisation en ce sens pour ce faire.

- La définition de critères environnementaux pour l'implantation des nouvelles activités, ainsi que la qualité architecturale des futures constructions ;

Cette question de l'intégration des futurs bâtiments, notamment en raison des co-visibilités pour les riverains, est identifiée par VHBC comme un enjeu fort à encadrer en amont de la réalisation du projet. Il a notamment été précisé par les élus lors des précédentes étapes de concertation que cette question serait traitée pour partie dans le cadre du futur règlement

élaboré lors de l'évolution du Plan Local d'Urbanisme (nécessaire pour la mise en œuvre du projet) et pour partie dans le cahier des charges de cession de terrains de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

- La préservation des zones humides et la qualité des eaux s'écoulant dans le vallon au sud de la zone d'activité (notamment en associant la commission environnement de VHBC) ;

VHBC prend note de cette remarque et associera la commission environnement à la poursuite du développement de la zone.

7. EN SYNTHÈSE

La concertation a eu pour objectif d'informer le public et toutes les personnes concernées par ce projet d'extension du parc d'activités et de permettre à tous les usagers, riverains, habitants, associations et élus d'exprimer leur avis. VHBC a utilisé des moyens différents (réunions sur site, en visio-conférence, atelier, publications, possibilité d'échanges téléphoniques pour les personnes PMR) pour toucher un maximum de la population et recueillir leurs observations.

Les personnes rencontrées ont pu **apporter une plus-value aux réflexions en cours en soulignant des points d'attention intéressants (visibilité et signalétique, accès, paysage et intégration architecturale, gestion des nuisances)**. Certaines appréhensions de participants ont été ressenties lors de cette concertation. Toutefois, cette dernière a permis **d'apporter des précisions sur le contexte et les caractéristiques de l'opération envisagée, et sur la prise en compte des enjeux soulignés lors des phases études**. Enfin, d'un point de vue général, il en ressort **un intérêt général vis-à-vis de cette opération afin de renforcer l'attractivité de la zone actuelle et du territoire**.

ANNEXES

Invitations envoyées pour la réunion de concertation avec les riverains du 18 mai 2021



Madame [REDACTED]
[REDACTED]
35890 BOURG-DES-COMPTES

Guichen, 3 mai 2021

Boulon

Bourg-des-Comptes

Bouel

Comblessac

Goven

Guichen

Guignen

Guilpry-Messac

La Chapelle-Bouëdic

Lassy

Les Brulois

Lohéac

Loutehel

Mernel

Saint-Malo-de-Phily

Saint-Séglin

Saint-Senoux

Val d'Anast

Objet : Réunion d'information sur le projet d'extension du parc d'activités Le Mafay sur la commune de Bourg-des-Comptes

Dossier suivi par : Camille EGAUX
camille.egaux@vallonsdehautebretagne.fr

Madame [REDACTED]

Afin de vous présenter le projet d'extension du parc d'activités Le Mafay duquel vous êtes riverains, nous vous convions à une réunion d'information qui se déroulera le :

Mardi 18 mai 2021 à 18h00

Le long de la RD 48 sur la parcelle propriété de Vallons de Haute Bretagne Communauté (300 mètres avant l'entreprise SOCBOIS)
(cf. carte de localisation du point de rendez-vous page suivante)

En raison du contexte sanitaire actuel, le nombre de participants à ce type d'événements est limité. Aussi, nous vous demandons qu'un seul représentant par foyer soit présent à cette balade et de nous confirmer votre présence avant le mercredi 12 mai :

- Soit en téléphonant au 02 99 57 30 63
- Soit par mail : economie@vallonsdehautebretagne.fr

Cette réunion sera l'occasion de vous présenter sur site le projet d'extension de la zone d'activité et de vous remettre un feuillet de présentation.

Si vous êtes en situation de mobilité réduite (PMR), nous vous invitons à vous faire connaître également afin qu'un rendez-vous téléphonique puisse vous être proposé.

Enfin, nous vous informons que pour les personnes qui ne pourront être présentes à cette réunion, d'autres temps de concertation seront organisés prochainement :

- Une réunion publique de concertation sur le projet qui se tiendra en ligne le mardi 8 juin de 18h30 à 19h30 ;
- Un dossier de présentation du projet et un registre permettant de laisser ses observations sera disponible à la Mairie de Bourg-des-Comptes et au siège de Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Toutes ces modalités ainsi que leurs temporalités seront annoncées sur le site internet de Vallons de Haute Bretagne Communauté.

Nous vous prions, [REDACTED] d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Joël SIELLER
Président de Vallons de Haute Bretagne Communauté



Photographies de la réunion sur site de concertation avec les riverains du 18 mai 2021



Réunion avec les riverains sur le parvis de l'entreprise SOCBOIS

Article et outils de communication réalisés en amont de la réunion publique du 8 juin 2021

 **Vallons de Haute Bretagne Communauté** 20 mai 2021, 16:49 · 🌐

| #developpementeconomique #entreprises | 🧑🏻‍🌾 🏡

🗣️ Cette semaine, les riverains étaient conviés à une réunion pour échanger sur le projet d'extension du Parc d'activités Le Mafay (Commune de Bourg-des-Comptes), idéalement situé le long de l'axe Rennes-Nantes.

💬 Merci à Socbois pour l'accueil.

📅 Réunion publique en ligne mardi 8 juin à 18h30 🖱️ <https://www.vallons-de-haute-bretagne-communaute.fr/.../proj.../>



[Programmer le boost](#)

👍 J'aime 💬 Commenter ➦ Partager 🌐

 Commenter en tant que Vallons de Haute Bretagn... 🗣️ 📷 GIF 🗑️

Parc Le Mafay : les habitants invités à débattre

Vallons-de-Haute-Bretagne — Ce mardi, VHBC propose une réunion publique en distanciel afin d'évoquer le devenir du parc d'activité concertée du Mafay, à Bourg-des-Comptes.

À l'est de Bourg-des-Comptes, près de la Nationale 137, la 2x2 voies reliant Rennes à Nantes, plusieurs entreprises sont déjà implantées dans le parc d'activités Le Mafay. « Elles emploient environ 160 personnes à elles toutes », relate Joël Siéler, président de Vallons-de-Haute-Bretagne communauté (VHBC).

Nous avons régulièrement des demandes d'entreprises pour vouloir s'y implanter, depuis quelques mois.

Aussi, 25 ha ont déjà été retenus pour son extension il y a quelques années. La première phase de démarche, qui s'est ouverte il y a un an, concerne 15 ha. « Il y a deux semaines, nous avons déjà rencontré les riverains, la majorité n'était pas défavorable à l'extension car il y aura de la création d'emploi, ajoute le président de VHBC. Après, il y a toujours cette interrogation face à une emprise sur des terres agricoles aujourd'hui encore exploitées. »

Un objectif pour 2023

Ce mardi, une réunion publique en visioconférence est proposée à l'ensemble des habitants qui le souhaitent, à partir de 18 h 30. L'enjeu est la présentation du projet et un débat. « L'objectif est de terminer les études de faisabilité de la création de la Zone d'aménagement concerté (ZAC) fin 2022 pour viabiliser les



Une réunion d'information est proposée aux habitants du secteur de Bourg-des-Comptes et alentour au sujet du parc du Mafay, ce mardi 8 juin.

lots courant 2023. » Les lots seront de dimensions variables, en 1 à 4 ha. « C'est une belle avancée pour VHBC, il y a là un emplacement privilégié près de l'axe Rennes-Nantes. Nous sentons qu'il y a de plus en

plus de difficultés pour les entreprises de s'installer dans la première couronne rennaise, cette ZAC serait tout près, à 15 km de la rocade. »

Ce mardi 8 juin, réunion publique en visioconférence via Zoom : <https://zoom.us/j/93289865928>

Pauline BAUMER.

Guichen

Bénévoles et agents communaux nettoient les cimetières



Jeu et vendredi, des bénévoles de la commune et des agents du service des espaces verts ont nettoyé les deux cimetières de la ville.

(Photo : Yves de Guichen/Pont-Réan)

Engagée dans une politique zéro phytos depuis plusieurs années, la municipalité de Guichen-Pont-Réan a proposé à ses habitants de donner un peu de leur temps pour entretenir les deux cimetières. Une dizaine de participants ont répondu à l'appel. « Nous sommes deux fois plus que l'an dernier », se réjouit Philippe Gée, responsable du service des espaces verts.

Dans le cimetière, beaucoup d'herbes indésirables poussent, quand d'autres doivent être laissées. « Nous expliquons aux bénévoles ce qu'on ne doit pas toucher, comme le cymbalaire muralis qui fait des petites fleurs violettes, ou encore les coquelicots. C'est aussi une demande des familles, notamment dans le cimetière des enfants. »

Ce travail est effectué deux fois par an, au printemps et à l'automne. La

Bourg-des-Comptes
Projet d'extension du Parc d'activités
Le Mafay : réunion publique en ligne
 Réunion publique. La Communauté de communes porte un projet d'extension du parc d'activités situé le long de l'axe Rennes-Nantes. Une réunion publique d'information est organisée en ligne en raison du contexte sanitaire. Détails et lien de connexion sur vallons-de-haute-bretagne-communaute.fr.
Mardi 8 juin, 18 h 30.

PARC D'ACTIVITES LE MAFAY

Projet d'extension : réunion en ligne

”

“



Réunion publique en ligne

Mardi 8 juin, 18h30

Détails et lien de connexion sur

vallons-de-haute-bretagne-communaute.fr



Vallons
de Haute
Bretagne
COMMUNAUTÉ



La ZAC du Mafay présentée en réunion publique

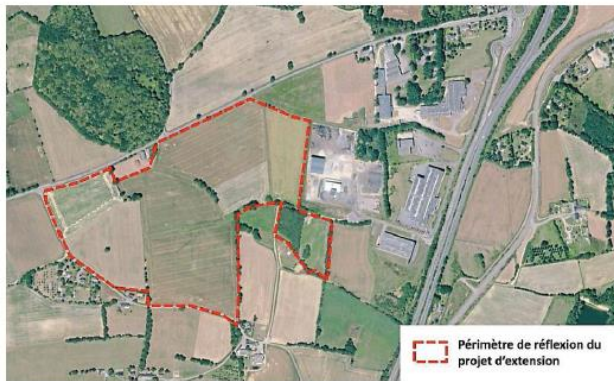
Guichen — Mardi soir 8 juin, les élus de VHBC ont présenté l'avancée du projet de création de la zone d'aménagement concerté, pour l'extension de la zone d'activité du Mafay, prévue en 2023.

VHBC présente de réels atouts pour le développement économique sur son territoire. Sa population est de plus en plus importante. La N137 lui constitue une opportunité de créer cette ZAC, dans la commune de Bourg des Comptes, à 15 km de la rocade de Rennes, le long de cette 2x2 voies qui attire les entreprises. C'est par l'entrée de la zone actuelle que l'accès se fera : des flots d'activités seront installés sur une vingtaine d'hectares, entraînant la mutation d'un territoire à caractère agro-naturel en zone d'activités.

Le bureau d'études a précisé et identifié les zones de protections en fonction du passage du gazoduc, et en limite de feu pour ne pas gêner les bâtiments artisanaux. Cette zone sera connectée à la station d'épuration actuelle. De ce fait la ZAC ne peut recevoir d'entreprises consommatrices de quantités importantes d'eau et il n'y aura pas non plus d'installations Cèvezo, ni d'usine chimique.

Un projet concerté avec les riverains

Le schéma d'aménagement privilégie donc des zones de fortes servitudes impossibles à construire du fait de la proximité de l'oléoduc, des servitudes plus faibles où il y aura des zones ouvertes à la construction, et d'autres non. Le projet prévoit, par ailleurs, la préservation des haies existantes, la création de nouvelles et une gestion alternative des eaux plu-



Pour accéder au registre et participer au projet par voie électronique, taper ecomnie@vallonsdehautebretagnecommunaute.fr

(Photo: Ouest-France)

viales. « Cela va amener des emplois et tout le commerce local va en profiter », souligne Joël Sieller, président de VHBC. Aujourd'hui nous avons limité les entreprises de terres. Il faut être force de proposition pour offrir de la place ». Ces entreprises viendront soit de l'extérieur de VHBC soit souhaitent s'y agrandir.

La procédure de participation publique, par voie électronique, a ouvert aujourd'hui, elle se poursuivra jusqu'au 15 août. Un registre papier est aussi disponible à la mairie de Bourg des Comptes et au siège de VHBC. Mardi dernier, les élus ont souhaité répondre aux questions des riverains et surtout rassurer les habitants qui

ont manifesté de l'inquiétude. Un groupe de riverains va être associé à la mise en place du cahier des charges. « On a un projet global et différentes zones en priorité vont être aménagées mais ce qui est proposé pour le moment n'est pas un plan d'exécution », dit Thierry Baujourn, vice président de la collectivité.

Guichen

L. Piou et T. Edet défendent l'écologie



Thierry Edet et Laurence Piou sont les deux candidats de L'écologie pour l'Ille-et-Vilaine I dans le canton de Guichen. (Photo: Ouest-France)

Départementales 2021

« Le développement durable doit être porté par le collectif. » Laurence Piou, 57 ans, psychologue et ancienne enseignante, en est convaincue : « Ce n'est pas si simple de participer à la vie politique, beaucoup de gens en sont éloignés, et pourtant, chaque citoyen a quelque chose à apporter. Par les lois, nous pouvons faire changer les choses, vers la transition écologique. »

Elle a notamment accompagné la candidature du sénateur breton Daniel Salmon avant de devenir porte-parole du rassemblement écologiste « L'écologie pour l'Ille-et-Vilaine I » aux élections départementales, et de se présenter avec Thierry Edet, enseignant de 60 ans, dans le canton de Guichen (Ille-et-Vilaine). Habitant

que l'ensemble des citoyens prennent conscience de l'urgence climatique. Il est urgent de mieux respecter la nature », indique-t-il.

Prendre soin des plus fragiles

Le binôme propose plusieurs pistes, à commencer par une étoile cyclable autour des villes cantées avec des voies réservées aux vélos. « Le département a les compétences techniques et ses agents sont ouverts à l'innovation », affirme le binôme. Qui plaide aussi en faveur d'une reconnaissance accrue des métiers de l'aide à domicile et des auxiliaires de vie. « Nous devons prendre soin des plus fragiles et penser à ceux qui s'en occupent, nous proposons notamment une plateforme d'échange et de formation des auxiliaires de vie car elles participent à

Extrait du registre des observations

Observation transmise sur le registre papier à l'accueil de la Mairie de Bourg-des-Comptes – 23 juin 2021

35890 Bourg des Comptes

le 23 juin 2021

Mardi 15 Juin dans Ouest France, un article relate la ZAC du Maffay, comme une zone de concertation présentée en réunion publique.

Il faut s'insurger contre ce mensonge !

Cette réunion via ZOOM par internet était impossible à rejoindre, le lien ne fonctionnait pas ! De très nombreuses personnes m'ont dit n'avoir pas réussi, moi même j'ai dû faire appel à un spécialiste pour rejoindre la présentation.

A ma grande surprise pas de discussion directe ! Il fallait écrire ses questions et un rapporteur les lisait. La réponse était donnée sans que l'on puisse rebondir dessus. Ce n'est pas de la concertation quand la discussion n'est pas possible et l'argumentation empêchée !

Il ne s'agit donc pas d'une ZAC. Appeler cela zone d'aménagement concerté c'est se moquer du monde. Une honte !

Ce projet porté par la communauté de communes s'est mis en place en dépit de toutes les règles de sécurité. De nos jours le principe de précaution doit prévaloir pour tout projet d'urbanisation industrielle, car nous avons déjà assisté à de trop nombreux accidents mortels ces dernières années.

Vous trouverez dans les pages suivantes les cartes des servitudes des 2 grosses canalisations, l'une de gaz haute pression, l'autre d'hydrocarbures Total.

Ces servitudes sont assorties de réglementation, vous en trouverez des extraits en copie à suivre.

La zone SUP 1 de GRTgaz est de 195 mètres de part et d'autre de la canalisation.

Plus précisément : 140 mètres danger très grave, 195 mètres danger grave, 245 mètres danger significatif, 155 mètres rayon de l'effet domino. 20 mètres de part et d'autre aucune construction, 40 mètres de part et d'autre aucune occupation, zone libre pour effectuer des travaux sur le gazoduc.

A noter qu'un permis de construire relatif à un établissement de plus de 100 personnes doit analyser les risques. Mais s'il y a plusieurs usines et ateliers de 50 personnes par exemple, la jauge est vite dépassée. Les personnes étant dispersées, sur des demandes d'autorisation diverses, la jauge serait facilement contournée et le nombre de morts encore plus important !

Quel industriel mettra en danger la vie de ses salariés ?

Les salariés seront ils prévenus des risques encourus ?

Qui est habilité à vendre des terrains constructibles à un endroit où il est déconseillé de le faire ?

Est ce la Com Com qui sera responsable juridiquement ou Le Maire de Bourg des Comptes ?

Il y a du terrain partout, et des friches industrielles à privilégier, ou des zones à finir de construire.

« GRTgaz ne souhaite pas dans ces zones de servitudes donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci dessus visés »
« Ainsi il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages de GRTgaz »

Pour ce qui est de l'oléoduc Total, la zone SUP 1 est de 125 mètres de part et d'autre de la conduite d'hydrocarbures, cette zone est létale, c'est à dire mortelle.

Elle se superpose à la précédente exactement à cet endroit !

Comme vous le voyez sur les cartes, les tracés jaune et rouge se superposent à l'endroit de la ZAC et presque toute la zone du projet est concernée.

Comment une municipalité peut elle vendre à une communauté de communes un tel endroit pour y développer un projet industriel ?

Les risques industriels et technologiques sont souvent évoqués dans l'actualité. On est en train de créer une bombe à retardement en dépit de toutes règles élémentaires de sécurité de la population.

1/8

La ZAC du Mafay présentée en réunion publique

Chen — Mardi soir 8 juin, les élus de VHBC ont présenté l'avancée du projet de création de la zone d'aménagement concerté, pour l'extension de la zone d'activité du Mafay, prévue en 2023.

Il présente de réels atouts pour le développement économique sur son territoire. Sa population est de 120 habitants, la plus importante. La N137 lui offre une opportunité de créer une ZAC, dans la commune de Bourges des Comptes, à 15 km de la ville de Rennes, le long de cette voie qui attire les entreprises. Par l'entrée de la zone actuelle, l'accès se fera ; des îlots d'activité seront installés sur une vingtaine de parcelles, entraînant la mutation de son territoire à caractère agro-naturel en zone d'activités.

Le bureau d'études a précisé et défini les zones de protections en fonction du passage du gazoduc, et de la prise de l'eau pour ne pas gêner les bâtiments artisanaux. Cette zone est connectée à la station d'épuration actuelle. De ce fait la ZAC ne peut accueillir d'entreprises consommant de grandes quantités d'eau et aura pas non plus d'installations de stockage, ni d'usine chimique.

Un projet concerté avec les riverains

Un thème d'aménagement privilégié : l'absence de zones de fortes servitudes, impossibles à construire du fait de la proximité de l'oléoduc, des servitudes plus faibles où il y aura des parcelles ouvertes à la construction, et des zones non. Le projet prévoit, par ailleurs, la préservation des haies et la création de nouvelles et la gestion alternative des eaux plu-



Pour accéder au registre et participer au projet par voie électronique, taper économie@vallonsdehautebretagnecommunauté.fr

Photo: Ouest-France

viales. « Cela va amener des emplois et tout le commerce local va en profiter », souligne Joël Sieller, président de VHBC. Aujourd'hui nous avons limité les emprises de terres. Il faut être force de proposition pour offrir de la place ». Ces entreprises viennent soit de l'extérieur de VHBC soit souhaitent s'y agrandir.

La procédure de participation publique, par voie électronique, a ouvert aujourd'hui, elle se poursuivra jusqu'au 15 août. Un registre papier est aussi disponible à la mairie de Bourges des Comptes et au siège de VHBC.

Mardi dernier, les élus ont souhaité répondre aux questions des riverains et surtout rassurer les habitants qui

ont manifesté de l'inquiétude. Un groupe de riverains va être associé à la mise en place du cahier des charges. « On a un projet global et différentes zones en priorité vont être aménagées mais ce qui est proposé pour le moment n'est pas un plan d'exécution », dit Thierry Beaujouan, vice président de la collectivité.

Pour toutes ces raisons je suis opposée à ce projet.

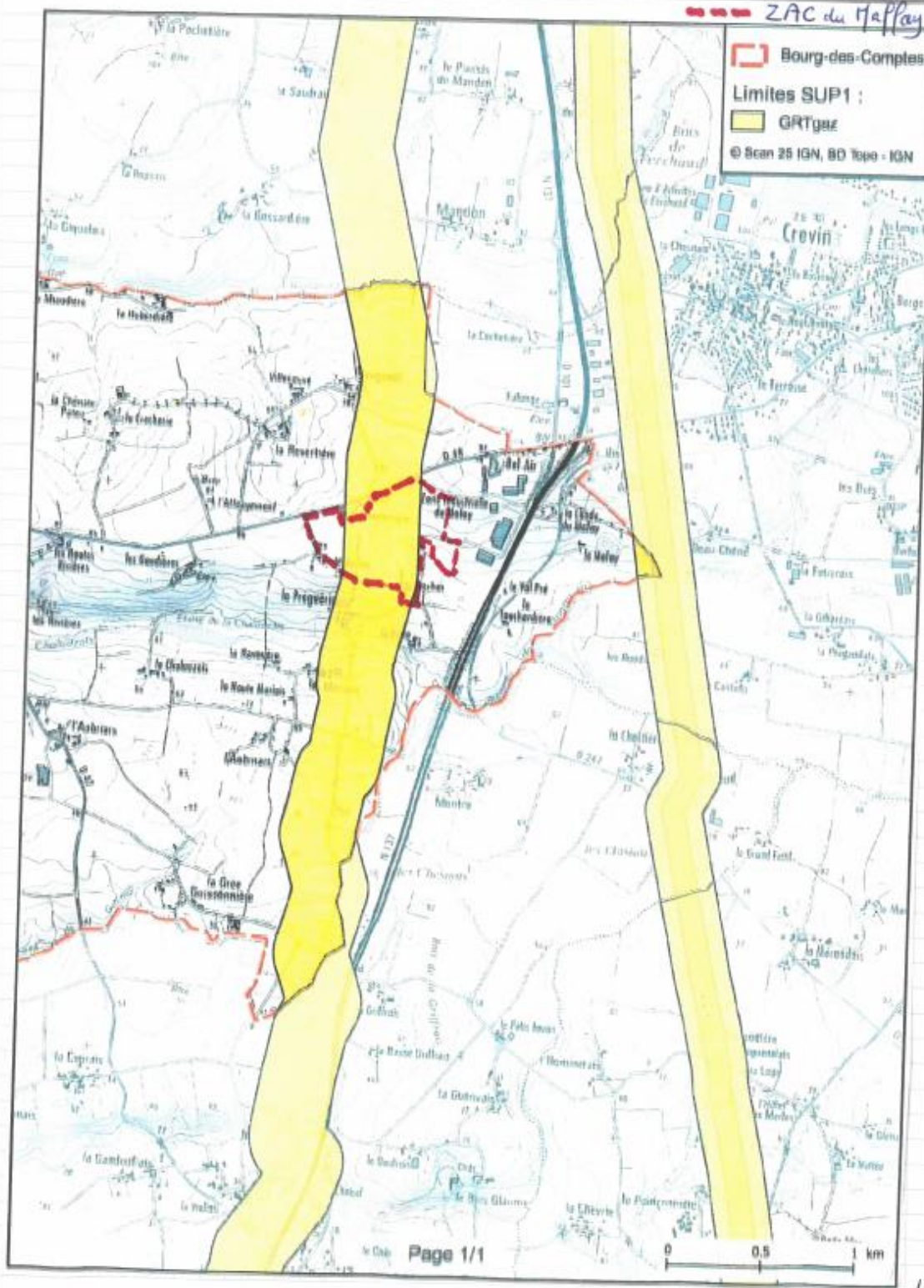
Je demande aux services instructeurs de la Préfecture de faire appliquer la réglementation.

Monsieur Le Maire m'a rétorqué que c'était en projet déjà depuis 20 ans , je pense que cet argument lui confère encore plus d'obsolescence, et je rajouterai à cela la contradiction avec le Scott puisque ce projet est en parfaite incohérence avec ses préconisations.



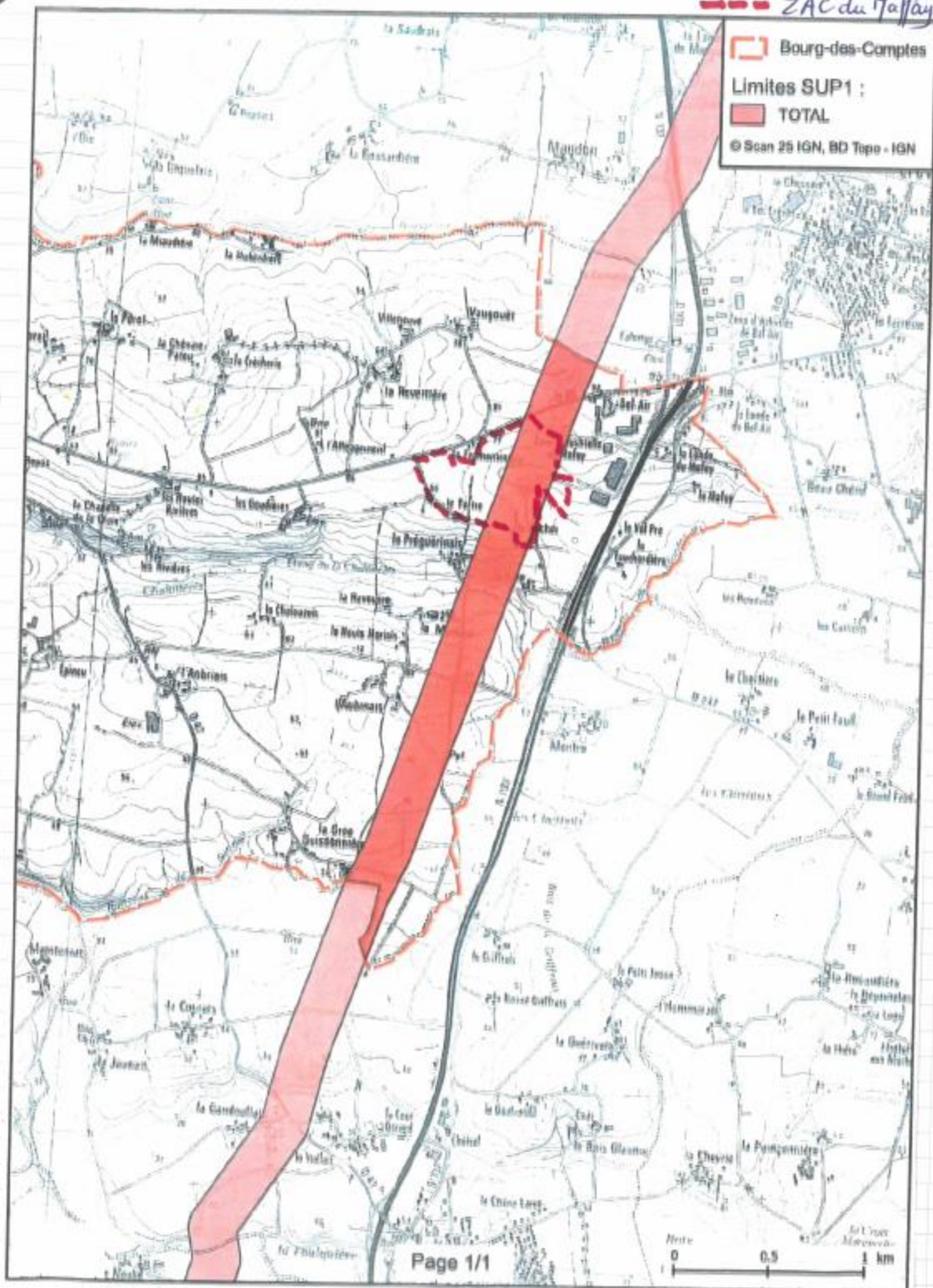
3/

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



4/8

Servitudes d'utilité publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses



5/8

FICHE D'INFORMATION SUR LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE D'EFFETS POUR LA MAITRISE DE L'URBANISATION

(1)

Servitudes d'utilité publique d'effets

En application du Code de l'Environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral instaure des servitudes d'utilité publique (SUP) d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haute pression.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants :

Nom des Canalisations	DN (-)	PMS (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP 1	SUP 2	SUP 3
BAIN DE BRETAGNE _ LAILLE	500	67,7	195	5	5
NOZAY BEAUJOUET _ RENNES	200	67,7	55	5	5
NOZAY_ORGERES BELLE ETOILE	400	67,7	145	5	5

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

Servitude SUP 1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de dangers fournie par le gestionnaire de la canalisation (CERFA N° 15016*01 : *Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné »

Servitude SUP 2 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Servitude SUP 3 : Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

En application des dispositions de l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, **le maire doit informer GRTgaz de toute demande** de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone SUP1.

GRTgaz conseille d'étendre cette pratique à tout projet de travaux relevant d'une simple déclaration préalable dès lors qu'il prévoit une extension de construction ou des terrassements en direction d'un ouvrage GRTgaz, afin de détecter une éventuelle incompatibilité avant l'envoi par le responsable de projet des DT-DICT imposées par le code de l'environnement (Livre V – Titre V – Chapitre IV).

Il en va de même pour les autorisations de travaux, au titre des articles R.122-22 et R.123-22 du code de la construction et de l'habitation.

Prise en compte dans les documents d'urbanisme et dans les orientations de développement

En application des articles L.151-43 et L.152-7 ainsi que l'article R.151-51 du Code de l'Urbanisme, ces servitudes d'utilité publique doivent être mentionnées sur la liste des servitudes des documents d'urbanisme et des éléments graphiques associés. **La zone SUP 1 doit également apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones U, AU, A et N en application de l'article R.151-34 du code de l'urbanisme.**

GRTgaz s'efforce de faire le maximum pour garantir la sécurité de ses ouvrages en choisissant des tracés limitant l'impact potentiel de la canalisation sur son environnement.

GRTgaz ne souhaite donc pas, dans ces zones de servitudes d'utilité publique d'effets, donner un avis favorable à la réalisation de projets d'urbanisme, qu'il conviendra d'éloigner autant que possible des ouvrages ci-dessus visés.

En complément de l'effet direct de ces servitudes d'utilité publique d'effets sur les ERP et IGH, il conviendra de veiller à toute évolution en matière d'urbanisme afin de **limiter l'exposition des riverains aux risques résiduels occasionnés par les canalisations.**

En effet, l'article L.101-2 du code de l'urbanisme précise que **« l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre [...] l'équilibre entre [...] la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».**

Aussi, l'attention doit être attirée sur les risques potentiels que présentent les ouvrages et inciter à la vigilance en matière de maîtrise de l'urbanisation dans ces zones. Les projets de rénovation, de développement urbain et autres orientations d'aménagements doivent être cohérents avec cette préoccupation et si possible privilégier des zones non impactées par nos ouvrages.

Ainsi, **il convient d'éviter la création de zone à urbaniser dans les SUP des ouvrages GRTgaz et la densification des zones déjà ouvertes à l'urbanisation.**

Cette préoccupation globale doit être intégrée dans la réflexion de l'évolution du territoire et retranscrite dans les documents d'urbanisme, notamment dans le rapport de présentation, le règlement et le PADD.

Nom de la commune : Bourg-des-Comptes

Code INSEE : 35033

Canalisation de transport d'hydrocarbures exploitée par le transporteur :

TOTAL Raffinage France

2, place Jean Millier

La Défense 6

92400 COURBEVOIE

Ouvrage traversant la commune :

Nom de la canalisation	Pression Maximale en Service (en bar)	Diamètre Nominal (en millimètre)	Longueur dans la commune (en mètre)	Implantation	Zones de servitudes (distance en mètres de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
DONGES-VERN SUR SEICHE	57,0	300	2 980	ENTERRÉ	125	15	10

Article 2 : Conformément à l'article R.555-30b du code de l'environnement, les zones d'effets et de servitudes sont les suivantes :

Zone SUP1 :

- La zone de servitude définie par la distance SUP1 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence majorant" au sens de l'article R.555-39b du code de l'environnement.

- Dans cette zone, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Zone SUP2 :

- La zone de servitude définie par la distance SUP2 est la zone d'effets létaux (ou zone de dangers graves) du phénomène dangereux dit "de référence réduit" au sens du R.555-39b du code de l'environnement.

- Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Zone SUP3 :

- La zone de servitude définie par la distance SUP3 est la zone d'effets létaux significatifs (ou zone de dangers très graves) du phénomène dangereux dit "de référence réduit" au sens du R.555-39b du code de l'environnement.

- Dans cette zone, l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

8/8

35890 - Bourg des Comptes

le 6 juillet 2021

Je viens de coller sur les pages précédentes
les documents d'information sur la zone et aussi
la rédaction de mon avis.

Je m'étonne du format inhabituel proposé

• comme support de cette consultation :

- un cahier à spirale ou l'on peut supprimer
des feuilles sans que cela se voit, avec
des perforations qui permettront de reformer
un nouveau classeur



1/1

ludi 13 Août. 2021.

Je rappelle mon opposition face à ce projet
Pour les raisons suivantes :

- Préservation des espaces naturels et/ou agricoles
appel. objectifs du SRA DDET : pas d'
artificialisation des sols.
Objectifs nationaux : protéger les terres
agricoles nourricières.
- Protection des espèces en voie de disparition
action pour la biodiversité. (22 espèces à protéger)
- Ne pas détruire les paysages : zone au titre
de Nette.
- Protection de la qualité des eaux et zones humides
- Protéger la vie des riverains, gestion des usages
industriels, et la qualité environnementale :
gestion du bruit, des nuisances liées aux
travaux ports.
- Incohérence de ce projet par la commune
qui dans son dernier PLU en date du 18 Feb.
2020 n'a pas prévu la réalisation de ce
projet.
- Je demande que d'autres sites soient
proposés et étudiés.



1/1

Observation transmise sur l'adresse conomie@vallonsdehautebretagne.fr indiquée sur la page internet de VHBC - 21 juin 2021

Bonjour,

Je tiens à exprimer trois remarques suite à la consultation du dossier de projet d'extension de la zone du MAFAY ;

La première porte sur le résumé non technique de l'étude d'impact qui comporte une inexactitude en page 39 concernant le chapitre 6 sur "Les effets cumulés avec d'autres projets connus sur le territoire".

il y est effectivement mentionné que : "Aucun projet n'est recensé sur la commune".

C'est méconnaître l'existence du projet de méthanisation dont l'implantation est, jusqu'à nouvel ordre, prévu en face de la ZA du MAFAY juste de l'autre côté de la RD48, et dont les effets en termes d'impact sur la circulation et au plan visuel seront cumulés avec ceux de la ZA.

Mais ce peut être là, l'occasion pour VHBC d'être partie prenante à ce projet de production d'énergie renouvelable en favorisant une implantation sur un autre site présentant moins d'impact sur l'environnement et les populations riveraines.

La deuxième porte sur la définition de critères environnementaux pour l'implantation des nouvelles activités, critères environnementaux qui doivent à la fois s'appliquer à la nature de l'activité, d'une part, et au projet d'aménagement lui-même en termes d'intégration architecturale et paysagère, d'autre part.

A ce titre il conviendrait de **s'appuyer sur les exemples positifs** donnés par certaines entreprises (SOCBOIS, GRANDEUR NATURE et SEPALUMIC...) qui ont fait de réels efforts d'intégration dans la ZA existante, et **d'éviter à tout prix de renouveler l'exemple catastrophique** de COLAS ENROBEE dont l'impact est négatif à tous points de vue (visuel, impact sur la qualité des eaux et sur la qualité de l'air).. et vient totalement dénaturer le caractère de cette ZA.

La troisième porte sur la **vigilance toute particulière qu'il convient d'accorder à la préservation des zones humides et de la qualité des eaux s'écoulant dans le vallon situé au sud de la ZA.**

Négliger cet aspect serait en totale contradiction avec les politiques engagées par VHBC visant à améliorer la qualité des masses d'eau sur son territoire, et à préserver la biodiversité par le développement de la trame verte et bleue.

Il apparaît fondamental que la commission environnement de VHBC soit étroitement associée à l'examen des modalités de développement de cette zone d'activité.

Ne doutant pas que ces préoccupations sont partagées par tous les élus de VHBC, je reste bien entendu à disposition pour tout approfondissement des différents aspects de la réflexion visant à faire de cette ZA un modèle d'intégration dans son environnement.



Parc d'activités « le Mafay » sur la commune de Bourg-des-Comptes

Réunion de concertation avec les entreprises

16 décembre 2019 – 17h45

Dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC du Mafay, une réunion avec l'ensemble des entreprises installées sur la zone d'activités du Mafay est organisée.

Étaient présents :

- **Vallons de Haute Bretagne Communauté – Maitre d'ouvrage**
 - o M. SIELLER, Président
 - o M. LERAY, Vice-Président au Développement Economique
 - o Mme VALET, Chargée de mission Economie – Aménagement
- **Commune de Bourg-des-Comptes**
 - o M. LEPRÊTRE, Maire
- **Assistant à Maitrise d'Ouvrage et Coordination des études**
 - o Mme MARTIN, Expertise Urbaine
- **Entreprises**
 - o M. BARDU, SEPALUMIC
 - o Mme LE BIGOT, SEPALUMIC
 - o M. LECADRE, Grandeur Nature
 - o M. PROVOST, Gendrot TP
 - o M. LURAIN, COLAS
 - o M. MOREL, Socbois

Deux entreprises conviées mais absentes : THEARD et Accès Industrie

L'objectif de cette réunion de concertation était, dans un premier temps, de présenter les grandes orientations d'aménagement envisagées pour l'extension du parc d'activités du Mafay et dans un second temps, d'échanger avec les entreprises sur leur perception du projet, leurs besoins et perspectives de développement.

1/ Le projet d'extension du Parc d'Activités

M. LERAY et Mme MARTIN rappellent l'importance et la nécessité de développer une nouvelle offre économique sur le territoire communautaire. La collectivité enregistre de nombreuses demandes d'implantation qu'elle ne peut satisfaire faute de foncier disponible sur cet axe.

Le choix du périmètre de projet repose sur :

- la dynamique économique existante du parc d'activité du Mafay, aujourd'hui rempli à 100 % ;
- une accessibilité avantageuse, le long de la RN 137 ;
- un secteur d'études classé en zone d'urbanisation future à vocation économique au Plan Local d'Urbanisme de Bourg-des-Comptes (PLU).

Expertise Urbaine présente l'équipe dédiée au projet qui est structurée par de nombreux intervenants : collectivités, bureaux d'études techniques, Institutionnels et la population.

L'ensemble des études menées depuis de nombreuses années ont permis de confirmer un périmètre opérationnel du projet tenant compte des contraintes topographiques, des zones humides, canalisations de gaz et d'hydrocarbures et d'espèces protégées.

Le schéma d'aménagement envisagé s'appuie sur la voie existante et vient la prolonger. A partir de cette voie, il sera possible de redécouper les grands ilots en fonction des demandes d'entreprises qui seront enregistrées lors de la commercialisation. Il s'agit d'être en mesure de répondre à une pluralité des demandes allant du petit lot de 3 000 à 8 000 m² environ jusqu'à 20 000 m².

Afin de protéger les riverains, un merlon paysagé est aménagé en limite sud-ouest du futur parc d'activités. Du point de vue du paysage, les haies existantes et inscrites au PLU sont conservées voire renforcées.

Expertise Urbaine présente le planning de l'opération avec une année 2020 consacrée à la finalisation de l'ensemble des études techniques, environnementales et règlementaires. L'objectif de la collectivité est de pouvoir engager les travaux d'aménagement fin 2021. Cela dépendra de la maîtrise foncière.

2/ Les questions – points abordés avec les entreprises

Le projet recueille un avis favorable de la part des entreprises. « C'est un beau projet »

Quelques questions ont été posées sur :

- La reprise de l'existant :
 - VHBC confirme qu'une reprise de la voie d'accès existante est prévue mais se fera indépendamment du projet d'extension du parc d'activités. Des panneaux de limitation de vitesse pourront également être posés.
- L'entrée du parc d'activités :
 - Les entreprises soulignent les difficultés d'accès et surtout de visibilité notamment au niveau de l'entrée du parc d'activités et celle de l'aire de covoiturage ;
 - VHBC prend note et veillera à travailler sur la visibilité et la sécurité de l'accès.
 - Il pourrait être intéressant de positionner un panneau de communication le long de la RN 137 ;
 - VHBC répond qu'un travail sur la signalétique et le fléchage du parc d'activités doit être fait. Ce travail doit se faire avec les gestionnaires des routes concernées.
 - Étant donné que le parc fonctionnera en impasse, il serait bien d'aménager une aire de retournement au bout de la voie principale et de la signaler en amont ;
 - VHBC est d'accord sur le principe et en vérifiera la faisabilité technique et financière.
- La commercialisation :
 - Les entreprises demandent si les entreprises du territoire seront prioritaires ;
 - VHBC répond qu'elle sera sensible à la demande des entreprises existantes sur le parc d'activités.
 - La proposition de grandes parcelles est intéressante car il y a peu d'offre sur le territoire ;
 - VHBC souhaite conserver la vocation actuelle du parc d'activités et le conforter dans le cadre du projet d'extension. L'idée des ilots redécoupables est de pouvoir répondre à une pluralité des demandes.
 - Les entreprises demandent s'il est prévu une offre en restauration d'entreprises ;

→ VHBC répond que cette offre n'est pas exclue mais qu'elle doit émerger d'un réel besoin des entreprises en place. Il est préférable d'attendre l'installation des premières entreprises afin d'envisager la création d'une telle offre.

- Institutionnels :

- Le Département est-il consulté dans le cadre du projet ;

→VHBC répond que des échanges ont eu lieu avec le Département qui n'est pour le moment pas favorable à des nouveaux accès sur la départementale.

Le Département a un projet de modernisation et de développement des liaisons douces sur la Départementale

Parc d'activités « le Mafay » sur la commune de Bourg-des-Comptes

Réunion de concertation avec les riverains

Mardi 18 mai 2021 – 18h00

Étaient présents :

- **Vallons de Haute Bretagne Communauté – Maitre d'ouvrage**
 - o Joël SIELLER, Président
 - o Thierry BEAUJOUAN, Vice-président en charge du développement économique
 - o Camille ÉGAUX, Responsable du pôle Économie-emploi
 - o Anne-Laure URBAIN, Chargée de développement économique
- **Commune de Bourg-des-Comptes**
 - o Christian LEPRÊTRE, Maire de Bourg-des-Comptes
- **Assistant à Maitrise d'Ouvrage et Coordination des études**
 - o Coralie BUISSON, Chargée de mission du cabinet Expertise Urbaine
- **14 riverains**

Préambule

Dans le cadre du projet d'extension de la ZA du Mafay à Bourg-des-Comptes par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC) a défini un plan de concertation. Celui-ci prévoit l'organisation de trois réunions dont une avec les riverains, objet de ce présent compte-rendu.

Les riverains habitant les neuf lieux-dits situés à proximité du projet d'extension de la ZA ont été conviés à participer à cette réunion par l'envoi d'un courrier d'invitation, soit 43 logements. 14 personnes étaient présentes à cette réunion, sachant qu'il avait été demandé qu'une seule personne vienne par foyer dans le cadre du contexte sanitaire dû à la pandémie du coronavirus. Chacun s'est vu remettre un feuillet présentant le projet avec lequel il a pu repartir à la fin de la réunion.

À l'issue de la présentation du projet par Coralie BUISSON du cabinet d'étude spécialisé dans la programmation de projets d'aménagement, les riverains ont pu s'exprimer. Les débats se sont répartis sur trois thématiques.

Localisation du projet et plan d'aménagement

Un riverain souhaite savoir si des entreprises demandent à s'implanter sur cette zone et si oui lesquelles. Monsieur SIELLER répond que la collectivité reçoit effectivement des demandes, notamment de logisticiens qui recherchent de grands terrains. Madame ÉGAUX ajoute que VHBC est également contacté par des PME et PMI aujourd'hui implantées à Rennes et qui se retrouvent à l'étroit. Une implantation sur la ZA du Mafay leur conviendrait parfaitement en raison de la desserte de la zone par la RN 137 qui relie Rennes à Nantes.

Un riverain demande jusqu'où s'étend le projet. Monsieur SIELLER indique que le projet s'étend jusqu'à la route du Préguérinais. Un riverain s'étonne que le plan d'aménagement n'oriente aucun terrain vers la RN 137 car les entreprises recherchent souvent une visibilité depuis les grands axes. Madame ÉGAUX répond que VHBC avait dans un premier temps envisagé l'extension le long de la RN 137 mais l'étude environnementale a identifié de forts enjeux faunistiques. De plus, l'autorité environnementale ne recommande plus l'implantation des ZA le long des grands axes routiers. C'est pourquoi, le plan d'aménagement en cours de réflexion aujourd'hui se situe dans la continuité de la route desservant la ZA actuelle jusqu'à l'entreprise COLAS.

Un riverain exprime que le projet va se situer sur de belles parcelles agricoles qui auraient dû être conservées et que la collectivité devrait plutôt réaliser des réhabilitations de friches. Madame ÉGAUX explique qu'une étude de

l'impact du projet sur l'agriculture a été réalisée et qu'elle prévoit des mesures compensatoires suite à la perte des surfaces agricoles. Elle ajoute que VHBC travaille déjà sur la réhabilitation des friches industrielles ainsi que la densification des ZA actuelles mais qu'il existe peu de bâtiments inoccupés et que les ZA sont déjà optimisées dans leur occupation.

Un riverain évoque la déclivité du terrain choisi qui présente des pentes de 4 % et le surcoût de l'aménagement à prévoir pour terrasser la zone. Monsieur BEAUJOUAN répond qu'aucun terrain ne présente une situation idéale pour implanter une ZA et explique que l'absence de l'extension de la ZA engendrerait un départ d'entreprises vers le territoire de Bain-de-Bretagne voire Derval et la non-crédation d'emplois pour les actifs du territoire.

Un riverain s'étonne que le projet d'extension se situe sur le passage du gazoduc et de l'oléoduc et évoque le principe de précaution selon lequel l'implantation d'activités industrielles potentiellement dangereuses ne devrait pas avoir lieu sur des zones présentant des servitudes mais plutôt sur des terrains ne présentant aucun risque. Monsieur SIELLER ainsi que Mesdames BUISSON et ÉGAUX répondent que les servitudes liées au passage du gazoduc et de l'oléoduc ont bien été prises en compte dans la proposition de plan d'aménagement. Des échanges sont en cours avec TOTAL et GRT pour adapter au mieux le projet.

Accessibilité/desserte

Un riverain s'inquiète de l'augmentation du trafic routier sur la RD 48 qui est déjà très importante d'après lui avec environ 9 000 véhicules par jour. Il déplore également la vitesse trop élevée des véhicules sur cette partie de la RD 48. Madame ÉGAUX répond que l'accès à l'extension de la ZA a été prévu dans le prolongement de la route qui la dessert actuellement et qui a été aménagé sur la bretelle d'accès à la RN 137. Aucun accès à la ZA n'est prévu aujourd'hui à partir de la RD 48.

Suite à cette réponse, un autre riverain fait part de son inquiétude sur l'augmentation du trafic au rond-point de Bel-Air puisque celui-ci constituera l'unique point d'accès à la ZA. Il demande s'il a été envisagé de réaliser une entrée au projet d'extension de la ZA à son extrémité Ouest pour permettre aux salariés de la future ZA habitant sur le territoire de VHBC d'accéder directement à la ZA sans devoir passer par le rond-point de Bel-Air. Monsieur SIELLER répond que cette remarque est effectivement pertinente mais que le parti pris du projet actuel prévoit un unique accès par celui existant déjà.

Enfin, un riverain demande à savoir où passera la piste cyclable actuellement en projet par le Département. Monsieur LEPRÊTRE répond que la piste passera le long de la RD 48.

Nuisances potentiellement générées par le projet

Plusieurs riverains craignent une dégradation paysagère par l'implantation de nouvelles entreprises notamment en raison de l'implantation du projet sur une ligne de crête et d'une visibilité du site à 20 km de distance. Un riverain ajoute que les entreprises de logistique construisent des bâtiments avec une hauteur importante car elles organisent leur stockage en hauteur, ce qui dégraderait d'autant plus le paysage. En revanche, les riverains s'accordent pour dire que l'intégration paysagère de l'entreprise SOCBOIS est réussie et demandent à ce que les nouvelles entreprises construisent des bâtiments de même niveau qualitatif. Madame ÉGAUX explique que la Zone d'Aménagement Concerté fera l'objet d'un règlement spécifique qui permettra d'encadrer l'architecture des constructions.

Un riverain demande à connaître ce qui a été prévu d'aménager le long de la RD 48 afin de masquer la ZA pour les riverains situés au Nord de la route. Madame ÉGAUX informe que des prescriptions pourront être inscrites lors de l'achat des lots prévoyant la création de haies par les entreprises qui s'installeront par exemple. Une autre possibilité serait la plantation d'une haie bocagère par VHBC.

Plusieurs riverains redoutent également l'apparition de nuisances olfactives et ne veulent pas voir l'installation d'entreprises produisant des effluents ou présentant des risques industriels comme les entreprises agroalimentaires ou celles classées SEVESO. Il est précisé que les entreprises agroalimentaires ne seront pas

accueillies sur la zone.

Un riverain s'inquiète de la perte de valeur immobilière de sa maison par l'implantation de la future ZA. Monsieur LEPRÊTRE convient que la valeur immobilière des maisons les plus proches de la ZA pourrait diminuer. Toutefois, le projet d'aménagement prévoit de limiter le plus possible les impacts négatifs sur le voisinage et, le cas échéant, de les compenser par la pose d'un merlon par exemple qui occulte la vue et fait office de barrière aux nuisances sonores. De plus, les dernières transactions réalisées en 2021 n'ont pas fait ressortir de baisse de prix sur les biens alors que les acheteurs ont été informés du projet.

Un riverain demande à savoir comment il pourrait être associé au projet d'aménagement afin de pouvoir recommander quelles seront les contraintes paysagères et architecturales à adopter en vue de dégrader le moins possible le paysage et le cadre de vie.

Les élus proposent d'associer les riverains qui le souhaitent à un atelier de travail pour définir le règlement de la zone en ce sens. Six personnes se sont montrées intéressées par la démarche. Elles seront prochainement recontactées par VHBC pour les convier à un atelier de travail.

COMPTE-RENDU

Parc d'activités « le Mafay » sur la commune de Bourg-des-Comptes

Réunion publique de concertation en webinaire

Mardi 8 juin 2021 – 18h30

Dans le cadre de la concertation préalable à la création de la ZAC du Mafay, une réunion publique est organisée. En raison du contexte sanitaire, cette réunion a été assurée via un webinaire sur la plateforme Zoom. La réunion a fait l'objet d'un enregistrement et la population était invitée à poser les questions via le tchat avec retranscription aux élus et à l'équipe par un animation dédié.

Étaient présents :

- **Vallons de Haute Bretagne Communauté – Maitre d'ouvrage**
 - o M. SIELLER, Président
 - o M. BEAUJOUAN, Vice-Président au Développement Économique
 - o Mme ÉGAUX, Responsable du pôle Économie-Emploi
 - o Mme URBAIN, chargée de développement économique
 - o M. BRUSLÉ, chargé de Communication
- **Commune de Bourg-des-Comptes**
 - o M. LEPRÊTRE, Maire
- **Animateur**
 - o M. LE BARS, Radio Laser
- **Assistant à Maitrise d'Ouvrage et Coordination des études**
 - o Mme BUISSON, Expertise Urbaine

L'objectif de cette réunion publique de concertation était, dans un premier temps, de présenter les grandes orientations d'aménagement envisagées pour l'extension du parc d'activités du Mafay et dans un second temps, d'échanger avec les habitants sur leur perception du projet, leurs attentes et leurs avis.

1/ Le projet d'extension du Parc d'Activités

M. LERAY et Mme BUISSON rappellent l'importance et la nécessité de développer une nouvelle offre économique sur le territoire communautaire. La collectivité enregistre des demandes d'implantation qu'elle ne peut satisfaire faute de foncier disponible sur cet axe.

Le choix du périmètre de projet repose sur :

- la dynamique économique existante du parc d'activité du Mafay, aujourd'hui rempli à 100%
- une accessibilité avantageuse, le long de la RN137
- un secteur d'études classé en zone d'urbanisation future à vocation économique au Plan Local d'Urbanisme de Bourg-des-Comptes (PLU).

Expertise Urbaine présente l'équipe dédiée au projet qui est structurée par de nombreux intervenants : collectivités, bureaux d'études techniques, Institutionnels, entreprises locales et la population.

L'ensemble des études menées depuis de nombreuses années ont permis de confirmer **un périmètre opérationnel du projet tenant compte des contraintes** topographiques, des zones humides, ainsi que canalisations de gaz et d'hydrocarbures.

Les servitudes liées à ces deux réseaux sont développées afin d'indiquer les différentes prescriptions et leurs rayons.

Le schéma d'aménagement envisagé s'appuie sur la voie existante et vient la prolonger, sans piquage sur la RD48. A partir de cette voie, il sera possible de redécouper les grands ilots en fonction des demandes d'entreprises qui seront enregistrées lors de la commercialisation.

Afin de protéger les riverains, un merlon paysagé est aménagé en limite sud-ouest et nord du futur parc d'activités.

Du point de vue du paysage, les haies existantes et inscrites au PLU sont conservées et renforcées.

Expertise Urbaine présente le planning de l'opération avec une année 2021 consacrée à la finalisation de l'ensemble des études techniques, environnementales et règlementaires. L'objectif de la collectivité est de pouvoir lancer la procédure de concession d'aménagement d'ici la fin de l'année afin de sélectionner un concessionnaire et d'attribuer la concession d'ici la fin 2022 pour un début des travaux en 2023.

Il est par ailleurs indiqué que le projet pourra être phasé en plusieurs tranches de réalisation.

2/ Les questions – points abordés avec la population

Les questions et remarques suivantes ont été émises :

- **Les canalisations gazoduc et oléoduc : une crainte est notifiée sur la prise en compte des servitudes et le principe de précaution aux abords de ces deux réseaux.**
 - Il est rappelé que GRTGaz et Total ont été associés dès le début des études sur ce projet et ont soumis leurs consignes quant aux servitudes qui sont associées à leur réseau. Ces servitudes ont guidé la conception du plan d'aménagement et ces deux entités continueront d'être associées à la conception et à la mise en œuvre du projet.
- **La prise en compte des nuisances pour les maisons situées en limite de la zone :**
 - les collectivités indiquent que certaines dispositions ont été mises en place dans les réflexions sur l'aménagement future de la zone pour réduire ces nuisances, notamment la mise en place de merlons et de haies. Il est également rappelé que les collectivités pourront encadrer le type d'activités qui s'implantent afin de limiter les nuisances.

Ce temps d'échange a également été l'occasion pour les élus de retranscrire synthétiquement les échanges qui ont eu lieu à l'occasion de la réunion de concertation avec les riverains sur site afin d'en informer les habitants qui n'y étaient pas présents.