



DOSSIER DE CREATION DE LA ZAC « LES PORTES DE BRETAGNE 2 » À SERVON-SUR-VILAINE

PIECE N°3 – RAPPORT DE PRÉSENTATION



PREAMBULE	2
PREMIERE PARTIE : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	5
1. OBJET DE L'OPERATION	5
2. JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION	8
3. LE CHOIX DU SITE	22
DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT	26
1- SITUATION GEOGRAPHIQUE	26
2- OCCUPATION DU SOL ET PATRIMOINE NATUREL	30
3- HYDROGRAPHIE	38
4- RESEAUX	40
TROISIEME PARTIE : INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMENAGEMENT	46
1- DEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZAC	46
2- LE PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS	47
3- LE PROJET D'AMENAGEMENT RETENU	48
QUATRIEME PARTIE : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	59
1- Au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire	59
2- Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain	76

PREAMBULE

Le projet de parc d'activités des Portes de Bretagne 2 est situé sur la commune de Servon-sur-Vilaine, au sein du Pays de Châteaugiron Communauté et aux portes de la métropole rennaise.

Au titre de ses compétences en matière de développement économique, le Pays de Châteaugiron Communauté gère 15 parcs d'activités communautaires qui accueillent environ 250 entreprises à vocation tertiaire, industrielle et logistique ou artisanale.

L'extension du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 est un site stratégique pour le développement économique du territoire. En effet, actuellement tous les terrains en zone économique sont vendus ou en cours de vente et il apparaît primordial de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises pour conforter le dynamisme territorial. Il est rappelé que le projet d'aménagement LPB2 est inscrit comme site stratégique au SCoT du Pays de Rennes. Le Pays de Châteaugiron Communauté avait déjà inscrit l'extension du Parc d'activité des Portes de Bretagne 2 (Projet d'aménagement des Portes de Bretagne 2) à Servon-sur-Vilaine comme site stratégique pour le développement économique dans son projet de territoire 2017-2022.

Ce projet a été validé comme étant le projet d'aménagement prioritaire du nouveau schéma de Développement Economique 2023-2035 du Pays de Châteaugiron Communauté.

L'aménagement de ce site, qui sera pensé de manière à favoriser l'acceptabilité des riverains et des populations, bénéficiera à l'ensemble des communes (création et maintien d'emplois générant un dynamisme, une attractivité et des richesses locales, installation de nouvelles populations faisant vivre les services locaux) et permettra de répondre à une demande récurrente des chefs d'entreprises souhaitant s'implanter ou s'étendre en bénéficiant de la proximité de l'axe stratégique de la RN 157 (accès rapide, visibilité...).

Compte tenu de la rareté du foncier à vocation économique sur son territoire et de l'enjeu que représente sa proximité de l'axe Rennes-Paris, le Pays de Châteaugiron Communauté a engagé en 2020 une étude de faisabilité pour l'extension du parc d'activités des Portes de Bretagne.

Les études préalables à l'aménagement de l'extension ont permis de définir les objectifs suivants :

- Maintenir la bonne dynamique économique du territoire et favoriser la diversité du tissu économique
- Accompagner les entreprises dans leur développement (répondre aux besoins des entreprises présentes sur le territoire et accueillir de nouvelles entreprises) en priorisant la sobriété et la qualité foncières et immobilières.
- Créer, diversifier et maintenir un niveau d'emplois qualifiés pour les habitants du Pays de Châteaugiron Communauté et plus largement sur le 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 ;
- Renforcer les transitions énergétique et écologique : concevoir le projet d'aménagement en incluant une dimension paysagère et environnementale de qualité (effet vitrine, trames vertes et bleue, transition ville-campagne, etc.)
- Incrire la future zone d'activités dans la réflexion sur à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité en matière de déplacement urbain (véhicules légers, poids-lourds), de circulation douce et stationnement.

Conscient de l'importance stratégique de ce secteur, de la durée de réalisation de l'opération et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, le Pays de Châteaugiron Communauté a inscrit la réalisation de son projet dans le cadre d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) par délibération en date 19 novembre 2020.

Le projet d'aménagement de l'extension de la zone d'activités des Portes de Bretagne porte sur un périmètre d'étude d'environ 30 hectares. Le périmètre a été annexé à cette même délibération en date du 19 novembre 2020.

Au regard des études menées dans le cadre de la création de la zone d'aménagement concerté des Portes de Bretagne 2, le périmètre de la ZAC porte sur 25,1 ha.

Préalablement à la création de la ZAC, le Pays de Châteaugiron Communauté a mis en œuvre une phase de la concertation préalable à la création de la ZAC, conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme. Cette concertation a été organisée selon les modalités inscrites par délibération en date du 19 novembre 2020, et rappelées ci-après :

- Organisation d'une réunion publique qui s'est tenue le 01/06/2021
- Organisation d'une réunion participative qui s'est tenue le 07/10/2021
- La mise en place d'une exposition publique tenue aux sièges du Pays de Châteaugiron Communauté et à la commune de Servon-sur-Vilaine, du 1^{er} juin 2021 au 28 février 2023
- La mise à disposition du public d'un dossier de concertation centralisant les informations sur le projet et l'ouverture d'un registre destiné à recueillir les avis. Cette mise à disposition a eu lieu au siège du Pays de Châteaugiron Communauté et en mairie de Servon sur Vilaine aux jours et heures habituelles d'ouverture au public.
- Une page internet dédiée au projet sur le site internet du Pays de Châteaugiron Communauté : <https://www.communaute.paysdechateaugiron.bzh/zac-les-portes-de-bretagne-2-servon-sur-vilaine/> sur laquelle le public peut consulter le dossier de concertation dématérialisé. Un lien vers cette page internet depuis les sites internet de toutes les communes du pays de Châteaugiron Communauté.
- La parution d'articles d'information dans les supports locaux de communication (presse locale, magazine, site internet, etc.)
- Le public a pu adresser ses observations et propositions :
 - o Par voie dématérialisée, à l'adresse suivante : zac-portesdebretagne2@pcc.bzh
 - o Par voie manuscrite :
 - Sur les registres mis à disposition du public au siège du Pays de Châteaugiron Communauté et en Mairie de Servon-sur-Vilaine,
 - Par courrier à l'adresse du siège du Pays de Châteaugiron Communauté : 16 rue de Rennes, 35 410 Châteaugiron.

Le bilan de cette concertation a été dressé par les élus et a été arrêté par le Conseil Communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté, préalablement à la création de la ZAC par délibération en date du 10 juillet 2025.

Le bilan de la concertation est annexé au dossier de création de la ZAC.

En vertu des dispositions des articles L.122-1 et suivants et R.122-1 et suivants du Code de l'environnement, le Pays de Châteaugiron Communauté saisira la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) ainsi que les collectivités et leurs groupements intéressés dès le bilan de concertation arrêté par le Conseil Communautaire.

Par la suite, le projet de dossier de création de ZAC intégrant l'étude d'impact, le bilan de la concertation préalable, l'avis de la MRAe, des collectivités et de leurs groupements intéressés, les réponses écrites apportées

par le maître d'ouvrage, sera mis à disposition du public lors de la participation du public par voie électronique (PPVE) pendant une durée minimale de 30 jours, conformément à l'article L. 123-19 du code de l'environnement

Le présent document constitue l'une des pièces du dossier de création de la ZAC. Il contient les informations prévues à l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme, qui dispose en effet que :

« Le rapport de présentation :

- expose notamment l'objet et la justification de l'opération,
- comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone,
- énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu. »

PREMIERE PARTIE : OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1. OBJET DE L'OPERATION

Le projet de ZAC à vocation d'activité économique des Portes de Bretagne 2 a pour objet la poursuite du développement des activités économiques (activités mixtes de type PMI, PME, artisanat et activités de services à destination de la ZAC) sur l'ensemble du territoire communautaire, l'accueil de nouvelles entreprises pour conforter le dynamisme du territoire, et ce, en continuité des zones d'activité économique existantes sur la commune de Servon-sur-Vilaine à savoir le parc d'activité des Portes de Bretagne et le parc d'activité de l'Olivet Sud. A ce jour, ces deux parcs d'activités ne disposent plus de terrains à commercialiser (que ce soit des terrains privés ou publics – cf. étude de densification).

Ce projet doit permettre au territoire du Pays de Châteaugiron Communauté de conforter son offre économique d'intérêt général et structurant en vue de :

- De répondre aux besoins des entreprises et de les accompagner dans leur développement, d'accueillir de nouvelles entreprises et d'inscrire la stratégie foncière de développement économique du Pays de Châteaugiron Communauté dans la durée.
- De renforcer l'offre de services aux habitants (économie résidentielle).
- De maîtriser le développement de la zone d'activité en tenant compte des enjeux de consommation foncière et de préservation de la biodiversité.

Ainsi, par délibération du 19 novembre 2020, le **Conseil Communautaire du Pays de Châteaugiron Communauté a précisé les enjeux et les objectifs de cette opération :**

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 le 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'activités 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 stationnement.

Le projet s'inscrit dans le cadre des orientations de développement économique du Pays de Rennes dans lequel le Pays de Châteaugiron Communauté fait partie.

Le site est également identifié au PLU de Servon-sur-Vilaine en zone 2AUa sur une superficie de 30 ha à vocation d'activités économiques.



Situé au nord-est du territoire communautaire, le projet d'aménagement du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 bénéficie d'un emplacement privilégié sur l'axe Paris-Rennes (RN157), identifié comme un axe stratégique. Le site est localisé à 20 km de la métropole rennaise et peut rejoindre le périphérique en moins de 10 min. Il est également situé à 3 heures de route de Paris. Le site est aussi desservi par la route départementale 101 qui relie Servon-sur-Vilaine et Châteaugiron, la ville centre de la Communauté de communes.

Illustration : Localisation du Pays de Châteaugiron Communauté à l'échelle du Pays de Rennes.

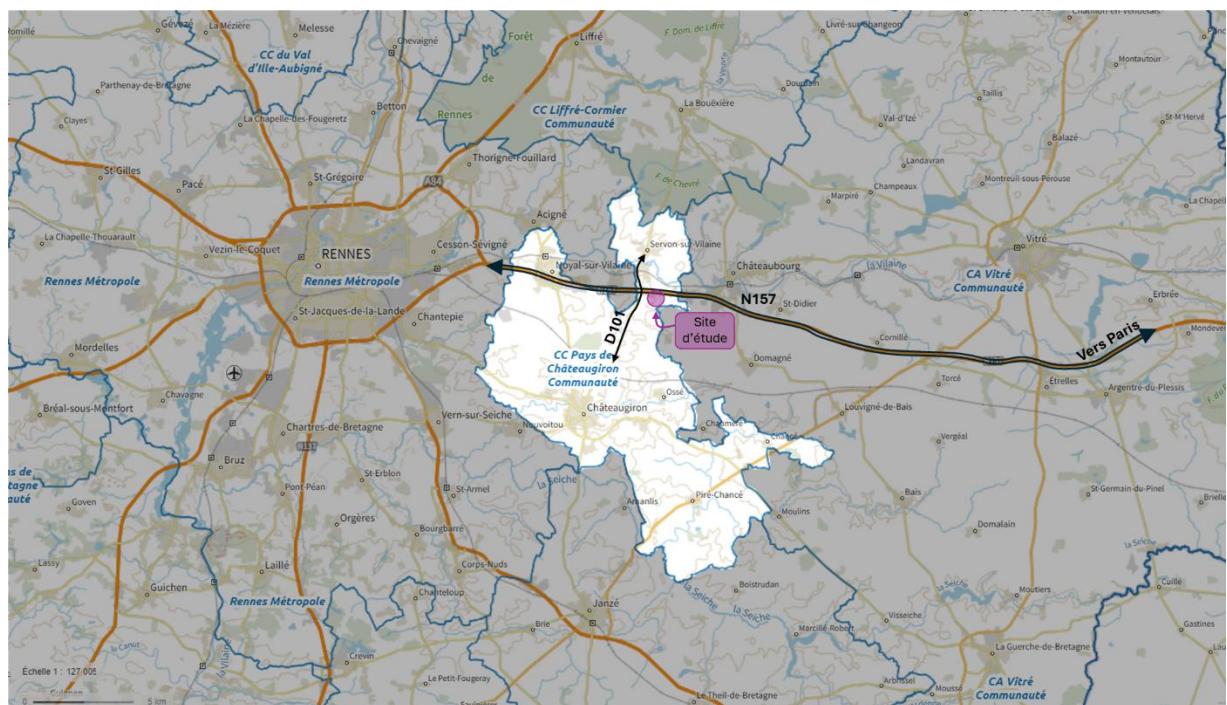


Illustration : Localisation du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 à l'échelle du territoire. Fond de carte Géoportail/OpenStreetMap.

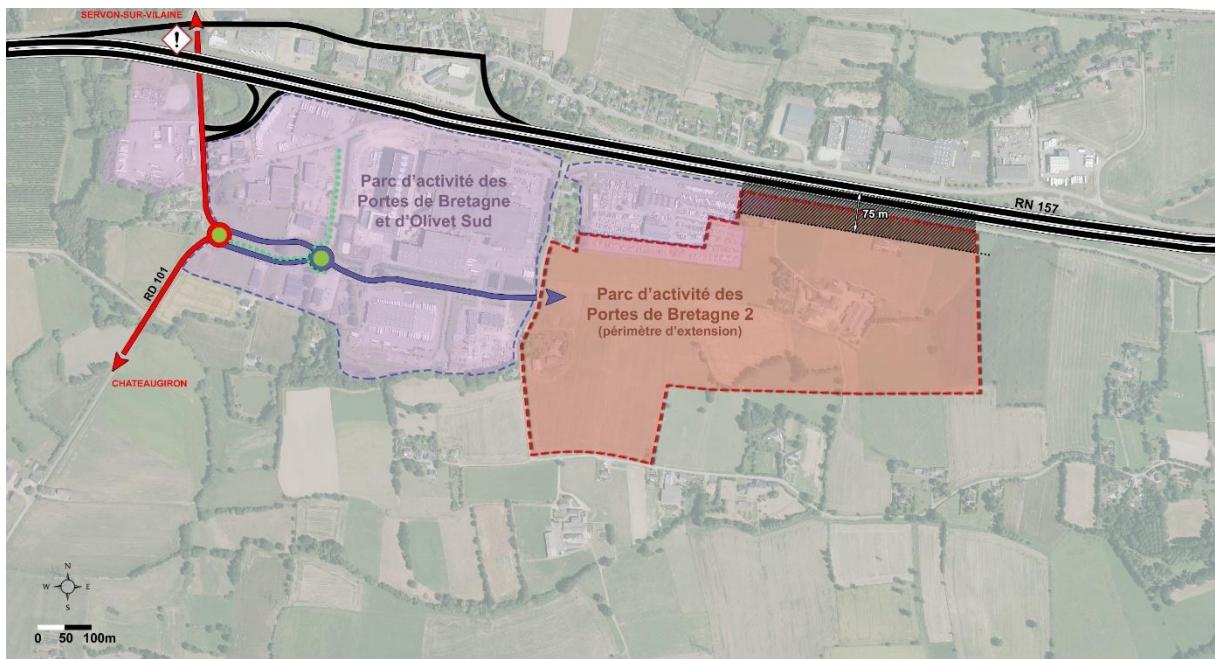


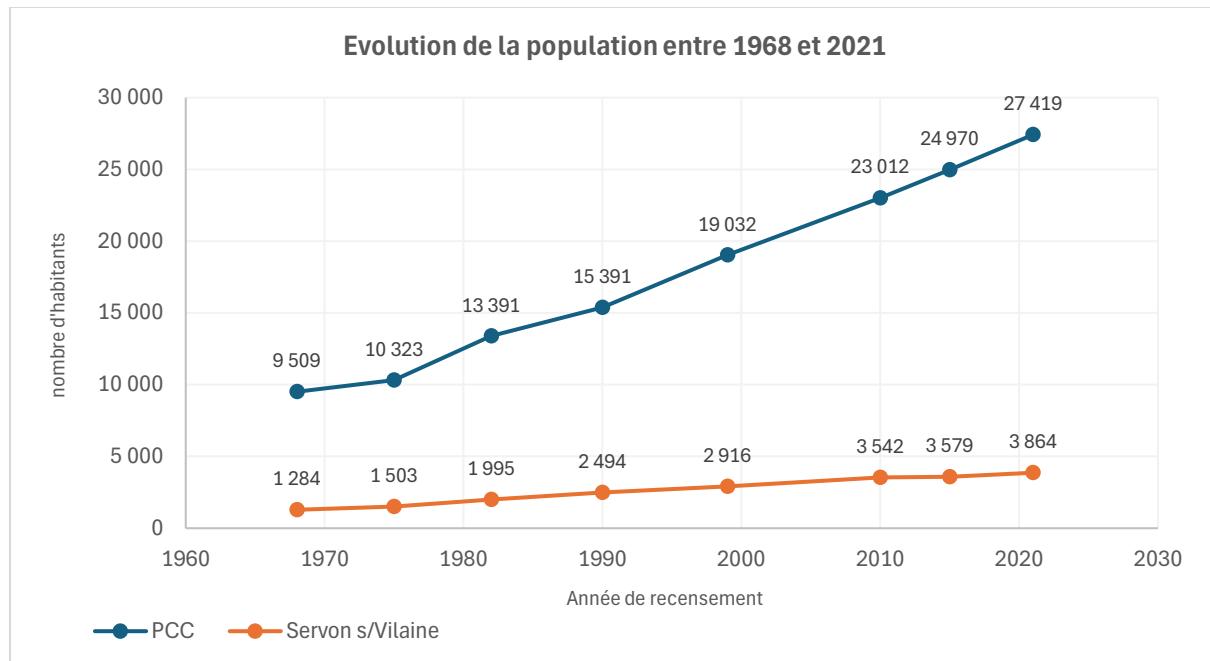
Illustration : Situation du périmètre d'étude du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 à l'échelle de la zone économique. Tendrevert

2. JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

2.1. Conforter les emplois et les populations résidentes sur le territoire

- Les caractéristiques démographiques :

Le Pays de Châteaugiron compte une population totale de 28 598 habitants (INSEE 2023).



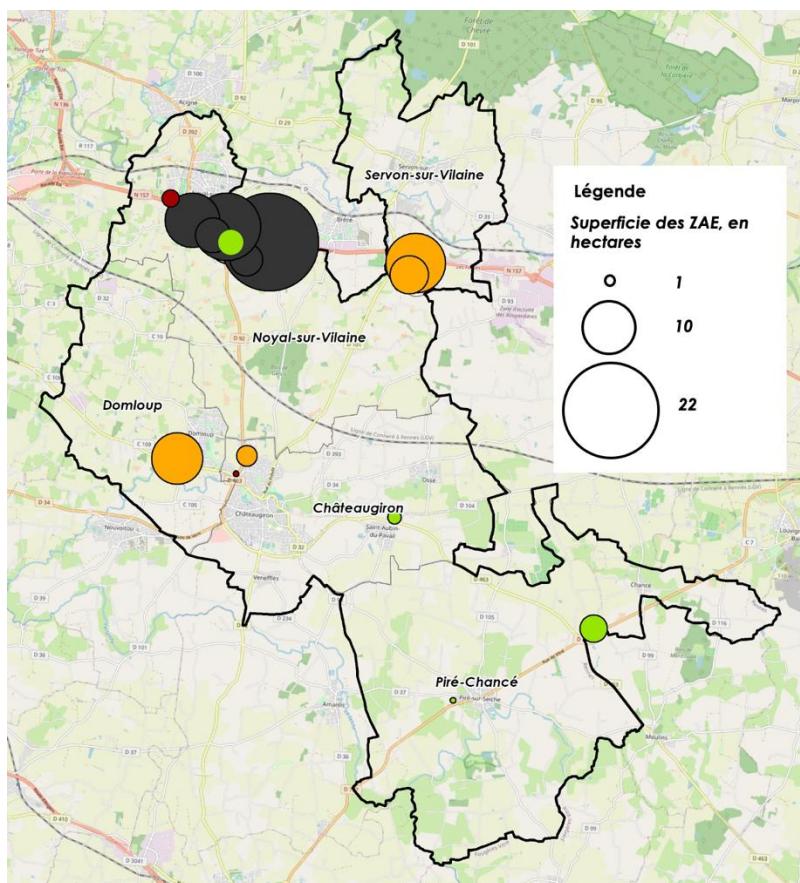
Evolution de la population du Pays de Châteaugiron et de Servon-sur-Vilaine (Source Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations principales, géographie au 01/01/2024).

Le Pays de Châteaugiron Communauté connaît une croissance démographique progressive et constante. Le pic de croissance s'est établit des années 80 aux années 2000 avec un taux entre 15% et plus de 20 % sur chaque période de recensement. Depuis 2015, le taux de croissance est compris entre 8% et 9% entre chaque recensement. Un fléchissement qui n'impacte pas la progression démographique du territoire.

La commune de Servon-sur-Vilaine est une commune de 3 864 habitants (INSEE 2021). Elle connaît également une croissance démographique. Elle suit la même tendance qu'à l'échelle de l'intercommunalité, avec un pic de croissance des années 80 à 2010, puis un ralentissement sur les deux dernières périodes, 2015 et 2021.

- L'activité économique du territoire en quelques chiffres :

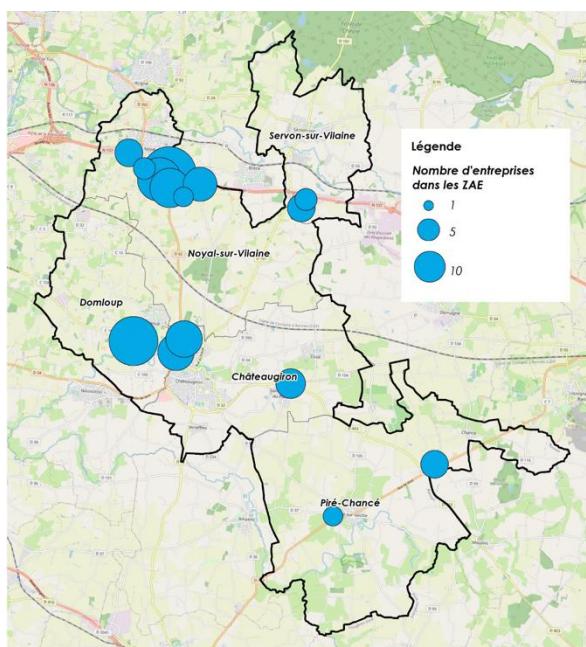
Le territoire intercommunal accueille au total 15 parcs d'activité économique répartis principalement le long de l'axe de la RN 157 et représentant une superficie totale de 93,1 ha soit 0,7 % du territoire (12 960 ha).



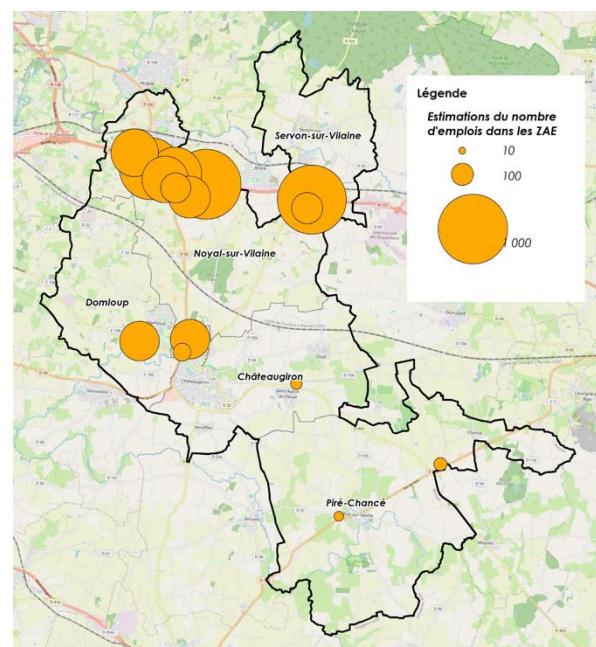
200 hectares de ZAE

- Industrie, artisanat, logistique
- Mixte, dont commerces
- Artisanat, mixte PME / PMI
- Tertiaire

Source : SDE 2022-2035 - Réalisation : Métropolis, 2023



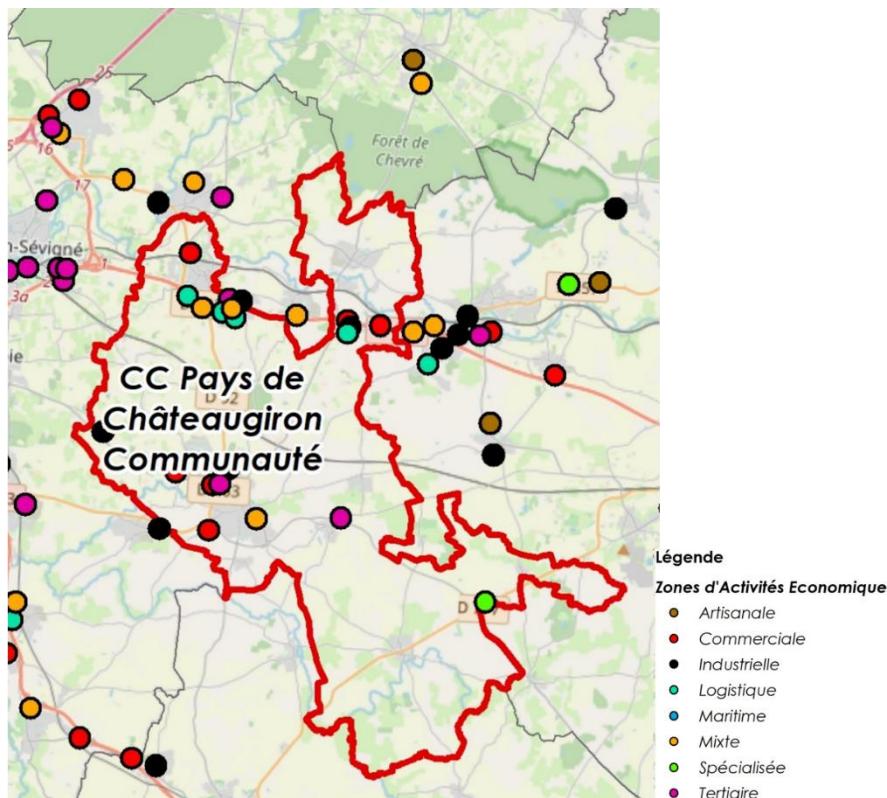
180 entreprises en ZAE
10% des établissements



5800 emplois en ZAE
55% des emplois

Les zones d'activités économiques du Pays de Châteaugiron Communauté comprennent **200** entreprises (soit 10% des établissements) et représentent 5 800 emplois (soit 50 % environ des emplois sur le territoire).

Les communes de Noyal-sur-Vilaine et de Servon-sur-Vilaine situées au bord de l'axe Paris-Rennes concentrent différentes typologies d'activité : logistique, agroalimentaire, industrie, tertiaire ; PMI/PME. L'artisanat est à ce jour quant à lui situé davantage sur les axes secondaires du territoire.



Source : CCI Bretagne 2017 depuis géocatalogue – Réalisation : Métropolis, 2023

Au regard du nombre de création d'établissements sur le Pays de Châteaugiron Communauté, on distingue les secteurs traditionnels et nouveaux secteurs les plus dynamiques :



Source : SDE 2022-2035 - Réalisation : Métropolis, 2023

Les principaux secteurs pourvoyeurs d'emplois sont les activités industrielles et logistiques notamment dans le transport et la fabrication agroalimentaire.

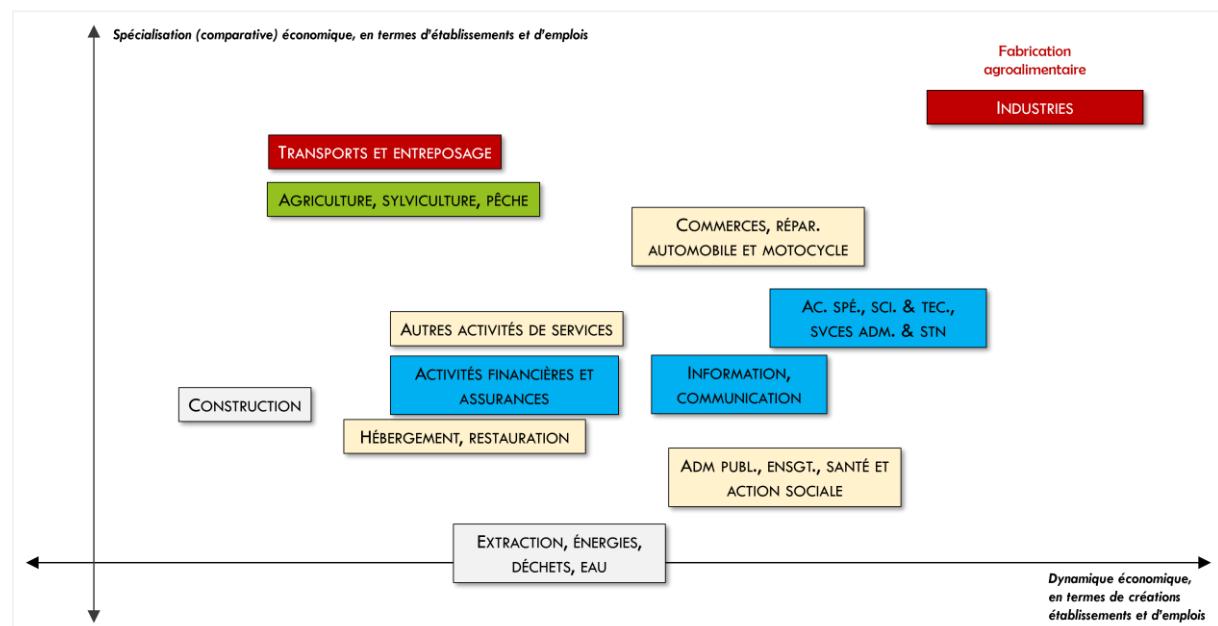
Selon l'observatoire de la CCI de 2022, les principaux établissements industriels présents sont dans l'industrie agro-alimentaire, l'énergie et la mécanique :

Principaux établissements industriels		
Nom	Activité	Effectifs
Bridor	Industries agro-alimentaires	800 à 899
Olga	Industries agro-alimentaires	600 à 699
Soveamiant	Énergie	50 à 99
Laboratoire Gefa	Industries agro-alimentaires	50 à 99
Équipements et Machines de l'Ouest	Mécanique	50 à 99
La Fromagée-Jean-Yves Bordier	Industries agro-alimentaires	50 à 99

Observatoire économique de l'Ille-et-Vilaine

Le secteur agricole est porté par des structures importantes avec un tissu de « petites » exploitations davantage en difficulté.

Le secteur tertiaire se renforce par le développement d'activités de services aux entreprises et activités scientifiques et techniques.



Source : SDE 2022-2035 - Réalisation : Métropolis, 2023

▪ Les caractéristiques de l'emploi au sein de Pays de Châteaugiron Communauté :

Selon l'INSEE, en 2021, sur la part de la population active (15-64 ans), 76,5% ont un emploi. Le taux de chômage progresse légèrement (5,2 % en 2022 et 5,5% en 2023), 6,1% pour le bassin rennais et pour le Pays de Châteaugiron Communauté – source INSEE T2 2024, après avoir diminué sur la dernière période en 2021 mais reste inférieur au taux à l'échelle de l'Ille et Vilaine (5,4%). Le taux actuel en Ille et Vilaine est de 5,7% et le taux France est de 7,1% (source INSEE – T2 2024).

Par secteur d'activités :

Toujours selon l'INSEE, la répartition des emplois selon les secteurs d'activités est :

- En premier lieu dans le secteur du commerce, transports et services, pour près de la moitié (48,3 %).
- En second lieu, dans le secteur de l'industrie qui regroupe 21,3% des emplois.
- Ensuite, le secteur de l'administration publique, de l'enseignement et de la santé (17,7 %).

- Enfin, viennent les secteurs de la construction (7,4 %) et de l'agriculture (5,3 %).

Secteur d'activité	2010	2015	2021	Evol°2021-2015	en %
Ensemble	8 844	9 738	11 066		
Agriculture	363	358	583	225	39%
Industrie	1 747	1 994	2 360	366	16%
Construction	796	766	819	53	6%
Commerce, transports, services divers	4 149	4 671	5 349	678	13%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 790	1 949	1 955	6	0%

Emploi selon le secteur d'activités – Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2024.

Sur le dernier recensement entre 2015 et 2021, trois secteurs d'activités ont particulièrement progressé :

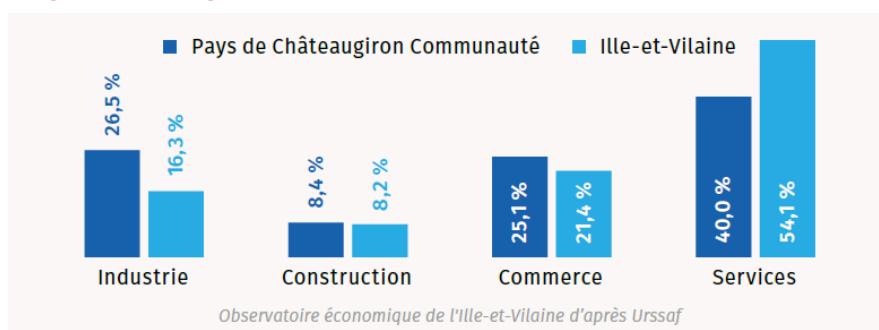
- Le secteur de l'agriculture de manière importante (+ 39% passant de 350 à 580 emplois)
- Le secteur de l'industrie (+16 %) et le secteur du commerce, des transports et des services (+13%)

Les autres secteurs d'activités témoignent également d'une progression du nombre d'emploi, mais de manière moins marquée.

Dans le secteur privé :

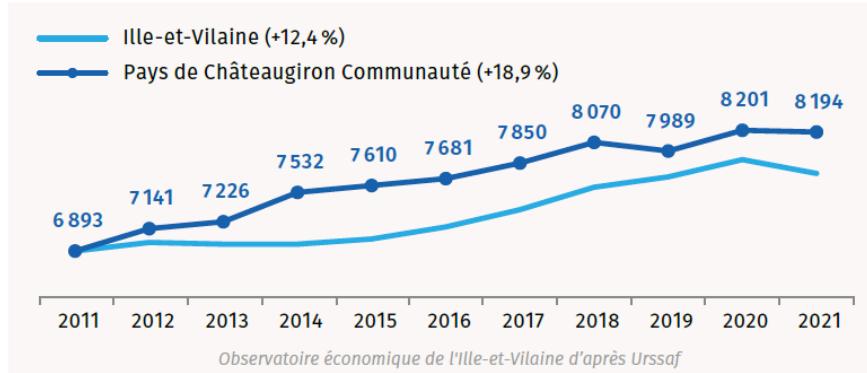
Selon l'observatoire de la CCI, l'emploi salariés dans le secteur privé est principalement représenté dans le secteur des services (40%) et industriel (26,5%). Et l'évolution des effectifs a augmenté de +18,9% pour atteindre 8 194 emplois salariés au 01/01/2021.

Emploi salarié par secteur d'activités au 01/01/2021



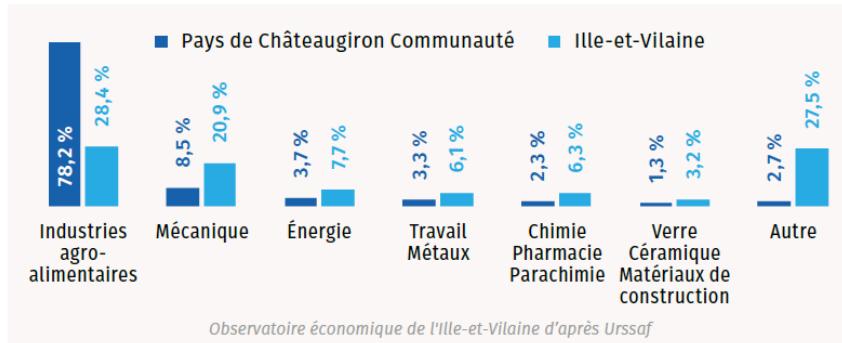
Évolution des effectifs salariés au 01/01

Base 100 en 2011 avec indication des effectifs pour l'EPCI



Plus précisément, le secteur industriel est très largement représenté dans le secteur agro-alimentaire où 78% des salariés sont représentés.

Répartition des salariés au 01/01/2021 : 2 173 | 4,1 % de l'I&V



Par typologie d'entreprises :

Au regard des données de l'INSEE et FLORES, l'industrie et le commerce/transport/services sont les deux secteurs comptant le plus de salariés tout établissement confondu. On constate particulièrement que le secteur industriel compte 73% des effectifs dans des établissements de + de 50 salariés.

Postes salariés par secteur d'activité	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	1 123	10	64	26	0	0	1 033
Industrie	2 439	22	177	145	326	381	1 410
Construction	969	9	208	184	132	61	384
Commerce, transports, services divers	5 305	47	1 003	501	874	859	2 068
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	2 022	18	349	257	287	214	915
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	1 477	13	102	245	240	395	495

Postes salariés par secteur d'activités agrégé et taille d'établissement fin 2021(hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs) – Insee, Flores (Fichier L'Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2023.

L'industrie est porteur d'emploi et particulièrement par le biais des grandes entreprises de plus de 50 salariés. Ces différents constats amènent le territoire à s'engager pour accueillir des activités mixtes et de toute taille d'entreprise. Cette stratégie économique implique nécessairement une réflexion territoriale (choix du site, nature des activités...) indissociable (partie développée en 3^e sous-chapitre).

Répartition selon les catégories socio-professionnelles :

- **Les professions intermédiaires et supérieures sont les plus représentées** (7 535 actifs en 2021), soit **54 % des actifs**. Sur la dernière période de recensement, on constate une progression de ces catégories socio-professionnelles.
- Viennent en seconde position, **les catégories employés et ouvriers qui représentent 5 371 actifs soit 39% des actifs**. Néanmoins se sont des catégories qui ont très peu progressé, avec une légère augmentation des employés (+9%) et une très légère baisse des ouvriers (-2%).
- Le secteur agricole progresse en termes d'emploi mais les exploitants agricoles déclinent. Un phénomène qui peut s'expliquer par le rachat et l'agrandissement des exploitations agricoles sur le territoire.

CSP de la population active	2010	2015	2021	Evol° 2021-2014	en %
Agriculteurs exploitants	286	239	165	-74	-45%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	569	608	814	206	25%
Cadres et professions intellectuelles supérieures	2 095	2 391	3 258	867	27%
Professions intermédiaires	3 102	3 656	4 277	621	15%
Employés	2 748	2 876	3 151	275	9%
Ouvriers	2 510	2 271	2 220	-51	-2%

Actifs ayant un emploi de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelles – Insee, RP2010, RP2015 et RP2021, exploitations complémentaires, géographie au 01/01/2024.

Nombre d'emploi par actif :

Le nombre d'emplois (10 923) est moins important que le nombre d'actifs ayant un emploi et résidant sur le territoire (13 533), soit un rapport d'1,2 actifs pour un emploi. Environ 11 300 actifs travaillent sur un autre territoire que leur lieu de résidence, soit 84 %.

Sur la commune de Servon sur Vilaine, 86% des actifs qui résident sur la commune travaillent ailleurs, la commune compte autant d'actifs que d'emploi, ce qui amène au constat que la commune de Servon-sur-Vilaine est davantage une commune résidentielle.

Le territoire du Pays de Châteaugiron Communauté voit un grand nombre de ces actifs partir travailler hors de son territoire, à destination principale de la métropole rennaise.

>> Afin de ne pas subir le phénomène de résidentialisation de son territoire, le Pays de Châteaugiron Communauté doit mettre tout en œuvre pour accueillir de nouvelles entreprises, proposer une offre d'emplois endogène en ayant pour objectif de maintenir les emplois de proximité, qualifiés et répondant aux besoins des habitants.

>> Il est également indispensable de maintenir un tissu d'emplois diversifiés qui puisse répondre à tous les niveaux de qualification y compris le catégories socio-professionnelles employés et ouvriers qui subissent un infléchissement. Ces emplois seront largement portés par la typologie d'activité mixte et de services des entreprises ayant vocation à être accueillies dans la future ZAC.

2.2. Répondre aux besoins de développement des entreprises présentes sur le territoire et accueillir de nouvelles entreprises

Le Pays de Châteaugiron Communauté fait face à plusieurs constats :

- **Le foncier économique se raréfie pour l'accueil des entreprises** : A ce jour, le Pays de Châteaugiron Communauté ne dispose plus de terrains à commercialiser en zones d'activité économique (cf. étude de densification jointe).
- **De nombreux porteurs de projet manifestent un intérêt pour s'installer dans la zone d'activité**, en mettant en avant la position géographique stratégique en sortie de RN 157. Ces porteurs de projet représentent toutes les typologies d'activité (artisanat/ PMI/PME, industrie, logistique...). Depuis l'année 2020, une cinquantaine de porteurs de projet ont pu être identifiés comme étant intéressés pour pouvoir s'implanter sur ce secteur. Ces porteurs de projet sont représentatifs de tout type d'activité économique (artisanat, PMI-PME, BTP, industrie, agro-alimentaire, logistique...)
- De nombreuses entreprises déjà installées sur le territoire communautaire poursuivent leur développement et expriment leurs besoins d'extension, de déménagement afin de pérenniser leur croissance économique.
- Etat de la commercialisation : la commercialisation s'étant accélérée ces dernières années, les terrains restants disponibles ont tous été vendus sur la période 2015/2024. La dernière ZA aménagée et commercialisée par le Pays de Châteaugiron Communauté est la ZA de la Rivière Sud à Noyal-sur-Vilaine dont la commercialisation a été lancée en 2015. A ce jour, le Pays de Châteaugiron Communauté ne dispose plus de terrains à commercialiser en zone d'activité économique.

Afin de faire face à cette saturation foncière, à la demande d'installation de nouvelles entreprises ou de pérennisations d'entreprises sur le territoire communautaire, la stratégie de développement économique menée sur le territoire et déclinée en fiche action dans le schéma de développement économique 2023-2035 consiste notamment à :

- **Favoriser la diversification du tissu économique en maîtrisant l'accueil pour l'implantation des entreprises :**
 - o Sélectionner les entreprises au travers d'un grille de lecture multicritères et statuer sur la décision d'implantation ou non par le bureau communautaire.
 - o Diriger les entreprises vers des sites d'implantations en fonction de la nature et de l'activité^s de l'entreprise.
- **Mener une stratégie foncière de développement économique dans la durée :**
 - o Planifier les projets d'extension et d'aménagement de nouvelles ZAE pour assurer une cohérence économique et spatiale.
 - o Intégrer systématiquement dans les extensions de ZAE les réflexions et applications réglementaires nécessaires relatives à la production d'énergies renouvelables, à la gestion de l'eau et des ressources, à la limitation de l'imperméabilisation des sols, aux mobilités, aux objectifs de densification et de mutualisation, ...
 - o Assurer une veille foncière et qualifier les opportunités d'opération de densification et de requalification des ZAE.
- **Amplifier les synergies entre activités :**
 - o Favoriser les rencontres inter-territoriales regroupant l'ensemble des acteurs économiques et appréhender les mutualisations possibles : énergies industrielles, déchets, gestion des flux, matériaux...

- Développer et mutualiser les équipements et les aménagements vertueux en production énergétiques (étudier les solutions de réseaux mutualisés, de mobilisation des espaces non constructibles, etc...)

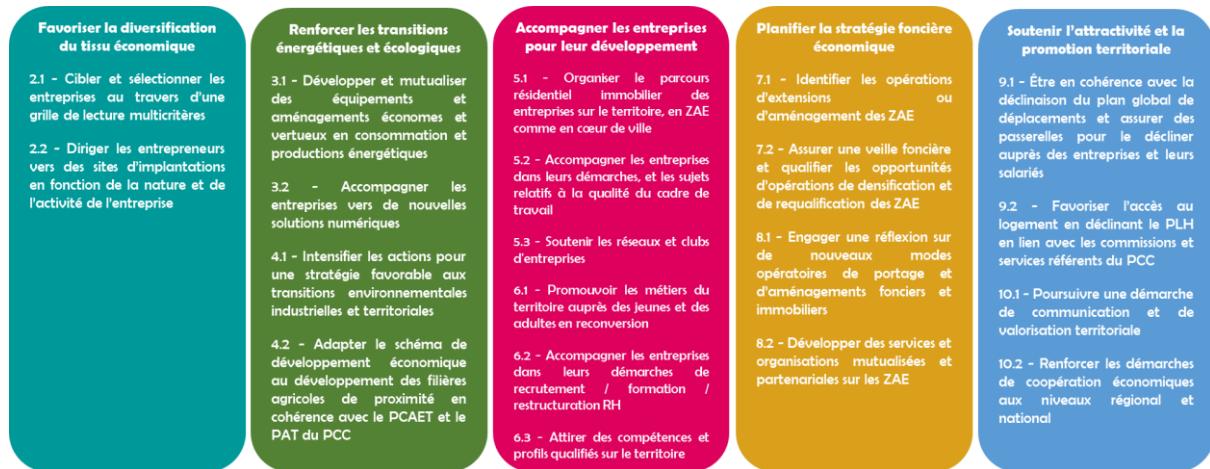


Illustration : Schéma de développement économique 2023-2035, liste des fiches actions déclinant la stratégie économique

A ce stade, le travail de veille foncière pour mener des opérations de requalification et de densification des zones d'activités économique a permis d'arriver aux conclusions suivantes :

1- Pour les zones d'activités économiques :

L'étude identifie :

1- Les potentiels de densification (étant précisé que seul le potentiel fort constitue un réel gisement foncier permettant d'accueillir une activité économique) :

- 13,43 hectares avec un potentiel estimé comme faible => 13,14 ha maîtrise foncière privée & 0,29 ha maîtrise foncière publique,
- 3,38 hectares avec un potentiel estimé comme moyen => totalité de maîtrise foncière privée
- 3,77 hectares avec un potentiel estimé comme fort => totalité de maîtrise foncière privée

2- Le potentiel non bâti :

- 8,41 hectares sont aujourd'hui non bâti au sein des ZAE, se ventilant de la manière suivante :
- 6 ha sur des fonciers publics économiques => Maîtrise foncière publique
- 2,41 sur des fonciers privés économiques => Maîtrise foncière privée

=> Ces espaces de maîtrise foncière privée doivent, au titre de la loi climat résilience, être comptabilisés mais sont difficilement mobilisables par la collectivité (propriétés privées) qui disposent de peu de moyens d'action et de contraintes pour inciter à la densification.

3- Le recyclage urbain

La mobilisation théorique des espaces d'habitation au sein des ZAE représente une surface de 0,8 hectare potentiel.

⇒ *Ratio de la surface optimisable analysée (potentiel faible, moyen, fort/non bâti/recyclage urbain) par rapport à la surface totale des unités foncières : 14,77% (11,65% partie maîtrise foncière privée et 3,11% partie maîtrise foncière publique).*

2- Pour les secteurs économiques et fonciers privés ou publics :

L'étude identifie :

1- Les potentiels de densification :

- 4,42 hectares avec un potentiel estimé comme faible => Maîtrise foncière privée en totalité
- 4,11 hectares avec un potentiel estimé comme moyen => Maîtrise foncière privée en totalité
- 0,86 hectares avec un potentiel estimé comme fort => Maîtrise foncière privée en totalité

2- Le potentiel non bâti :

- 12,08 hectares sont aujourd'hui non bâties au sein des secteurs et fonciers économiques, se ventilant de la manière suivante :
 - 8,40 ha sur des fonciers publics économiques => Maîtrise foncière publique
 - 3,68 ha sur des fonciers privés économiques => Maîtrise foncière privée

=> Ces espaces de maîtrise foncière privée doivent, au titre de la loi climat résilience, être comptabilisés mais sont difficilement mobilisables par la collectivité (propriétés privées) qui disposent de peu de moyens d'action et de contraintes pour inciter à la densification.

3- Le recyclage urbain

La mobilisation théorique des espaces d'habitation au sein des secteurs économiques représente une surface de 0,73 hectare potentiel.

⇒ *Ratio de la surface optimisable analysée (potentiel faible, moyen, fort/non bâti/recyclage urbain) par rapport à la surface totale des unités foncier : 24,15% (15,12% partie maîtrise foncière privée et 9,02% partie maîtrise foncière publique).*

Ces surfaces publiques (et privées) mobilisables ne sont pas suffisantes pour répondre à la demande d'installations d'entreprises sur le territoire d'autant qu'elles constituent en quasi-totalité des surfaces de maîtrise foncière privée. De plus, leurs localisations et/ou leurs situations foncier peuvent être des freins à l'installations de nouvelles entreprises (propriétés privés, contraintes techniques, d'accès...).

Tout en travaillant sur le renouvellement de ses zones d'activité, le Pays de Châteaugiron Communauté doit répondre aux attentes des entreprises qui se manifestent pour s'installer sur des sites stratégiques. Avec le constat d'une saturation de ces sites et au regard des objectifs cités précédemment, il est nécessaire pour la collectivité de proposer de nouveaux terrains.

Par ailleurs, dans un souci de sobriété et d'optimisation, le territoire souhaite développer les synergies entre entreprises pour accélérer la transition énergétique, développer la mutualisation des services et des équipements et accélérer les coopérations pour améliorer la compétitivité du territoire L'extension des Portes de Bretagne constitue l'une des dernières opportunités pour répondre à ces enjeux.

2.3. Contribuer à la politique de déplacement urbain à l'échelle du territoire :

Dans son projet de territoire 2022-2027, le Pays de Châteaugiron Communauté décline son premier objectif « organiser les mobilités de manière performante et adaptée aux usages des habitants et salariés » en 4 actions :

- Renforcer l'usage des transports en commun et des transports à la demande,
- Développer les modes actifs,
- Développer le covoiturage,
- Valoriser, simplifier les services pour l'usager et encourager au changement de comportement.

En engageant une opération d'aménagement économique, la collectivité s'engage concrètement à répondre à ces objectifs par plusieurs actions :

- Réduire les flux sortants pour les déplacements domicile-travail¹ :**

Sur l'ensemble des actifs résidant sur l'intercommunalité, 3 395 personnes y travaille aussi et 10 013 personnes vont travailler ailleurs soit 75%. 7 383 personnes viennent travailler sur le territoire alors qu'elle n'y réside pas. Ce sont au total 10 778 actifs qui travaillent sur le territoire.

Rennes est le premier pôle d'emploi local. 3 578 actifs qui résident sur le Pays de Châteaugiron Communauté s'y rendent quotidiennement pour travailler, puis viennent les communes de Cesson-Sévigné, Châteaugiron, Noyal-sur-Vilaine et Chantepie.

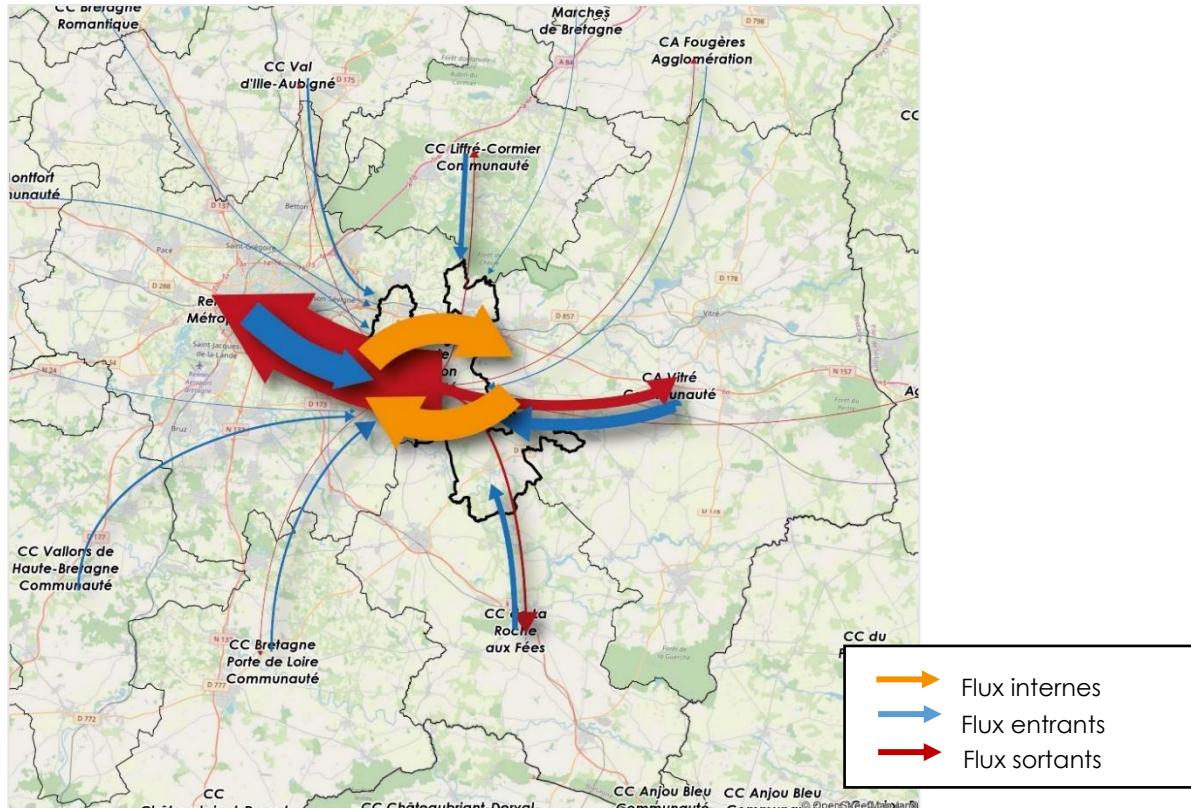


Illustration : Carte des flux entrants/sortants – Schéma de Développement Economique 2023-2035 du Pays de Châteaugiron Communauté.

A l'échelle du Pays de Châteaugiron, les déplacements pendulaires domicile-travail sont marqués par une utilisation importante des véhicules motorisés individuels (voitures, deux roues...) : 87,7%. La part des modes doux (marché, vélo, ...) représente seulement 3,5 % et la part des transports collectifs est de 4,4 %. Il est également observé une part d'actifs qui ne se déplace pas (télétravail ou habite le lieu de travail), ils représentent 4,2%.

A l'échelle de Servon-sur-Vilaine, la part des actifs utilisant les transports collectifs augmente à 6,9% ce qui peut s'expliquer avec la présence de la gare TER. Pour, les autres déplacement pendulaire la commune est à l'image de l'intercommunalité.

La part importante de l'utilisation de véhicules motorisés s'explique également par le fait que la majeure partie des actifs travaillent en dehors du territoire communautaire.

¹ Données issues du Schéma de développement économique 2022-2035 du Pays de Châteaugiron Communauté.

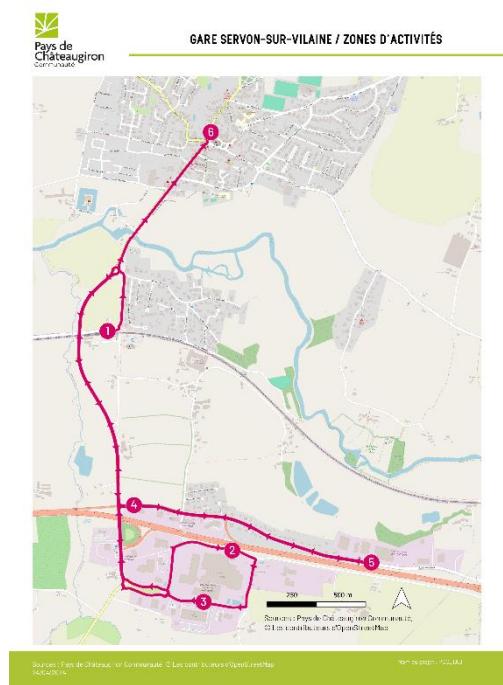
	Pays de Châteaugiron	Servon-sur- Vilaine
	Part en %	Part en %
Pas de déplacement (télétravail, habite au lieu de travail)	4,2%	4,2%
Modes doux (marche à pied, vélo, trottinette)	3,5%	1,2%
Transports en commun	4,4%	6,9%
Véhicules motorisés (voiture, motos, camions...)	87,8%	87,7%

Tableau : Part des moyens de transports utilisés pour se rendre au travail – INSEE 2021

- **Proposer une offre de mobilité alternative à la voiture individuelle :**

Le Pays de Châteaugiron Communauté s'engage à développer le réseau piéton et cyclable afin de faciliter l'accès à la zone d'activités depuis le centre-ville de Servon-sur-Vilaine et développer les multimodalités pour se rendre le lieu de travail (et notamment l'utilisation train + modes doux). La gare de Servon-sur-Vilaine se situe à moins de 10 minutes à vélo du projet d'extension du parc d'activités.

- **La mise en œuvre d'une offre de transport collectif :**



Depuis le 3 juin 2024, Pays de Châteaugiron Communauté a mis en place une ligne de transport collectif entre la Gare de Servon-sur-Vilaine et la ZA Les Portes de Bretagne. Le service propose 4 départs de la Gare le matin entre 7h00 et 9h00 et 5 arrivées le soir entre 16h50 et 19h20. Ces départs et arrivées sont coordonnés aux arrivées et départ des TER vers Rennes et Vitré.

Illustration : Plan de la ligne de transport collectif entre la gare de Servon-sur-Vilaine et les Zones d'activités mise en place par le Pays de Châteaugiron Communauté depuis juin 2024

- **L'aménagement d'itinéraires dédiés aux piétons et aux cycles :**

=Le Pays de Châteaugiron Communauté a engagé des travaux de requalification et création de voie cyclables et piétonne au sein de la zone d'activité existante. En 2024, un **itinéraire cyclable d'environ 400 mètres au sein du Parc d'activités des Portes de Bretagne a été réalisé**. Il dessert les entreprises actuelles. Les aménagements cyclables du projet pourront s'y connecter.



Illustration : Plan des aménagements cyclables existants et en projets aux abords du projet

- L'aménagement des continuités pour les modes actifs le long de la RD 101 entre les zones d'activités et le nord de la RN 157 :

Le Pays de Châteaugiron Communauté a également pour projet d'aménager une liaison piétonne et cycle pour sécuriser le franchissement de la RN157 permettant de connecter les zones d'activités au Sud de la RN 157 à la gare de gare et au centre-ville de Servon-sur-Vilaine au Nord.

Les études préalables ont été engagées en 2022. Cela permettra ainsi :

- D'assurer des continuités piétonnes et cycles sécurisées entre les parcs d'activités des Portes de Bretagne 1 et 2, la gare et le centre-ville.
- D'encourager les futurs salariés du Parc d'activités à emprunter les modes de déplacement alternatifs à la voiture.

Cet aménagement nécessite la **création d'une passerelle au-dessus de la RN 157 dédiée aux modes actifs (piétons, vélos) afin de sécuriser le franchissement de la RN 157**. Le projet a obtenu un accord de principe par la DIRO. Les études de maîtrise d'œuvre sont en cours afin de définir les caractéristiques techniques précises des ouvrages à réaliser. Les travaux d'aménagement devraient se dérouler en 2026/2027.



Illustration : Projet d'aménagement modes actifs porté par le PCC intégrant la création d'une passerelle pour les piétons et cycles au-dessus de la RN 157

Par ailleurs, le PCC a aménagé une aire de covoiturage d'une quarantaine de places à l'angle de la rue du Coq Rouge et de la RD 101.

Enfin, les nouvelles entreprises seront incitées à mettre en place un plan de mobilité employeur afin de favoriser les modes de déplacement alternatifs à la voiture individuelle (covoiturage, transports en commun, modes actifs...).

L'objectif est de permettre de proposer aux employés une réelle alternative à la voiture individuelle en proposant un parcours continu et sécurisé pour se déplacer de la gare à la zone d'activités en deux roues, à pied et transport en commun.

Cet objectif s'accompagne d'une communication avec les entreprises pour faciliter ces changements d'usages. Les entreprises seront incitées à mettre en œuvre des plans de déplacement inter-entreprises, à faciliter la mise en place du covoiturage, à proposer des espaces sécurisés pour les vélos, trottinettes.

- **Contenir le trafic des poids-lourds aux secteurs dédiés pour accéder aux parcs d'activités :**

Le secteur d'étude comprend le parc d'activité des Portes de Bretagne, le parc d'activité Olivet Sud ainsi que la zone artisanale au nord de la RN157, le long de la rue du Coq Rouge. L'ensemble de ces zones génèrent un trafic de véhicules et de poids-lourds liés aux activités installées. Ce secteur comprend aussi des zones résidentielles qui, lors de la concertation avec le public, a révélé des conflits d'usages : des encombrements aux intersections des axes routiers, du stationnement de poids-lourds gênants sur la rue du Coq Rouge, des voies empruntées par les poids-lourds pourtant interdits.

L'objectif de la collectivité est de faciliter le trajet des Poids-Lourds pour accéder aux zones d'activité tout en sécurisant les autres usagers de la route. Il s'agit de limiter le trafic supplémentaire sur la rue du Coq Rouge, résoudre les difficultés aux intersections des axes fortement circulés et interdire la circulation des poids-lourds sur les voies rurales résidentielles.

Pour cela, la collectivité a engagé, en collaboration avec le Département et l'Etat selon les sites, plusieurs projets d'infrastructures routières :

- La création d'un giratoire à l'intersection de la D101, la bretelle d'accès à la RN157 et le quartier Coq Rouge dont les travaux ont débuté en août 2024.
- La création d'un giratoire en sortie de RN157 et l'intersection de la route Barres, sur la commune de Châteaubourg.
- La restructuration de la route des barres pour permettre d'accueillir du trafic Poids Lourd. Cet axe permettra d'accéder à la future zone Porte de Bretagne 2 par le sud de la RN157 et ainsi soulager le trafic sur le secteur nord (Coq Rouge, la Boisinière).

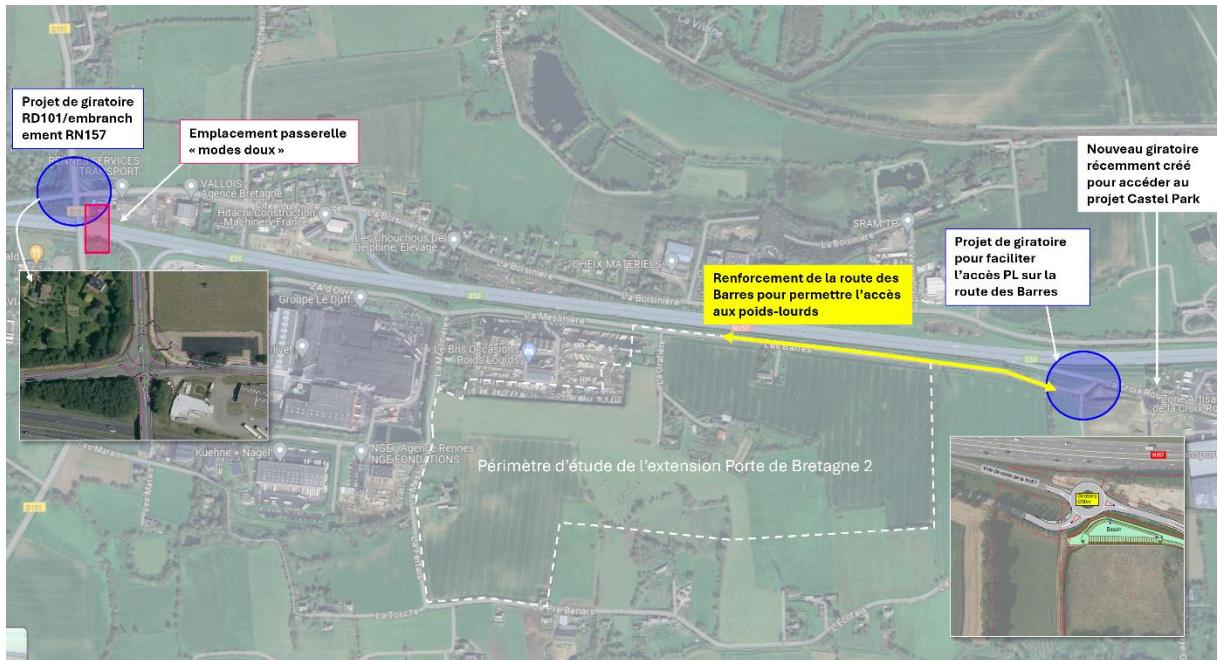


Illustration : localisation des projets d'infrastructures envisagés à l'échelle du périmètre d'études.

Le développement du parc des Portes de Bretagne 2 participe au renforcement de l'attractivité endogène du territoire. C'est pourquoi, le projet d'aménagement de la ZAC s'accompagne d'actions pour améliorer l'accès au parc par tous les modes tout en limitant les impacts des flux routiers sur l'environnement :

- Déploiement d'un réseau cyclable et piétonnier efficace et sécurisé, par la création de nouveaux cheminements et par le renforcement des connexions avec le réseau de transports collectifs (bus et train).
- Réduction des déplacements automobiles en captant davantage la population résidente à venir travailler sur leur lieu de résidence, en favorisant le covoiturage et en déployant des services de transports collectifs (mise en service de la navette depuis la gare).
- Orientation des flux de poids-lourds hors des réseaux secondaires pour ne pas créer des conflits d'usages et contenir les émissions de gaz à effet de serre liées aux transports sur des axes dédiés.
- Accompagnement des entreprises dans la mise en œuvre en œuvre une politique de déplacement des salariés.

3. LE CHOIX DU SITE

▪ Assurer une complémentarité économique au regard de l'équilibre territorial :

Le schéma de développement économique 2023-2035 a permis de catégoriser les zones d'activités économiques afin de diriger les entreprises vers des sites d'implantation en fonction de la nature et de l'activité.

Quatre typologies de zone sont identifiées :

- Les ZAE d'intérêt supra-territoriales
- Les ZAE tertiaires
- Les ZAE structurantes
- Les ZAE de proximité

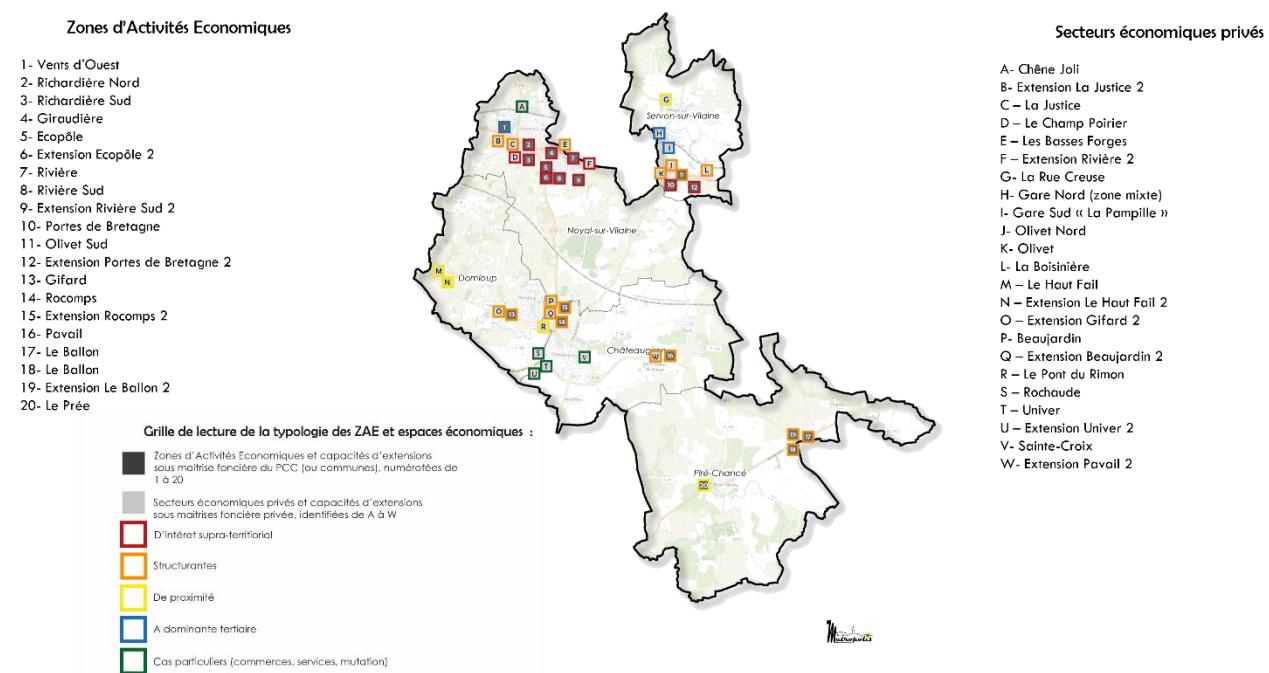


Illustration : Répartition des typologies des ZAE et secteurs économiques privés - Schéma de Développement Economique 2023-2035 du Pays de Châteaugiron.

L'extension du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 a été identifié d'intérêt supra-territorial car le site présente les intérêts suivants :

- Une forte proximité aux grandes infrastructures,
- Une implantation stratégique pour les entreprises,
- La capacité de créer des emplois directs et indirects,

Le Pays de Châteaugiron gère 15 ZAE communautaires.

A ce jour, parmi ces ZAE les disponibilités foncières sont limitées voire absentes (hors potentiel de requalification foncière au sein de ces zones).

Comme indiqué ci-dessus, l'état des disponibilités foncières au sein des ZAE d'intérêt supra-territorial révèle qu'aucun terrain en zone d'activité n'est disponible immédiatement à la commercialisation. Seule la ZA Ecopôle 2 à Noyal-sur-Vilaine (en cours d'aménagement - 4,5 hectares) permettra de répondre pour partie à la forte demande des entreprises en recherche de foncier pour s'implanter ou s'agrandir.

Reste enfin les réserves foncières communautaires au sein de ces ZAE dites d'intérêt supra-territorial à savoir :

- Extension des Portes de Bretagne à Servon-sur-Vilaine (30 ha – zone 2AU)
- Extension Rivière Sud à Noyal-sur-Vilaine (9,7ha – zone 2AU)

Pour la majeure partie de ces disponibilités foncières, leur aménagement est conditionné à l'ouverture à l'urbanisation, à un parcours d'études techniques et environnementales, aux demandes des entreprises.

Parmi les disponibilités d'extension des ZAE communautaires, l'une se situe sur Noyal-sur-Vilaine (Rivière Sud) et l'autre se situe sur Servon-sur-Vilaine (Porte de Bretagne). Afin de maintenir un équilibre territorial de l'offre économique d'envergure et, par conséquent, de mieux répartir l'offre d'emploi et l'accueil résidentiel, le Pays de Châteaugiron a fait le choix d'engager les études d'aménagement pour développer le site des Portes de Bretagne à Servon-sur-Vilaine.

- **Répondre aux critères d'implantation des entreprises :**

L'objectif du projet est d'accueillir des activités mixtes (artisanat, PMI/PME etc.) et des activités de service à destination de la ZAC (restaurant...). Pour cela, les entrepreneurs ont des critères d'implantation qui permettent de faciliter leur développement à savoir :

- **La proximité des infrastructures routières primaires** pour faciliter l'accès aux poids-lourds et limiter les nuisances sur les axes secondaires qui traversent les bourgs et les zones résidentielles. En outre les typologies d'activités ciblées nécessitent des aménagements spécifiques pour supporter le transit des poids lourds et des salariés.
- **Une mise à distance des bourgs et zones résidentielles importantes** afin de limiter les nuisances liées aux activités industrielles par exemple.
- **Une superficie disponible de plus de 10 ha** afin de faciliter l'accueil d'activités mixtes et de services à destination de la ZAC répondant aux objectifs fixés.
- **Une offre compatible avec les activités présentes**, permettant une complémentarité et des synergies entre entreprises. Sont privilégiées des zones à vocation mixte (artisanat, industrie, PME/PMI...). Sont exclues les zones commerciales.

Pour cela, le tableau ci-dessous liste les zones d'activités communautaires en prenant en compte ces critères de manière à sélectionner les ZAE compatibles :

Zones d'activités communautaires	Proximité des infrastructures routières primaires et mise à distance des bourgs	Disponibilité foncière de plus de 10 ha	Compatibilité de l'offre avec la vocation de la zone
ZA La Richardière Nord et Sud			Agroalimentaire, artisanat, construction et services
Le Rocomps (extension Rocomps 2)			Mixte PME/PMI
ZA du Pavail			Artisanale
Le Gifard			Commerciale
Parc d'activités des Vents d'Ouest			Bureaux et services
L'Ecopôle et extension Ecopôle 2			
ZA la Rivière et la Rivière Sud (extension Rivière Sud)		2AUa (9,7 ha)	PME/PMI, industrie, logistique
ZA La Giraudière			Logistique
Le Ballon		Extension zone UAb (8,6 ha) + 1AUa	Artisanale/Mixte
ZA Le Prée			Artisanale
ZA l'Olivet Sud			Industrie/PMI/PME
Parc d'activités Portes de Bretagne (extension PAPB2)		2AUa (30 ha)	Artisanat/PMI/PME, industrie, logistique

Légende : en vert = possède, en rouge = ne possède pas

Le choix du site pour l'extension d'un parc d'activité économique à vocation d'activités mixtes et de services à destination de la ZAC porte sur le site des Portes de Bretagne car il est l'unique site communautaire bénéficiant encore de disponibilités foncières suffisantes pour répondre aux critères de développement d'une offre économique d'envergure et dédiée à tout type d'activité mixte.

▪ **Aménager le site dans une logique de sécurisation technique, procédurale et économique du projet pour accueillir les entreprises dans de bonnes conditions :**

La collectivité a fait le choix de mener cette opération d'ensemble dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté afin de maîtriser les choix fondamentaux de son aménagement et de sécuriser la faisabilité technique et opérationnelle des équipements.

Ce parcours d'études permet de :

- Circonscrire les enjeux environnementaux et de biodiversité pour appliquer une démarche Eviter-Réduire-Compenser la plus efficiente et sécuriser ces espaces lors de l'installation des entreprises qui connaissent les enjeux du site.
- Maîtriser la commercialisation progressive sur les 15-20 prochaines années pour répondre au plus juste aux besoins du territoire et assurer des conditions d'accueil pérennes.
- Aménager des infrastructures et des équipements adaptés aux besoins des entreprises ayant vocation à s'implanter.
- Intégrer les futurs lots dans leur environnement par des aménagements paysagers structurants et compatibles avec le fonctionnement des activités.

Le choix du site permet de mener un projet d'ensemble cohérent tant dans la conception que dans le respect des réglementations environnementales et techniques. Il assure une maîtrise du rythme d'accueil des entreprises à court-moyen-long terme dans le respect de la consommation foncière attribuée. Au regard de la complexité du montage opérationnel, de la durée de réalisation, de l'adaptation nécessaire aux éventuelles fluctuations des demandes des entreprises, le choix de la procédure de Zone d'Aménagement Concerté permet également à la collectivité de conserver la maîtrise des choix fondamentaux du développement de l'extension de la zone. Il sécurise la prospection des entreprises dans le choix des terrains à acquérir.

DEUXIEME PARTIE : DESCRIPTION DU SITE ET DE SON ENVIRONNEMENT

Sources : état initial de l'environnement – étude d'impact – Thema Environnement

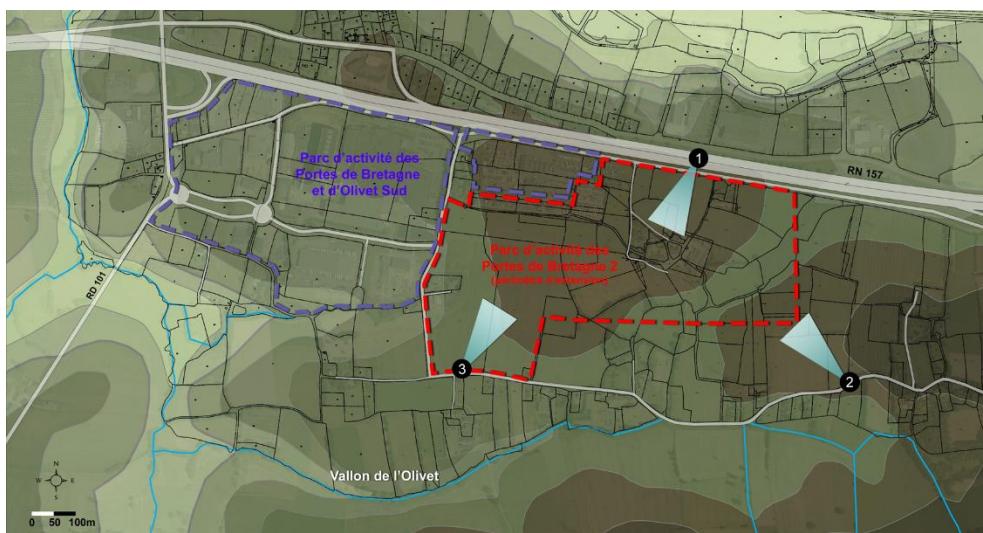
1- SITUATION GEOGRAPHIQUE

▪ Relief et cônes de vue

Le site du projet présente une topographie comprise entre 59 et 70 mètres d'altitude, soit environ 11 mètres de dénivelé entre le point haut situé près de la Gratière et les points bas (la Fertaie, rue de la Barre).

Depuis le centre situé en point haut, les terrains observent une pente générale en direction de la route de la Meslinière longeant le périmètre d'étude à l'ouest. On note également un léger talweg sur la partie est du périmètre d'étude. Les terrains de la partie sud du périmètre d'étude observent une pente moyenne de 3 % vers le sud en direction d'un ruisseau affluent de l'Olivet, lui-même affluent de la Vilaine en rive gauche.

Les terrains sont donc inclinés depuis le centre du secteur vers la périphérie selon des pentes plus ou moins fortes. Les pentes moyennes restent faibles à modérées (2-3 %).



Le secteur d'étude d'extension du parc d'activité se situe dans le prolongement du parc d'activité existant. Le relief légèrement ondulé et la situation sur un secteur de plateau induisent des vues vers le site d'étude en lien direct avec la RN 157 et le territoire bocager limitrophe.



1 Cône de vue depuis RN 157 identifié au PLU.

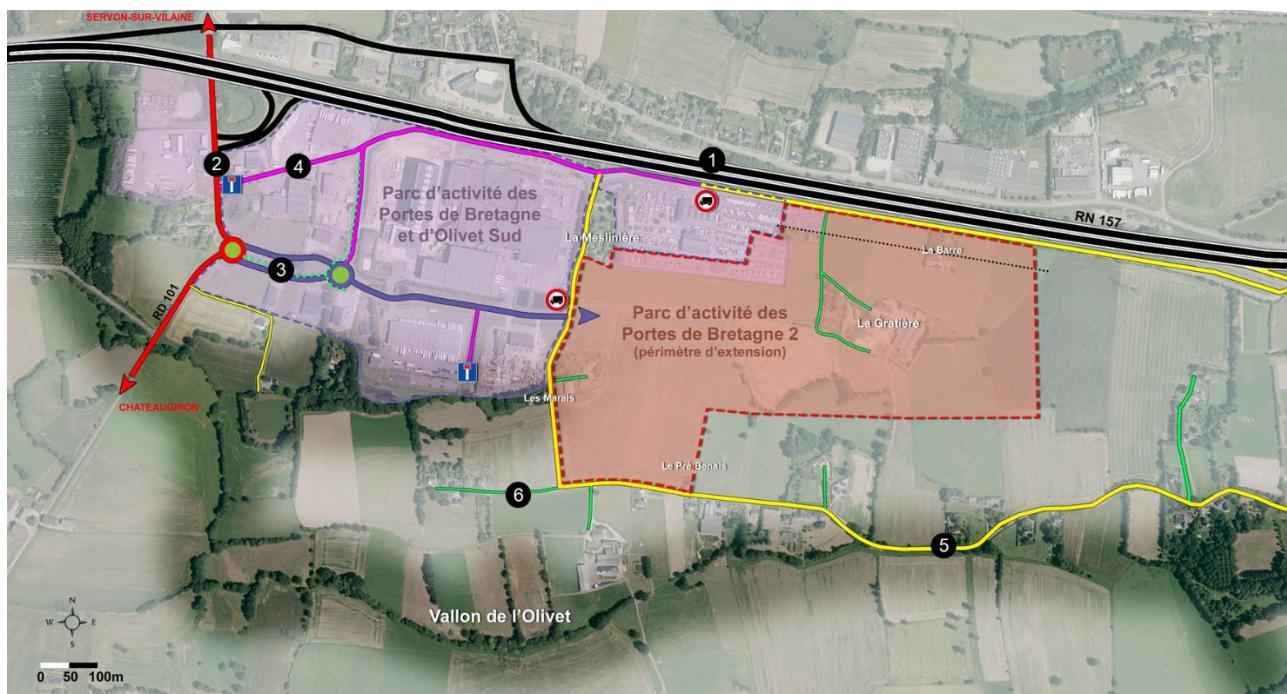
Vue sur le cordon arboré (alignement Espace Boisé Classé au PLU) longeant la route des Barres laissant échapper des percées visuelles sur le plateau agricole.



2 Vue Nord/Ouest sur le site d'étude depuis la voie communale longeant le vallon de l'Olivet situé en contrebas. Perspective sur la ligne d'horizon marquée par l'alignement d'arbres de la route des Barres et le passage d'une ligne à haute tension

3 Vue Nord/Est : large ouverture visuelle sur le plateau ondulé agricole du site d'étude

▪ Accessibilité – trame viaire



Le schéma viaire qui enserre le site d'étude est hiérarchisé avec des voies structurantes et des voies de desserte :

- **1** Un axe majeur de transit national (**RN 157**) permettant de desservir directement le parc d'activité des Portes de Bretagne créant une rupture physique forte entre le secteur d'étude et le nord du territoire de Servon-sur-Vilaine.
- **2** Une voie de transit communautaire (**RD 101**) d'accès au parc d'activité existant et de liaison entre Servon-sur-Vilaine et Châteaugiron.
- **3** Un axe structurant de desserte du parc d'activité existant associé à une portion de voie douce.
- **4** des voies de desserte secondaires du parc d'activités. Se terminant en impasse, elles peuvent engendrer des conflits d'usage

- **5 Deux voies rurales bordant les limites Sud et Nord du site d'étude ainsi qu'une portion située en limite du parc d'activité existant et le secteur d'extension.**
- **6 Des voies privées sans issues de desserte des habitations isolées**

L'artère principale du parc d'activité des Portes de Bretagne intègre une portion de voie douce et une aire de stationnement poids lourds en entrée de zone. L'aménagement du giratoire permettent d'introduire l'accès au parc d'activité de manière cohérente. Le traitement paysager et la préservation de quelques arbres remarquables structure la desserte de la zone. L'extrémité de la voie se termine cependant en impasse pour les poids lourds amorçant la nécessité d'une continuité vers le secteur d'étude.

Le long de la RN 157, la voie de desserte du parc d'activités se prolonge par la route des Barres à la typologie plus rurale, soulignée d'un bel alignement d'arbres (classé EBC au PLU). Cette voie dessert les îlots bâties et permet de rejoindre Châteaubourg et la RN157. Cet axe relève d'un enjeu de requalification majeur pour la réorganisation du schéma de circulation à l'échelle des zones d'activités du secteur.



Voie de desserte de la ZAE au nord



Route des barres

Au sud du secteur d'études, deux voies rurales desservent des hameaux et quelques habitations situés à proximité des zones d'activités : la route de la Meslinière et du Pré Benais. L'enjeu principal de ces axes est de maintenir leur caractère rural par l'interdiction d'accès aux poids-lourds.



Route de la Meslinière



Route du Pré Benais

- **Trame paysagère**

Le site s'insère dans un contexte paysager et urbain principalement occupé par des parcelles agricoles. Certaines composantes relèvent d'enjeux d'insertion et de conservation dans le cadre de l'aménagement de la zone.



1 Un maillage de bandes bocagères discontinues en lien avec le vallon de l'Olivet (cordon boisé protégé au PLU comme élément de paysage).

Quelques arbres remarquables isolés ou en accompagnement des îlots bâtis qualifient également le paysage agricole.



2 Un alignement d'arbres (*Acer platanoides*) classé EBC permettant d'introduire les vues depuis la RN 157. Une attention particulière est prêtée à la préservation de ces sujets dans le cadre de la requalification de la route des barres.



3 De nombreux îlots bâtis, parfois associés à des ourlets de végétation (bosquet, haie), entraînent des enjeux d'intégration et/ou de changements d'affectation forts. Certains bâtiments font partie de l'inventaire du patrimoine bâti du PLU comme élément à préserver (modification ou démolition soumises à autorisation spécifique)



4 La limite Nord/Ouest du site d'étude est occupée par une zone de stockage de véhicules poids lourds (entreprise Le Bris) dissimulée derrière une haie de conifères.

5 Une ligne à Haute Tension marque la limite Sud/Est du site d'étude.

2- OCCUPATION DU SOL ET PATRIMOINE NATUREL

▪ Occupation du sol et des milieux

Le secteur d'étude est composé de milieux à très forte dominance agricole. Il s'agit de culture, de prairies temporaires et prairies pâturées enrichies. Le maillage bocager est présent par l'intermédiaire de quelques haies, mais se trouve être très relicteul.

OCCUPATION DU SOL

théma
ENVIRONNEMENT



Illustration : Carte de l'occupation du sol. Théma Environnement

Compte tenu de la banalité des milieux identifiés, l'aire d'étude immédiate présente globalement, du point de vue floristique, un enjeu faible (prairies, haies) à très faible voire nul (cultures, espaces anthropisés).

Les espèces végétales présentes dans l'aire d'étude immédiate sont pour la plupart communes à très communes en France comme en région Bretagne, ce qui leur confère un enjeu très faible.

Les investigations floristiques ont mis en évidence l'absence d'espèce protégée ou d'intérêt patrimonial sur le site d'études.

Parmi l'ensemble des espèces inventoriées, 7 sont classées comme invasives. Elles sont présentes dans les haies plantées et sur les cultures.

▪ **Habitats et faune**

Le niveau d'enjeu se base sur la présence d'espèces patrimoniales et/ou protégées et sur la fonctionnalité des habitats d'espèces (site de nidification, zone de chasse, corridor écologique, etc.).

Dans les habitats d'espèces suivant les enjeux sont fort :

- Haies arborées et alignements d'arbres discontinus : Ce linéaire bocager relictuel composé de chênes matures constitue un habitat de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux protégés communs (Mésange bleue, Rougegorge familier, Pinson des arbres, etc.). Les lisières sont favorables aux reptiles, ainsi qu'au transit et à la chasse des chiroptères. Six vieux chênes constituent un habitat larvaire pour un coléoptère saproxylique protégé à enjeu fort, le Grand capricorne (observation de galeries d'émergence). Trois chênes matures présentent des écorces décollées et autres anfractuosités (trous, fentes) pouvant servir de gîtes pour les chiroptères.
- Les bâtiments de la Gratière : Habitat de reproduction d'une espèce protégée et patrimoniale (26 nids observés au sein du bâtiment de pierre dont 2 occupés en 2023), l'Hirondelle rustique (populations nicheuses quasi-menacées en France). En l'état actuel, les deux hangars abritant chacun un nid à demi ou au ¾ détruit d'Hirondelle rustique ne présentent pas d'enjeu. Préalablement aux travaux, ces hangars seront à visiter afin de s'assurer que l'espèce ne se soit pas réinstallée entre temps.

Les haies horticoles constituent un habitat à enjeu modéré car elles constituent un habitat de reproduction pour plusieurs espèces d'oiseaux protégées communs. Les lisières sont favorables aux reptiles, ainsi qu'au transit et à la chasse des chiroptères. Présente un intérêt écologique plus faible que les haies arborées car n'abritant pas d'arbres remarquables.

Les ronciers, prairies mésophiles de fauche, prairies pâturées enrichies et les cultures constituent des habitats à enjeux faibles.

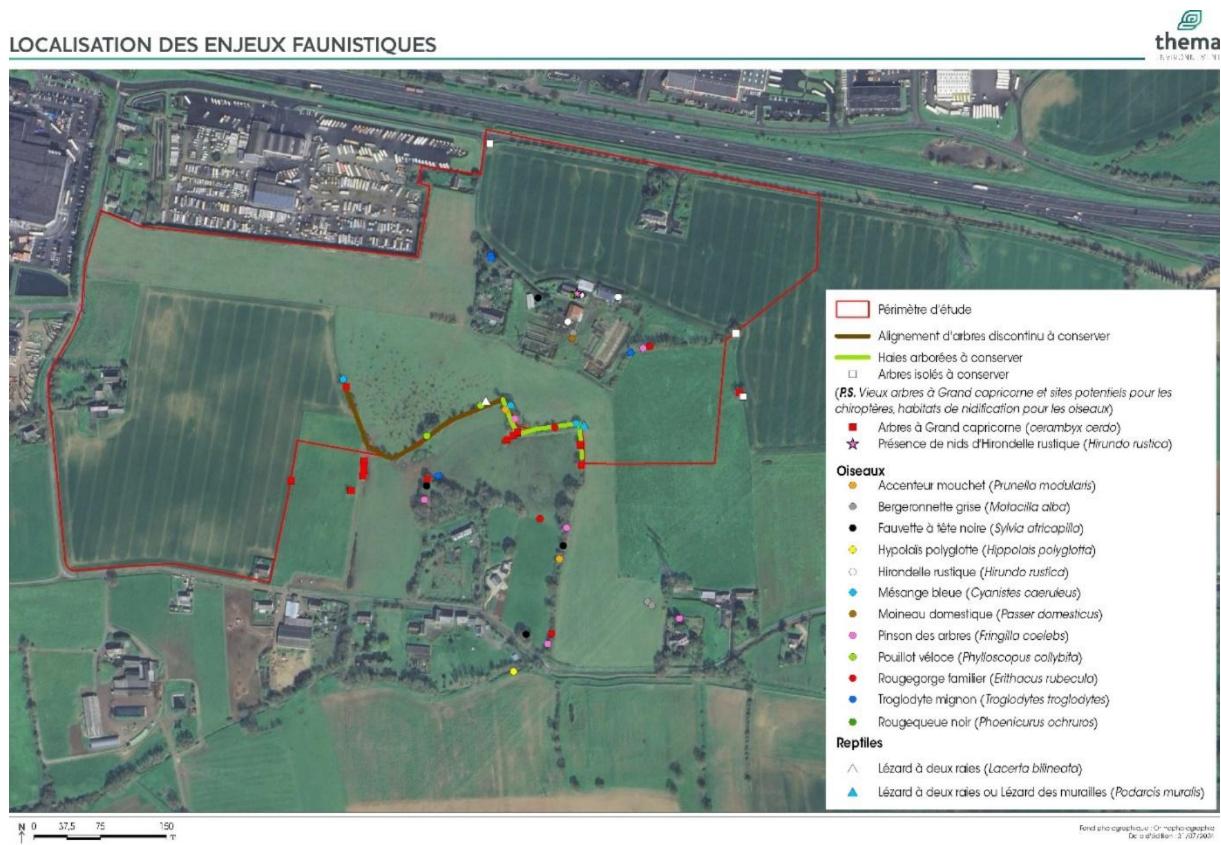


Illustration : Carte de synthèse des enjeux faunistique. Théma Environnement

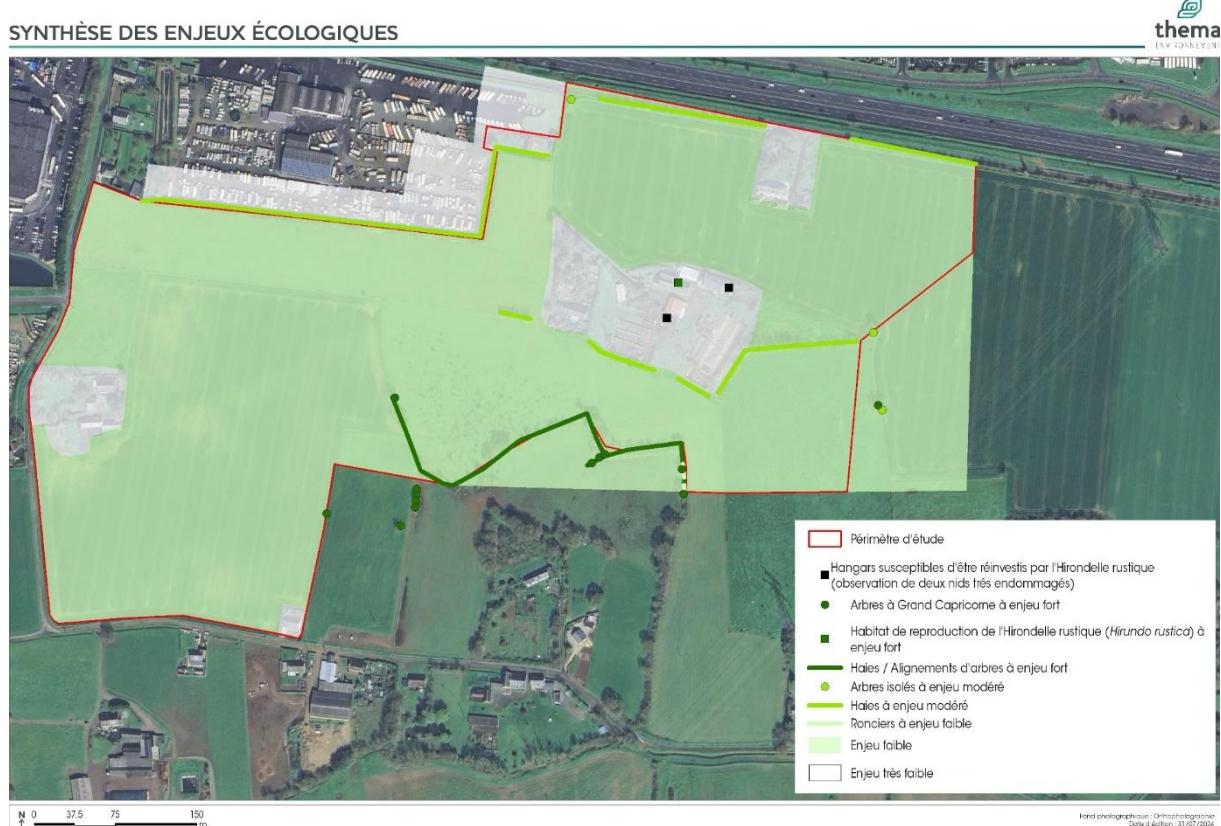


Illustration : Carte de synthèse des enjeux écologiques. Théma Environnement

- **Zones humides**



Illustration : localisation des zones humides réglementaires. Théma Environnement

L'analyse pédologique permet de délimiter quatre zones humides, une au sein du talweg ($5\ 115\ m^2$), deux autres au niveau de points bas à l'ouest ($1\ 470$ et $1\ 270\ m^2$) et une autre au sud, au sein d'une parcelle pâturée située dans une cuvette ($8\ 050\ m^2$).

Elles cumulent une superficie de $15\ 900\ m^2$ à l'intérieur du site d'étude.

Inspiré du protocole ONEMA, Théma Environnement a réalisé une analyse simplifiée des fonctionnalités assurées par les zones humides mises en évidence.

Les différentes zones humides identifiées ne présentent pas toutes les mêmes fonctionnalités ni le même état de conservation. Les deux zones humides à l'ouest présentent des fonctionnalités similaires avec de faibles emprises et des enjeux de conservation très faibles.

Bien qu'elle ne présente des enjeux de conservation faibles, la zone humide située dans le talweg Est présente un bon potentiel de restauration. Permettre le développement de la végétation spontanée en réduisant les pressions anthropiques pourrait augmenter la biodiversité, créer un corridor écologique et favoriserait les capacités épuratrices de la zone humide.

Enfin, la zone humide située au sud, dans la pâture présente l'enjeu de conservation le plus fort. En réduisant la pression liée au pâturage, ce secteur pourrait accueillir une végétation diversifiée. Elle présente de fait un bon potentiel de restauration.

- **Patrimoine culturel et archéologique :**

Le site n'est pas concerné par un monument historique ou son périmètre de protection. Il n'est inscrit dans aucun site classé ou inscrit, et ne se situe pas non plus à proximité d'un SPR (Site Patrimonial Remarquable).

Une zone de présomption de prescription archéologique est localisée en limite est du site du projet selon l'arrêté du 12/12/2018. La DRAC Bretagne a prescrit un diagnostic d'archéologie préventive sur le périmètre de la ZAC.

- **Maîtrise foncière :**

Le Pays de Châteaugiron Communauté a acquis les parcelles bâties et non bâties situées dans le périmètre de la ZAC entre 2020 et 2025. La maîtrise foncière est achevée à fin juin 2025.

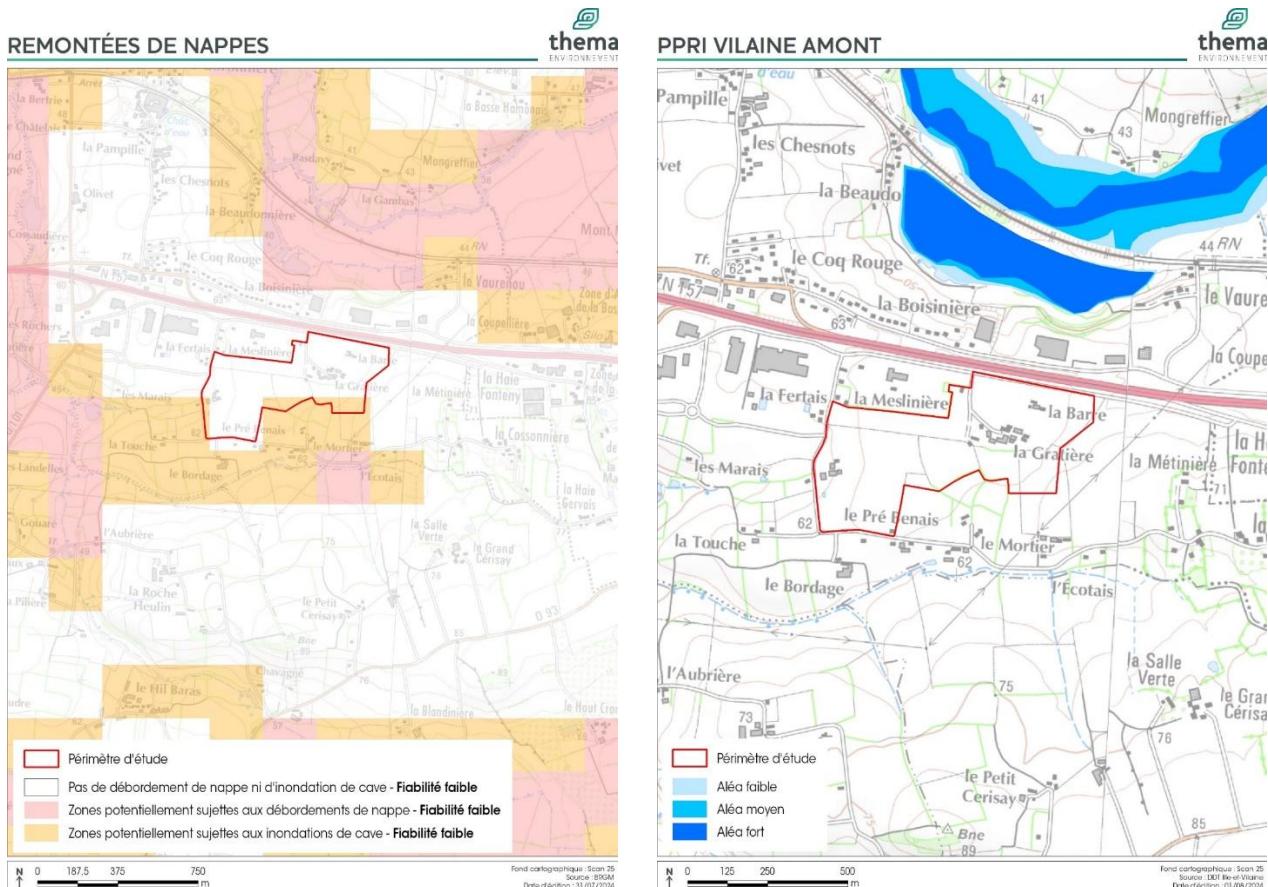
- **Risques naturels et technologiques**

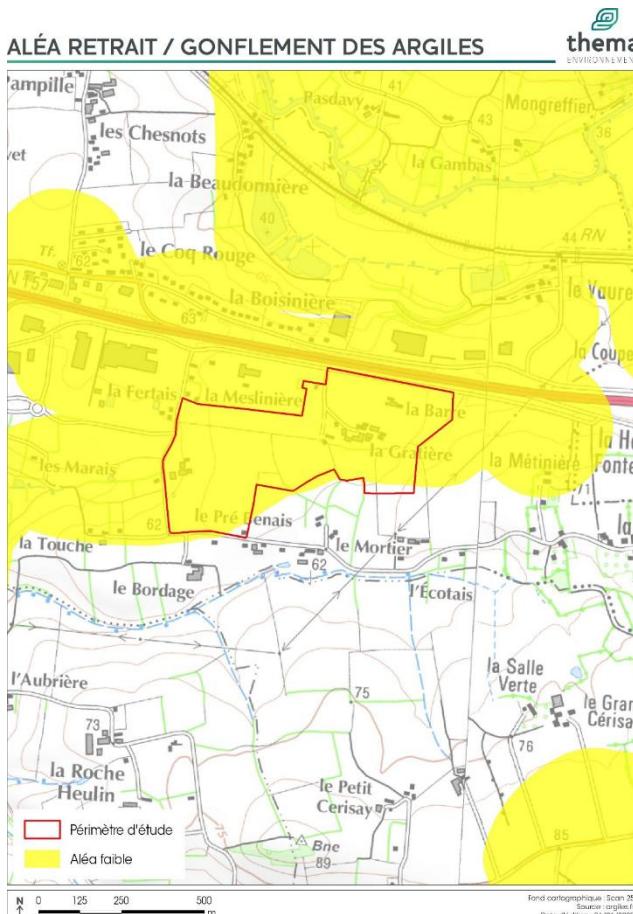
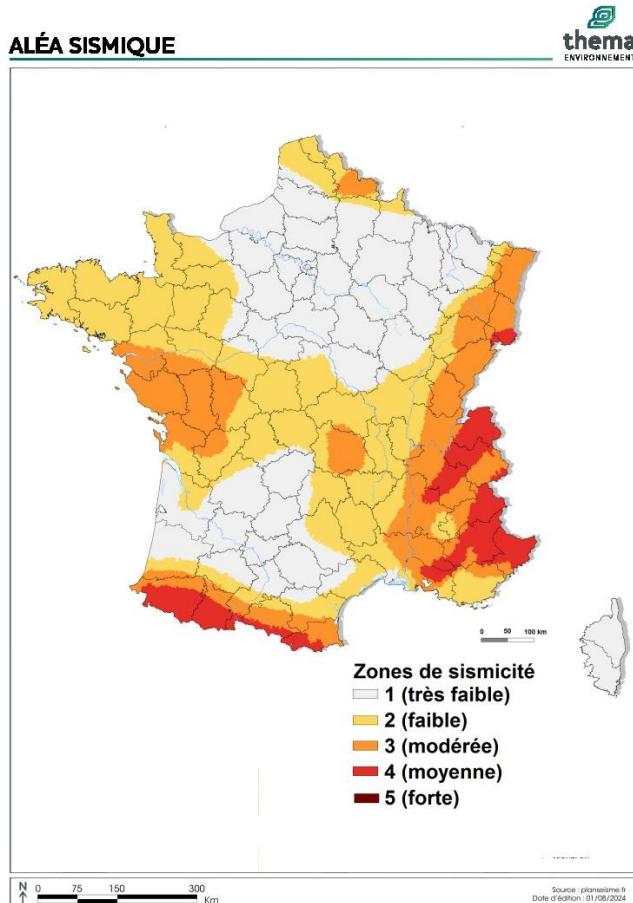
La limite sud et la limite sud-ouest du périmètre sont en zone potentiellement sujettes aux inondations de cave.

La commune de Servon-sur-Vilaine est concernée par le risque d'inondation par débordement de cours d'eau. Elle est couverte par le PPRI du bassin de la Vilaine amont. A noter toutefois que le site du projet n'est pas concerné par le zonage règlementaire de ce document.

Par ailleurs, la commune est incluse dans le périmètre du territoire à risque important d'inondation (TRI) Vilaine de Rennes à Redon.

Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales au droit du site afin de ne pas générer d'écoulements susceptibles d'amplifier le risque d'inondation en aval.





Le zonage sismique identifie la commune de Servon-sur-Vilaine en zone d'aléa faible (niveau 2 sur 5).

Ce zonage implique le respect de normes de construction parasismique pour les bâtiments. Les bâtiments sont ainsi classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

Le classement de l'aire d'étude immédiate en zone d'aléa sismique faible implique la mise en œuvre de règles de constructions parasismique pour certains bâtiments.

L'exposition au retrait/gonflement des argiles est ainsi gradué selon une échelle d'aléa variant de nul à fort.

D'après la carte éditée par le BRGM, dont un extrait est présenté ci-après, **le périmètre d'étude s'inscrit dans son ensemble en zone d'aléa faible**.

Le site ne recense pas de cavités souterraines.

Le potentiel radon de la commune de Servon-sur-Vilaine est classé en catégorie 1 dans le cadre de la cartographie du potentiel radon de l'Institut de Radioprotection et de Sécurité Nucléaire.

Le risque industriel est lié à la potentialité de survenue d'un accident majeur se produisant sur un site industriel et entraînant des conséquences immédiates et graves pour le personnel, les riverains, les biens et l'environnement.

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) recensées par la base des installations classées dans un rayon de 1 km autour du périmètre d'étude, soumises à autorisation et enregistrement, sont présentées ci-dessous. Il est à souligner qu'aucune n'est classée en site SEVESO, et que par conséquent aucun Plan de Prévention des Risques technologiques (PPRt) ne s'applique sur la commune.

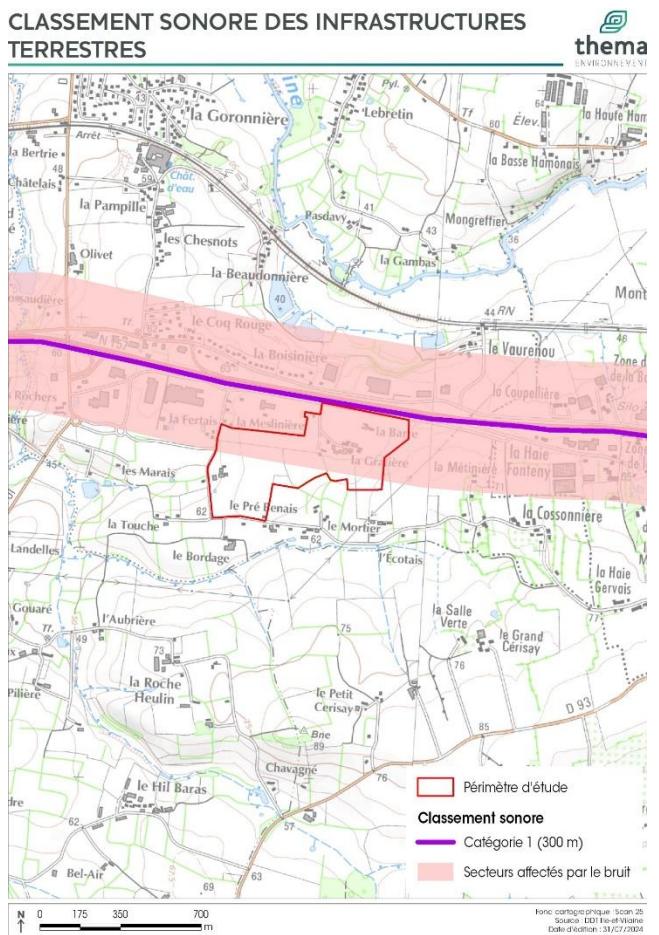
Tableau 1 : Détail des ICPE identifiées à proximité de l'aire d'étude immédiate

ICPE	Régime	Statut SEVESO	Rubriques principales	Distance par rapport à l'aire d'étude immédiate
Le BRIS Occasions Poids-lourds	Enregistrement	Non Seveso	Commerce et réparation d'automobiles et de motocycles	Limitrophe au nord du périmètre d'étude
Sanders Ouest	Enregistrement	Non Seveso	Industries alimentaires	1,01 km à l'est du périmètre d'étude
SICA Agrammo	Autorisation	Non Seveso	Services agricoles	880 m au sud du périmètre d'étude

Le Dossier départemental des Risques Majeurs (DDRM) spécifie que le territoire communal de Servon-sur-Vilaine est concerné par le risque lié au Transport de Matières Dangereuses (TMD). **Si ce risque touche majoritairement les plus grosses infrastructures, il peut survenir sur l'ensemble des voies du territoire, y compris la RN 157 bordant le site du projet au nord. L'enjeu lié au risque TMD est considéré comme modéré à l'échelle du site d'étude.**

La commune est également concernée par une exposition faible au risque TMD en raison de la présence de la voie ferrée Rennes-Brest sur le territoire communal, à environ 500 m au nord du site de projet.

- **Nuisances et pollutions**



Des mesures sonores en période diurne (période la plus « bruyante ») d'une trentaine de minutes chacune ont été effectuées en trois points de l'emprise à aménager le mercredi 17 juin 2020 par vent faible.

Différents paramètres du niveau sonore ont été mesurés : les niveaux sonores moyen, maximal et minimal.

L'ambiance sonore est hétérogène au niveau du site de projet, avec une forte empreinte acoustique de la RN 157 au nord. Sur l'ensemble des trois points, les critères de bruit déterminés à l'état initial font état d'une ambiance sonore préexistante modérée (telle que définie par l'arrêté ministériel du 5 mai 1995) puisque le niveau sonore Leq ambiant diurne est inférieur à 65dB (A) pour les trois points de mesure.

Le niveau de l'enjeu lié à l'ambiance sonore est modéré.

Les aménagements créés devront respecter les exigences réglementaires d'émergence (définies par le décret n°95-408 du 18 avril 1995 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage) en limite de propriété des habitations par rapport aux niveaux de bruit de fond déterminés à l'état initial.

➤ Qualité de l'air :

À proximité du site du projet, les sources de pollution ou d'altération de la qualité de l'air sont principalement liées à la circulation automobile. Le périmètre de projet est notamment limitrophe à la RN 157 au nord, voie supportant des trafics routiers importants (liaison Rennes-Laval/Paris).

Il est à noter que l'émission de polluants atmosphériques varie avec le nombre de véhicules, la puissance, la vitesse, l'âge du véhicule et le conducteur, ainsi qu'avec le type de carburant utilisé.

➤ Acoustique :

La commune de Servon-sur-Vilaine est concernée par l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2000 indiquant les communes concernées par le classement sonore.

Les deux voies référencées sur le territoire communal sont les suivantes :

- La RN157 classée en catégorie 1. A noter que les secteurs affectés par le bruit (300 mètres de part et d'autre de l'infrastructure) impactent la partie nord du site du projet (cf. Figure 44) ;
- La voie ferrée classée en catégorie 2. Les secteurs affectés par le bruit (250 mètres de part et d'autre de l'infrastructure) n'impactent pas le site du projet.

Du fait de sa vocation d'accueil d'activités, le projet n'est pas sujet aux normes d'isolement acoustiques déterminées par le classement sonore. Outre les habitations, sont notamment concernées : les établissements d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale, les bâtiments d'hébergement à caractère touristique.

Il est également à mentionner l'influence des sources fixes de type résidentiel et tertiaire, qui représentent une émission diffuse, dépendant notamment du mode de chauffage utilisé. Ces émissions sont liées au chauffage et à la production d'eau chaude. Ce secteur produit une part des émissions de CO₂, SO₂ et poussières. Il est à préciser que ces émissions sont saisonnières, avec un maximum durant la période hivernale.

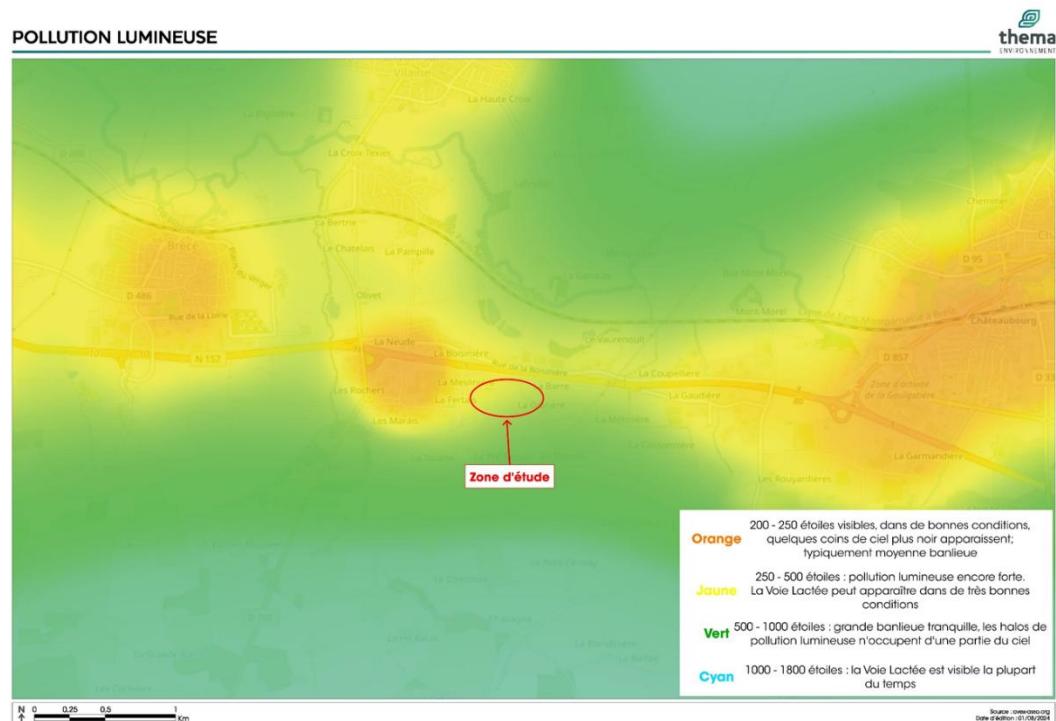
Il est difficile de qualifier la pollution industrielle étant donné que les polluants rejetés par les industries dépendent fortement, en quantité et en nature, de l'activité exercée. Toutefois, le Registre des Emissions Polluantes ne recense aucun établissement émetteur de rejets dans l'air dans l'aire d'étude rapprochée.

Toutefois, la commune de Servon-sur-Vilaine accueille un établissement industriel soumis à déclaration annuelle de rejets dans l'air : l'EARL Les œufs de Benjamin et d'Emilie, rejetant de l'ammoniac, qui est située à environ 2 km au nord-est du site de projet.

La qualité de l'air est donc globalement moyenne sur le Pays de Châteaugiron en 2022. Dans la mesure où l'aire d'étude rapprochée se situe à l'interface entre la RN 157, la première tranche du Parc d'Activités des Portes de Bretagne et de la zone rurale, le périmètre d'étude est exposé à des sources de pollutions de l'air et l'enjeu est considérée comme modéré.

➤ Pollution lumineuse :

L'aire d'étude immédiate s'inscrit en extension d'une zone concernée par la pollution lumineuse se fait encore présente. Un dégradé de pollution lumineuse est toutefois perceptible au droit du périmètre d'étude depuis le l'ouest vers l'est.



➤ Sites et sols pollués :

Concernant la pollution des sols, l'aire d'étude ne détient aucun site CASIAS, BASOL et SIS à proximité. **Par conséquent, le niveau d'enjeux au risque de sites et sols pollués est négligeable.**

3- HYDROGRAPHIE

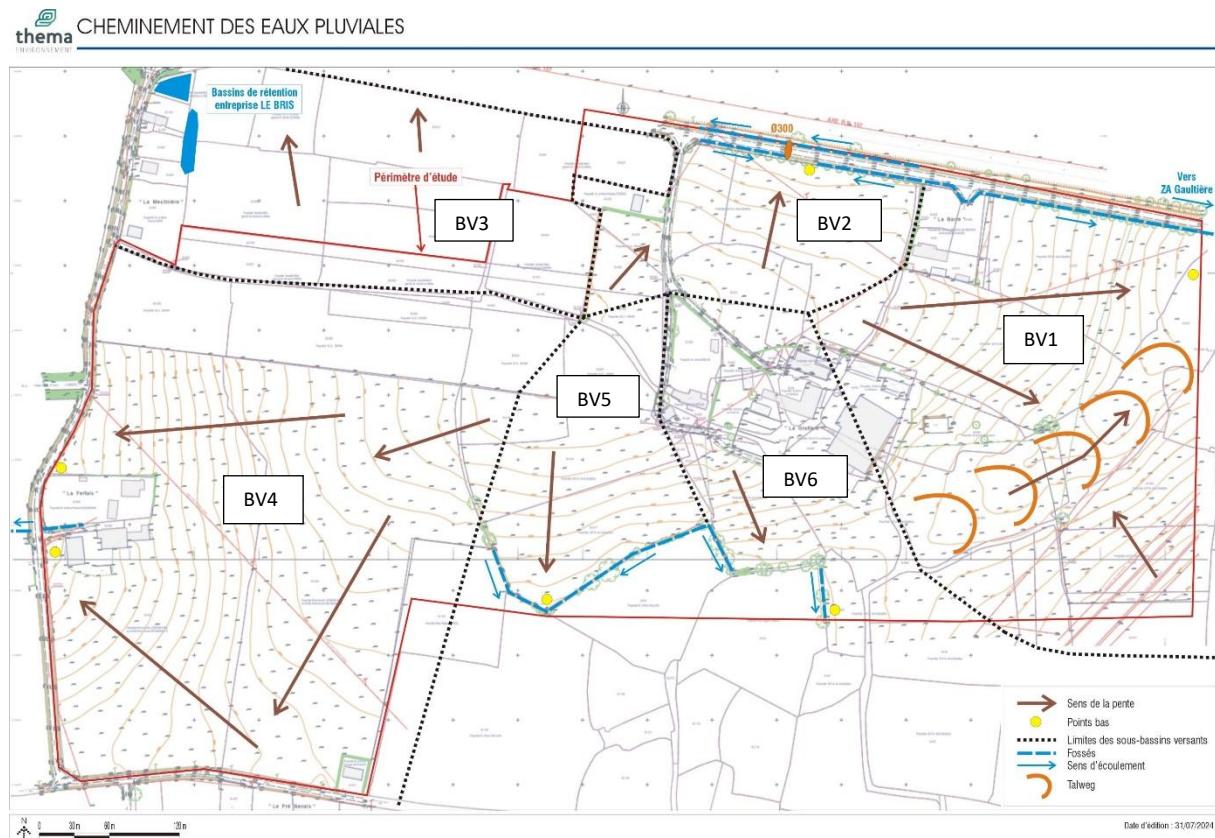
Le site s'inscrit sur le bassin versant de deux ruisseaux affluents de la Vilaine :

- Le premier se situe à l'est du site d'étude et semble s'écouler en direction de la ZA de la Gaultière.

- Le second est situé à environ 200 mètres au sud et 300m à l'ouest du périmètre d'étude. La partie ouest du site voit ses eaux ruisseler vers les affluents du ruisseau le Ruisseau d'Olivet qui se jette dans la Vilaine. L'Olivet et ses affluents correspondent à la masse d'eau FRGR1274.

Le périmètre d'étude a fait l'objet d'un découpage hydraulique en fonction de la topographie (voir page suivante). Les bassins BV2 à BV6 sont localisés dans le bassin versant du Ruisseau d'Olivet. Plusieurs exutoires peuvent être distingués : fossé au nord, fossé au sud, émissaire à l'ouest. Le bassin versant BV1 est collecté par le fossé nord qui se dirige vers la ZA de la Gaultière.

La maîtrise quantitative et qualitative des eaux issues du site ainsi que la préservation des cours d'eau doivent être assurées afin de respecter les objectifs du SDAGE Loire-Bretagne.



La commune de Servon-sur-Vilaine se situe en :

- **Zone sensible à l'eutrophisation** : ce zonage concerne des zones où les cours d'eau présentent un risque d'eutrophisation ou bien des zones où la concentration en nitrates des eaux destinées à l'alimentation en eau potable est susceptible d'être supérieure aux limites réglementaires en vigueur. Les pollutions visées sont essentiellement les rejets d'azote et de phosphore, qui doivent donc être réduits, en raison de leur implication dans le phénomène d'eutrophisation ;
- **Zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole** : ce classement définit des zones où les eaux sont polluées ou susceptibles de l'être par les nitrates d'origine agricole.

La masse d'eau souterraine FRGG015 au droit de laquelle se situe l'aire d'étude immédiate présente un état chimique médiocre (nitrates). Un objectif de requalification en bon état est donc porté par le SDAGE Loire-Bretagne à l'échéance 2027. **Le niveau de l'enjeu lié au contexte hydrogéologique est modéré.**

Des tests de perméabilité ont été effectués à la pelle mécanique et suivant la méthode MATSUO. **La perméabilité des sols superficiels, apparaît sur l'ensemble du périmètre du projet comme bonne** (environ 10^{-5} m/s)

4- RESEAUX

▪ Eau potable et défense incendie

Le site est actuellement desservi par une canalisation DN140 PVC, route de la Barre, au Nord ; une canalisation DN 63 PVC au Sud, ainsi qu'une canalisation DN90 PVC à l'Ouest.

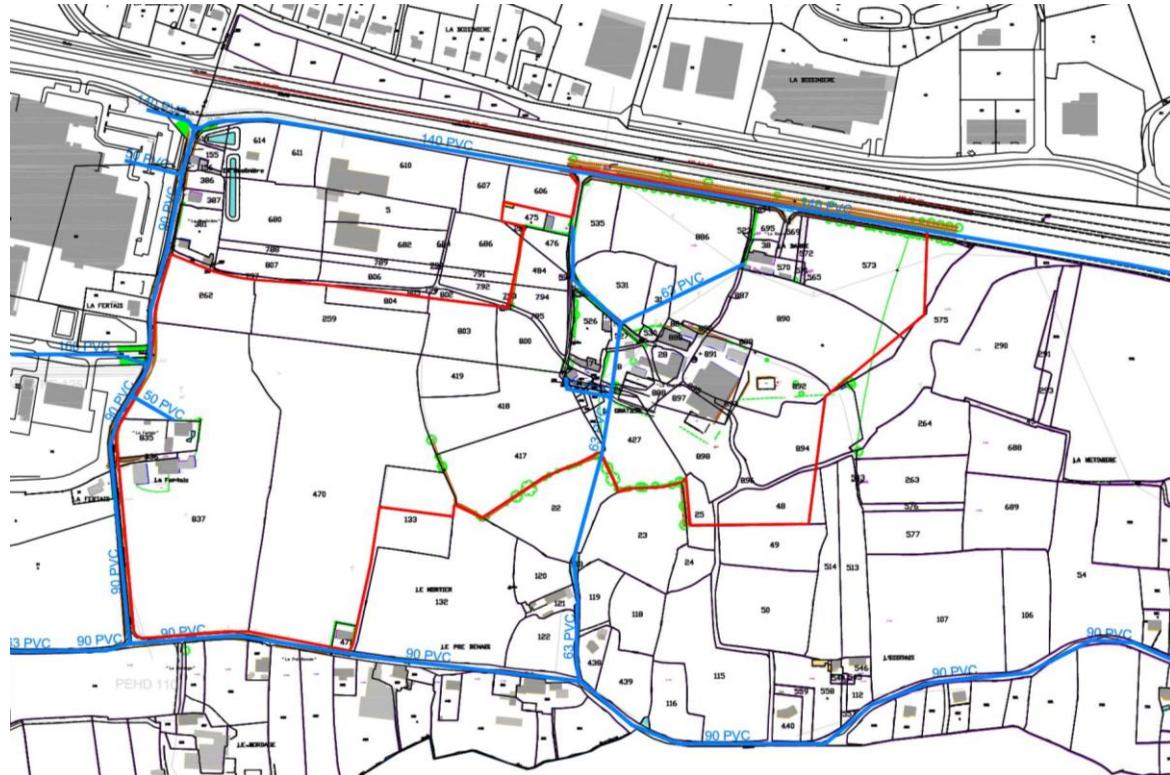


Illustration : Carte du réseau d'eau potable existant au regard du site du projet de ZAC

Les besoins à venir identifiés sont de 88.8m³ par jour. Ils pourront être amenés à évoluer dans le temps car le type d'industriel et d'artisan à venir s'implanter sur la zone n'est pas encore connu, ni leurs besoins en eau. Il s'agit d'une moyenne estimative et les projections et impacts ont été réalisés à partir de cette valeur.

EAU DES PORTES DE BRETAGNE assure la maîtrise d'œuvre et la maîtrise d'ouvrage des ouvrages d'eau potable.

L'étude de modélisation hydraulique du réseau d'alimentation en eau potable réalisé par Veolia indique que les travaux réalisés par Eau des Portes de Bretagne en 2024-2025 dans la zone de la Gaultière à Châteaubourg (construction d'un nouveau réservoir de 2000 m³ + conduite d'alimentation + surpression + renforcement de réseau + pose de stabilisateurs de pression) permettent d'assurer l'alimentation en eau potable de la ZA Portes de Bretagne 2, selon les hypothèses de besoins en eau estimés.

Le recyclage des eaux industrielles sera imposé aux grands consommateurs.

Concernant la défense incendie, des poteaux incendie seront positionnés le long de l'axe central et des voies secondaires pour assurer une défense incendie de 120m³/h (2 poteaux incendie en simultanée) en tout point du site. Les entreprises nécessitant un volume plus important pour leur défense incendie devront s'équiper de stockage d'eau complémentaires à la parcelle en conséquence.

▪ Assainissement Eaux usées

Le site est actuellement desservi par une canalisation d'eaux usées stricte DN200 PVC à l'Ouest.

Elle rejoint un poste de refoulement existant sur la ZAC des Portes de Bretagne puis amène les effluents à la station d'épuration de Servon/Brécé.

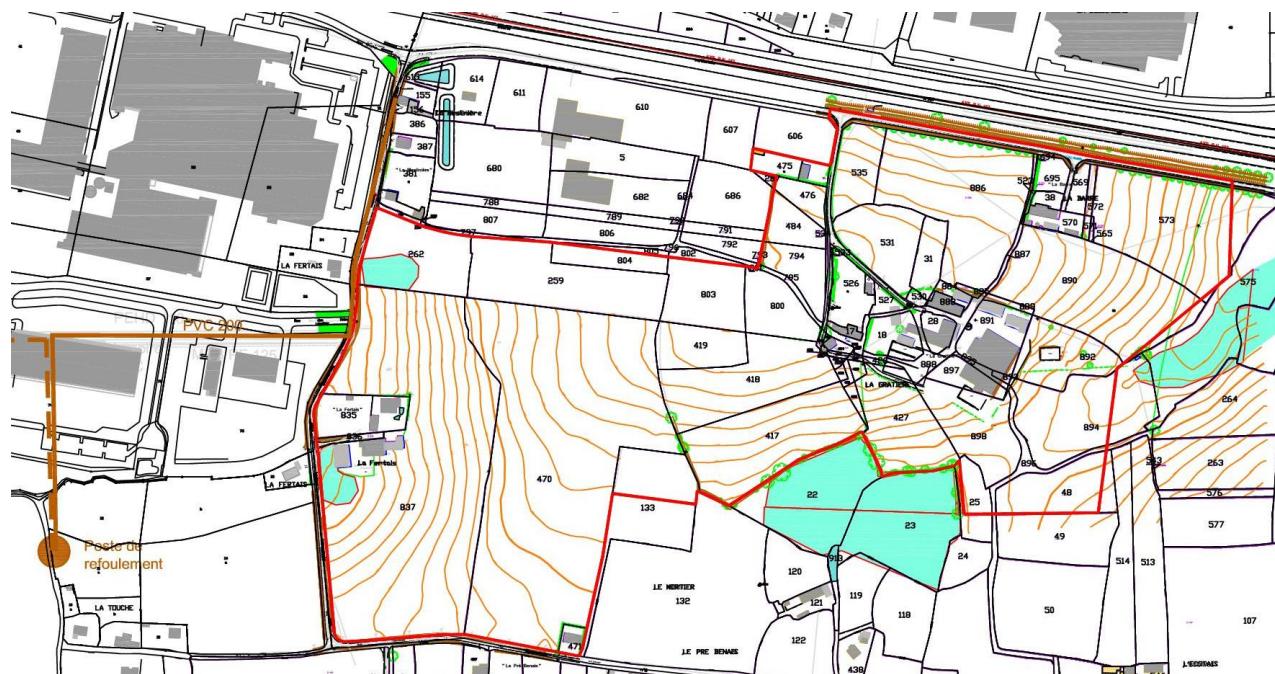


Illustration : Carte du réseau d'eaux usées existant au regard du site du projet de ZAC

La production d'eaux usées estimée à venir est de 90 m³ par jour.

Le projet d'extension de la station d'épuration sur la commune de Brécé est en cours et sera terminée en juin 2025. Elle tient compte des besoins liés au projet.

■ Eaux pluviales

Il n'y a pas de réseau de collecte des eaux pluviales à proximité du site.

Le projet nécessite une gestion des eaux pluviales flexible et exemplaire.

La gestion des eaux pluviales de l'ensemble du site sera assurée pour une pluie d'occurrence centennale, en « 0 rejet ».

Cette gestion des eaux pluviales fera l'objet d'un dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau sous la rubrique 2.1.5.0

15 essais d'infiltration ont été réalisés en décembre 2020. Ils présentent une moyenne d'infiltration de $1,61 \times 10^{-5}$ m/s avec une relative homogénéité.

L'infiltration retenue sur la zone sera la moyenne dégradée fixée à 1×10^{-5} m/s.

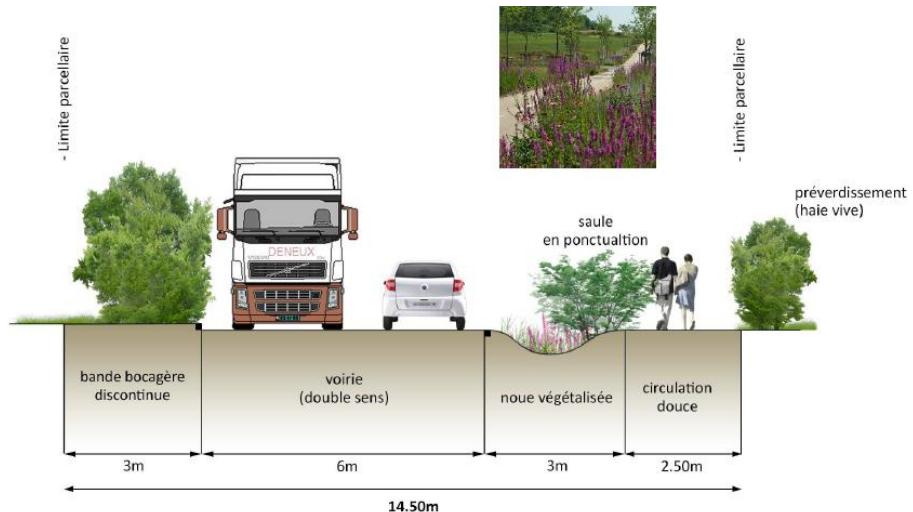
La méthode des pluies décrite dans l'Instruction Technique de 1977 (IT 77) sera imposée pour le dimensionnement, en prenant en compte les coefficients de Montana pour une pluie centennale de 6mn à 6h de la station météorologique de Arbrissel (35) :

A = 9,849 B = 0,68

La gestion des eaux pluviales des parcelles privatives sera assurée à la parcelle, pour une pluie centennale, en « 0 rejet ». Les ouvrages en gestion intégrée seront favorisés (noues, espaces verts creux, structure poreuse sous stationnement). Le volet hydraulique des Permis de Construire fera l'objet d'un VISA hydraulique par la Maîtrise d'Ouvrage, ou son mandataire, préalablement au dépôt.

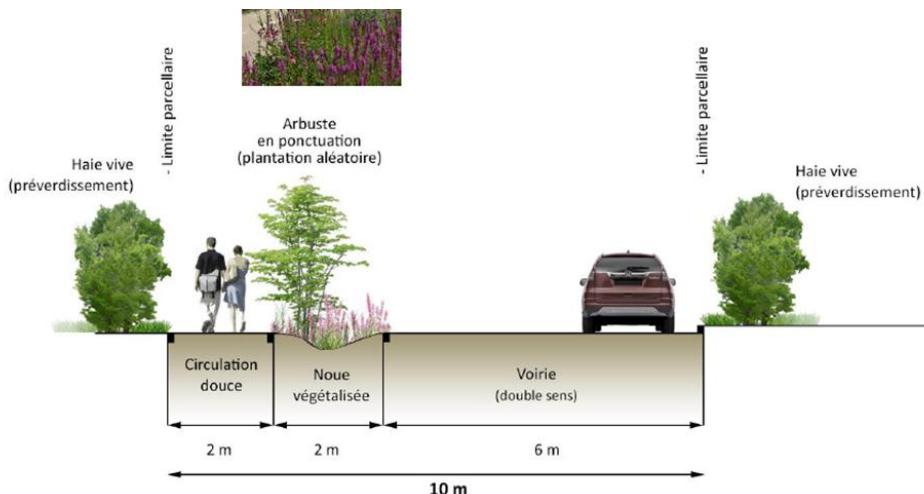
Sur le domaine public, les voiries seront bordées d'une noue permettant le stockage et l'infiltration de l'eau au plus proche de son point de chute. La pluie centennale sera stockée et infiltrée, en « 0 rejet ». Ainsi, les

modifications d'emprises des parcelles et des voiries pourront évoluer, sans impacter la gestion des eaux pluviale. Chaque portion de voirie sera autonome.



Coupe de la voirie primaire

- Au mètre linéaire, la voirie primaire présente une surface active de 8,5m²
- Le volume à stocker pour une pluie centennale est de 0,22m3.
- Une noue de 10cm de profondeur utile permet de stocker l'intégralité de la pluie centennale.



Coupe de la voie secondaire

- Au mètre linéaire, la voirie secondaire présente une surface active de 7,3m².
- Le volume à stocker pour une pluie centennale est de 0,22m3.
- Une noue de 16cm de profondeur utile permet de stocker l'intégralité de la pluie centennale.

Compte tenu de la pente du terrain, des redans seront nécessaires. Une partie des redans sera réalisée par les entrées charretières. Les autres seront en terre-pierre recouverts de terre végétale.

La profondeur de la noue sera variable en fonction de la position des redans afin d'assurer toujours une rétention à plat malgré la pente.

▪ **Électricité RTE**

Un réseau RTE passe à l'Est du site. Le site est situé à plus de 40ml de l'axe des lignes, donc il n'y aura pas d'impact pour les constructions du site.

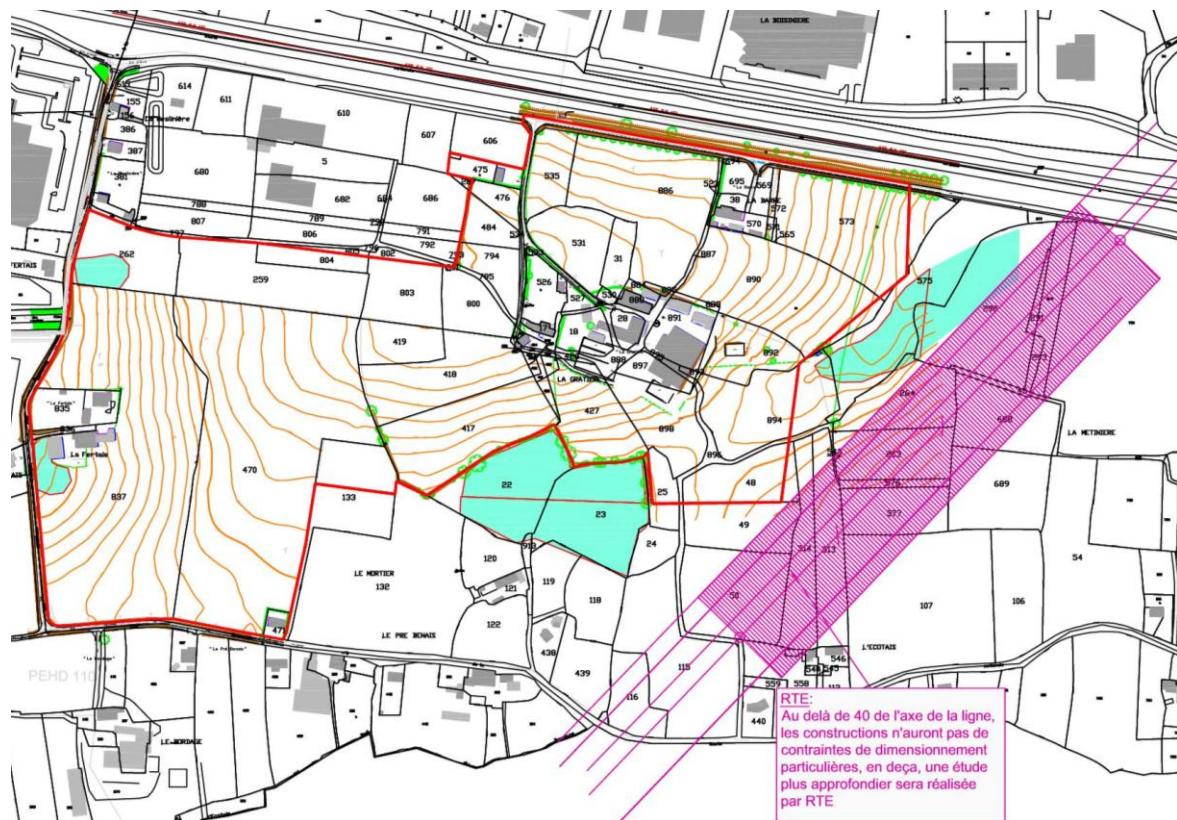


Illustration : Carte du réseau RTE existant au regard du site du projet de ZAC

▪ **Électricité**

Le site est ceinturé par 4 postes de transformation :

- Les rochers, à l'Ouest, sur la zone du PAPB
- Le Pré Bernais au sud-Ouest
- L'Ecotais au Sud-Est
- La Barre au Nord-Est

Une ligne HTA traverse le site au Sud-Ouest.

La ligne HTA au Sud-Ouest sera enterrée.

Des transformateurs publics seront positionnés le long des voiries pour assurer la desserte basse tension des parcelles.

Les parcelles nécessitant un transformateur privé seront raccordées sur la ligne HTA qui alimentera les transformateurs publics.

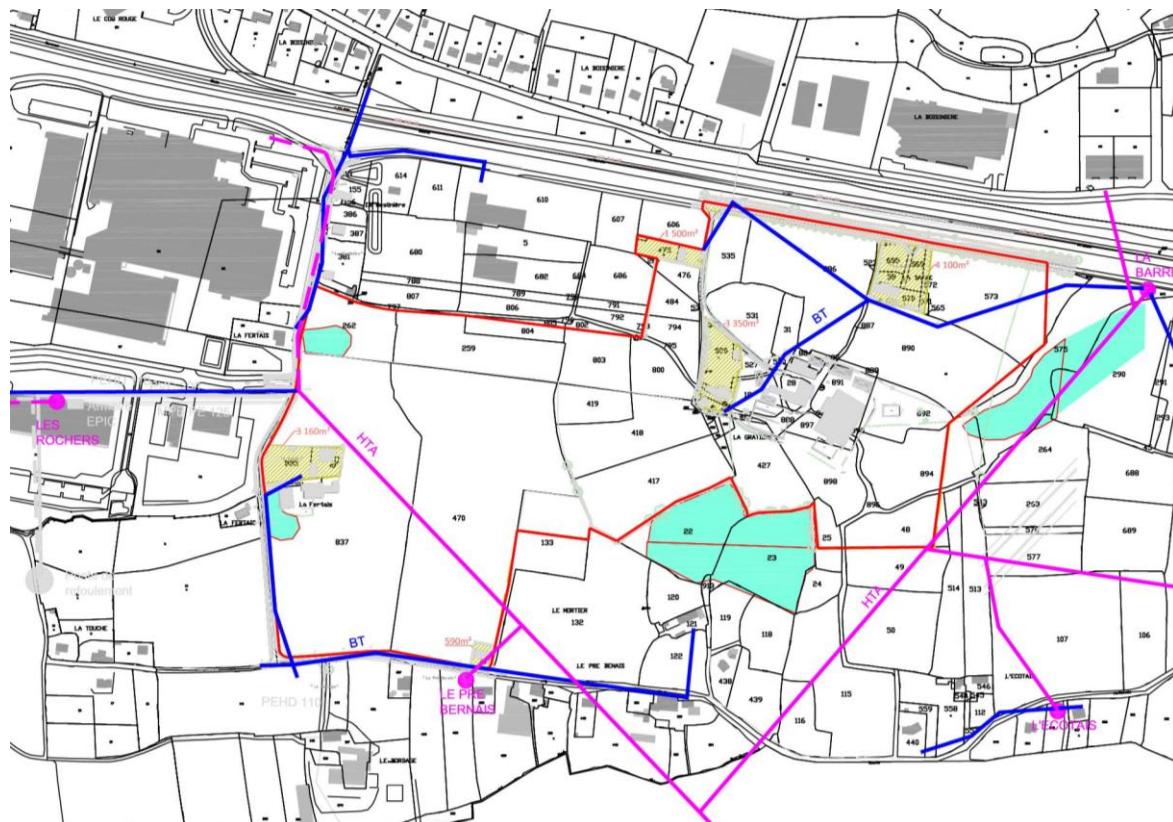


Illustration : Carte du réseau électrique HTA/BT existant au regard du site du projet de ZAC

■ Gaz

Un réseau Gaz dessert le site depuis le Parc d'Activité des Portes de Bretagne par l'Ouest.

Il est envisagé de poursuivre la desserte du gaz dans le projet d'extension, en fonction des besoins exprimés par les futurs acquéreurs et des capacités d'extension de GRDF.

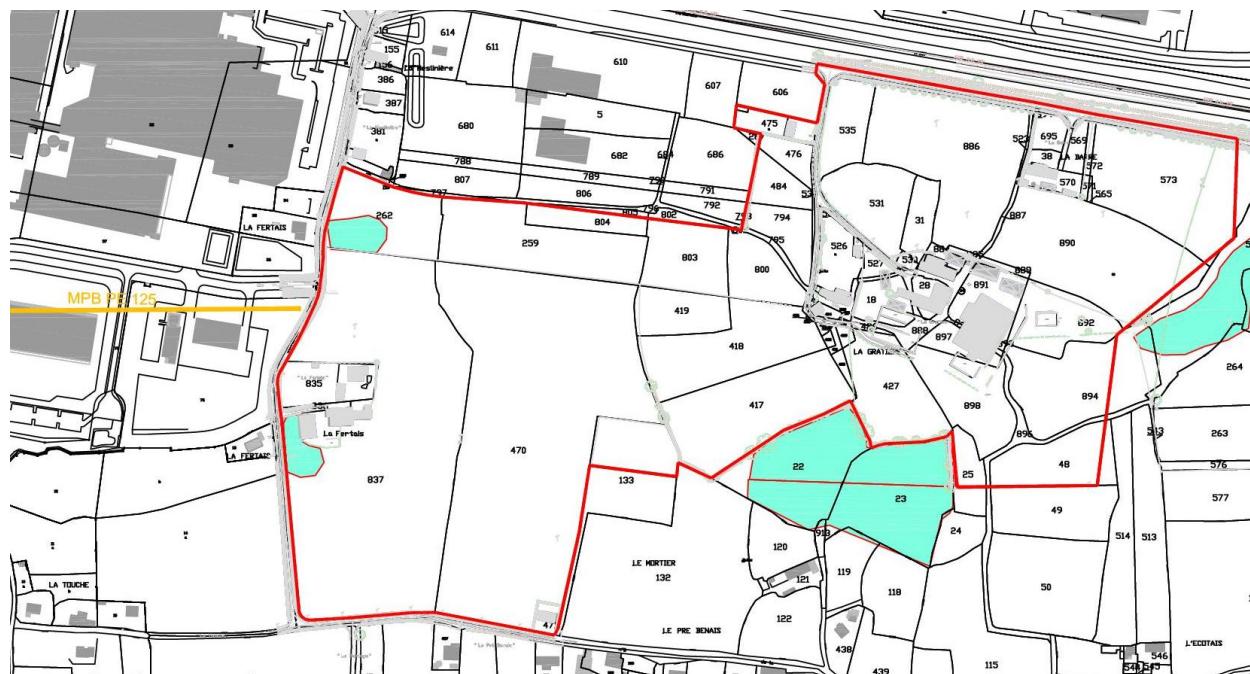


Illustration : Carte du réseau gaz existant au regard du site du projet de ZAC

■ **Télécommunication**

Le site est desservi au Nord, à l'Ouest et au Sud par des réseaux de télécommunication aériens en enterrés.

Les parcelles seront desservies en télécommunication et fibre optique par des réseaux enterrés.

Un sous répétiteur sera probablement nécessaire.

La fibre se déploie actuellement (2024) à proximité du site.

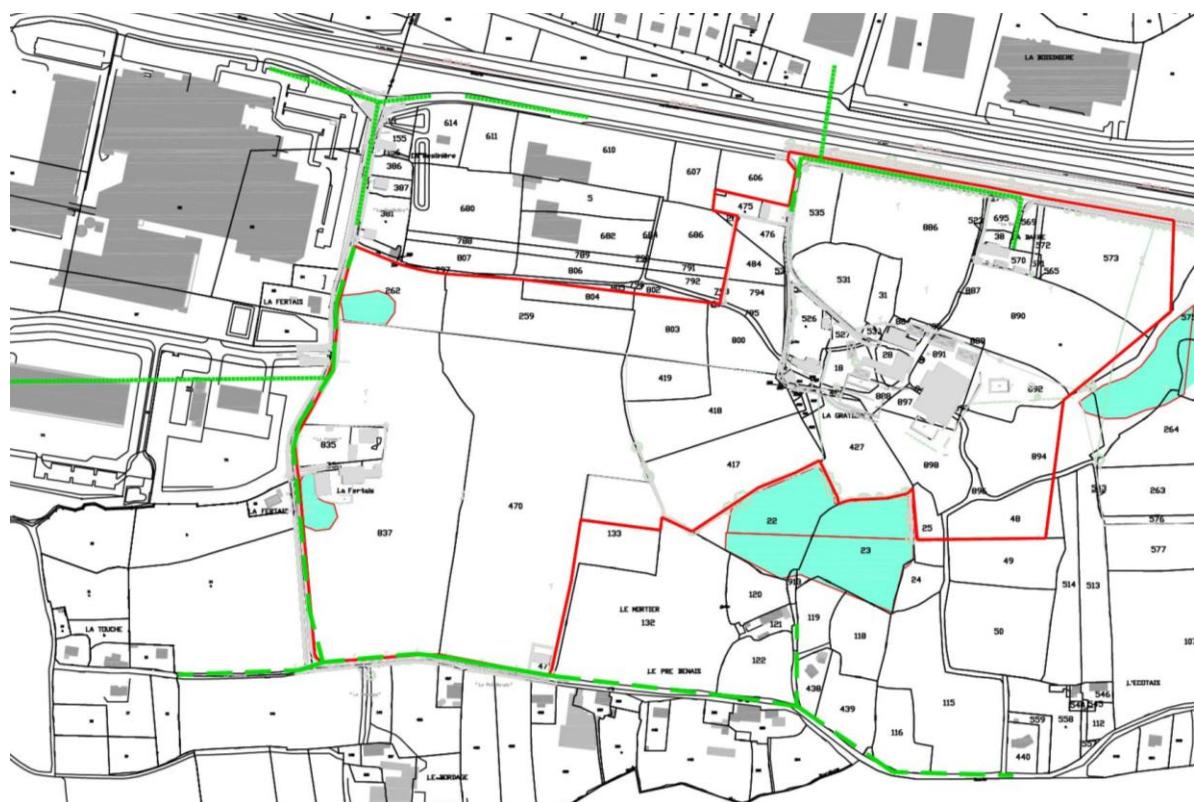


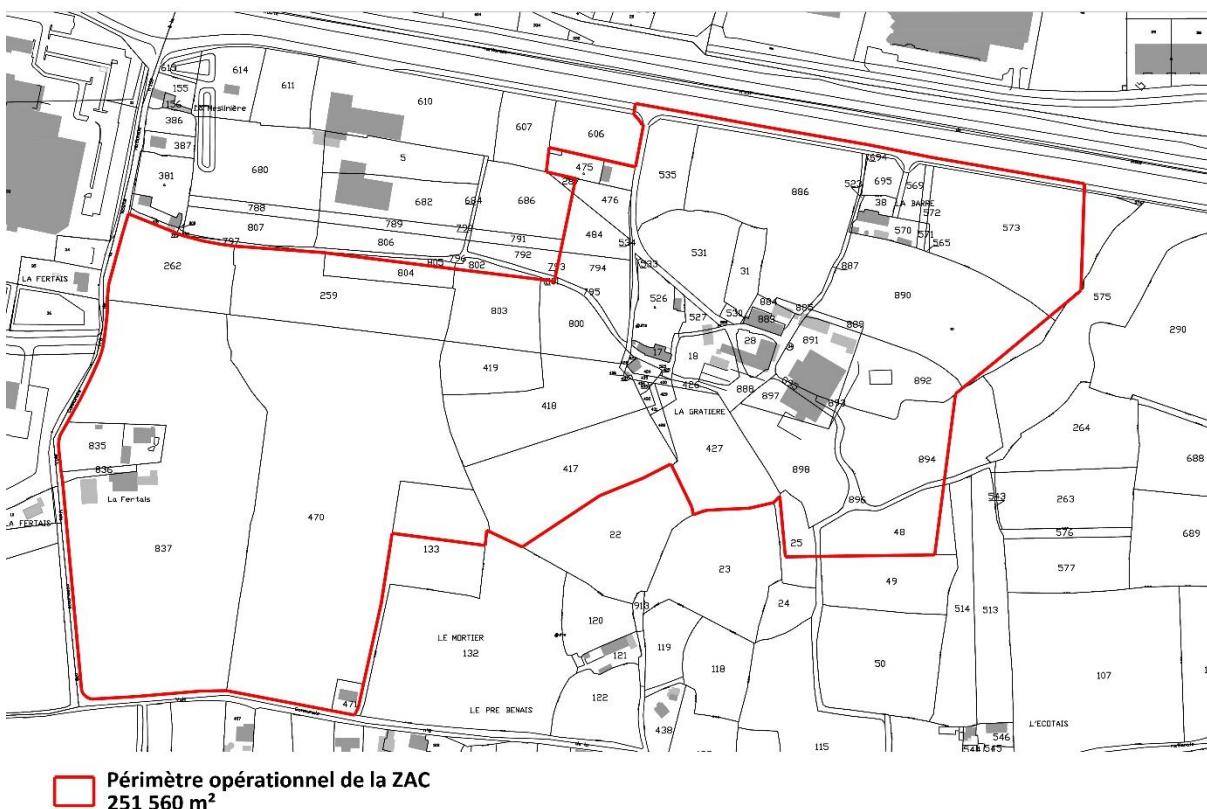
Illustration : Carte du réseau de télécommunication existant au regard du site du projet de ZAC

TROISIEME PARTIE : INDICATION DU PROGRAMME PREVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS ET PROJET D'AMENAGEMENT

1- DEFINITION DU PERIMETRE DE LA ZAC

La ZAC des Portes de Bretagne 2 porte sur un périmètre total de 25,1 hectares. Il résulte d'une réduction du périmètre d'étude portant sur le secteur 2AUa.

- Au nord, sont exclues les parcelles occupées par l'entreprise LE BRIS.
- Au sud, sont exclues les parcelles occupées par des zones humides et traversées par la ligne haute tension.



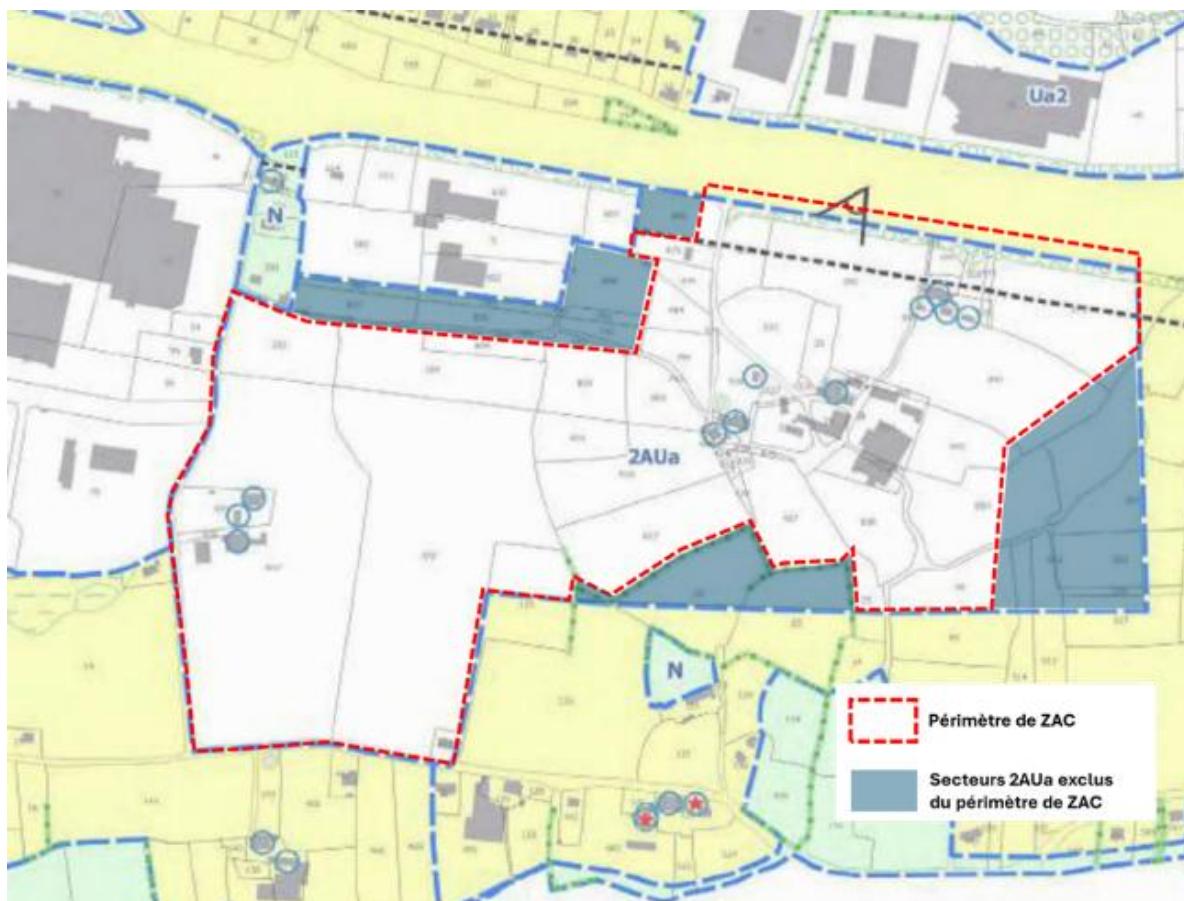


Illustration : Périmètre de la ZAC des Portes de Bretagne 2 superposé au zonage du PLU de Servon-sur-Vilaine

2- LE PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES CONSTRUCTIONS

Le programme prévisionnel des constructions à vocation économique envisagé prévoit :

- **Un secteur dédié aux activités artisanales,**
- **Un secteur dédié aux activités mixtes,**
- **Un secteur dédié aux services à destination de la ZAC.**

Il est envisagé le développement d'une surface de plancher maximale prévisionnelle de 146 000 m² environ.

Il est envisagé deux phases d'aménagement successives :

- **Une première phase d'environ 14 hectares située principalement au nord de la voie de desserte en continuité des activités existantes.**
- **Une seconde phase en extension au sud de la voie de desserte, d'une surface d'environ 11 hectares.**

Le démarrage des travaux est planifié à compter de 2027 / 2028.

Le programme et le calendrier prévisionnels exposés ci-avant seront susceptibles d'évoluer sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis au dossier de création.

3- LE PROJET D'AMENAGEMENT RETENU

3.1. Parti et objectifs d'aménagement retenus :



Activités mixtes compatibles avec le SCoT et services associés à la ZA
(exemples : restauration, salles de formation)

Activités artisanales

Illustration : plan de composition des principes d'aménagement de l'extension du parc d'activités des Portes de Bretagne 2
Production Tendrevert

La composition urbaine de la future zone d'activité économique procède d'une démarche progressive de délimitation et protection des milieux naturels supports de continuités écologiques et de composition des îlots dans le respect des objectifs qualité définis.

Les objectifs poursuivis à travers ce projet sont les suivants :

- Assurer l'accueil d'entreprises et permettre de répondre à leurs besoins en infrastructure, et capacité foncière,
- Aménager une trame paysagère qualitative, afin de garantir la bonne intégration de la future zone d'activité à son territoire d'un point de vue fonctionnel, urbain et paysager, et afin d'assurer une transition respectueuse avec la zone d'activités existante et les terres agricoles voisines.
- Contenir le trafic des poids lourds sur les axes dédiés et protéger les riverains des nuisances induites par ce trafic.
- Participer à la transition énergétique, écologique et numérique du territoire en impliquant les entreprises dans le processus de développement des énergies renouvelables et solutions mutualisées (process, équipement, énergie...).

Sur le plan de composition ci-dessus, il est proposé des intentions de répartition des lots d'activités. Les emprises et le dimensionnement des parcelles sont susceptibles d'évoluer dans le temps au regard des contraintes techniques et réglementaires, ainsi que des demandes d'entreprises.

- **Assurer des dimensionnements viaires ajustés aux usages**

Accès et desserte :

La zone d'activité économique sera desservie par deux points d'entrée :

- Une entrée principale en continuité de l'axe principal de la zone d'activités existante avec la création d'un giratoire afin de diriger les poids lourds plus facilement d'une zone d'activités à l'autre et interdire leur accès sur la voie rurale de La Fertais.
- Une seconde entrée au nord depuis la route des Barres qui sera recalibrée pour permettre aux poids-lourds d'y circuler.

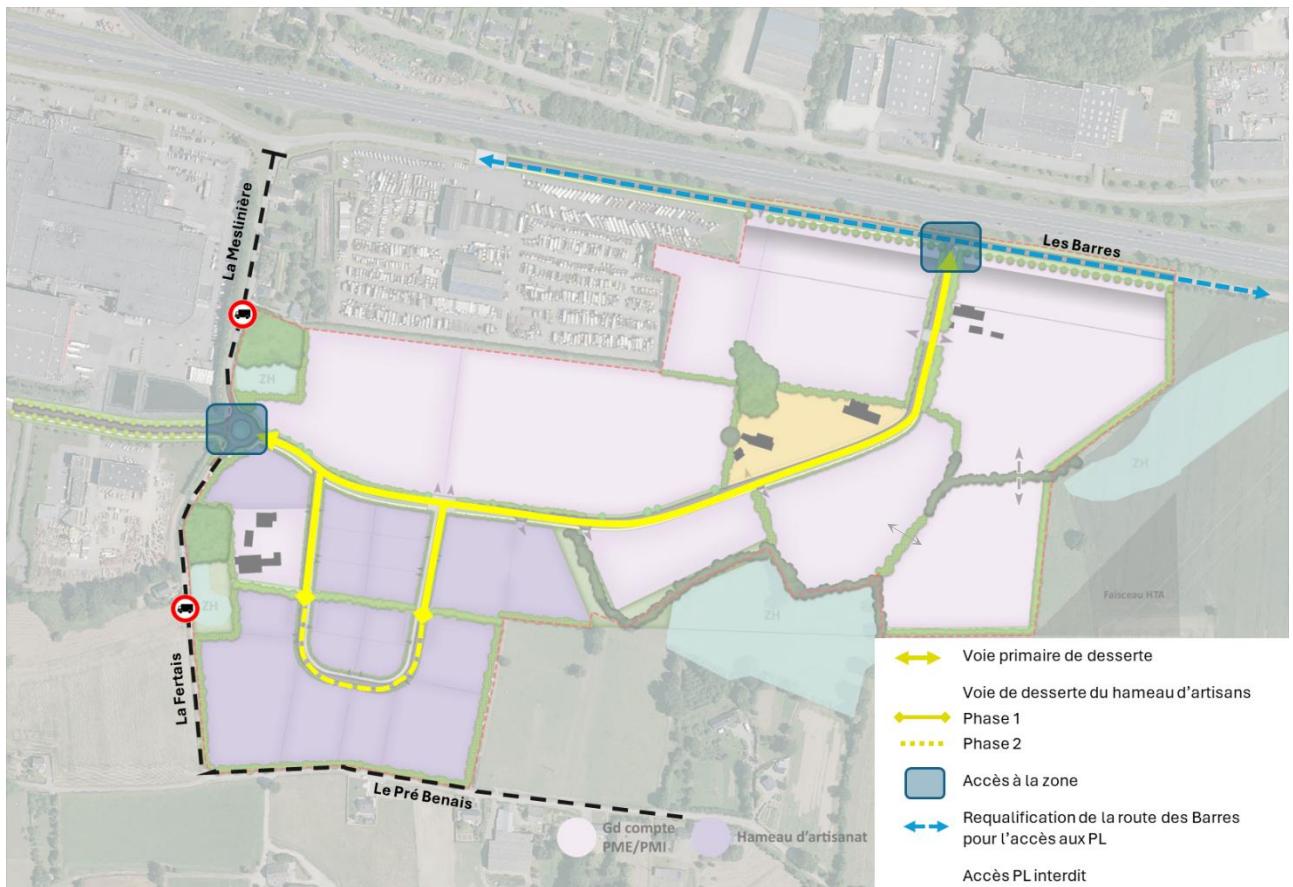


Illustration : Plan de principe de desserte et d'accès au projet de ZAC Porte de Bretagne 2

La ZAC sera desservie par une voie primaire de desserte d'une largeur d'environ 14,50 m comprenant :

- Une chaussée de 6m permettant le double sens PL et un croisement aisé à 30 km/h afin de favoriser une circulation apaisée au sein de la zone.
- Une circulation douce d'une largeur de 2,50m permettant une utilisation mixte piéton et cyclable séparée d'une noue végétalisée de -/+ 3m selon les modalités de gestion des eaux pluviales retenues.
- Un traitement paysager sur une largeur d'environ 3m constitué d'une bande bocagère entrecoupée d'arbres remarquables sur tige plantés aléatoirement (essences locales).

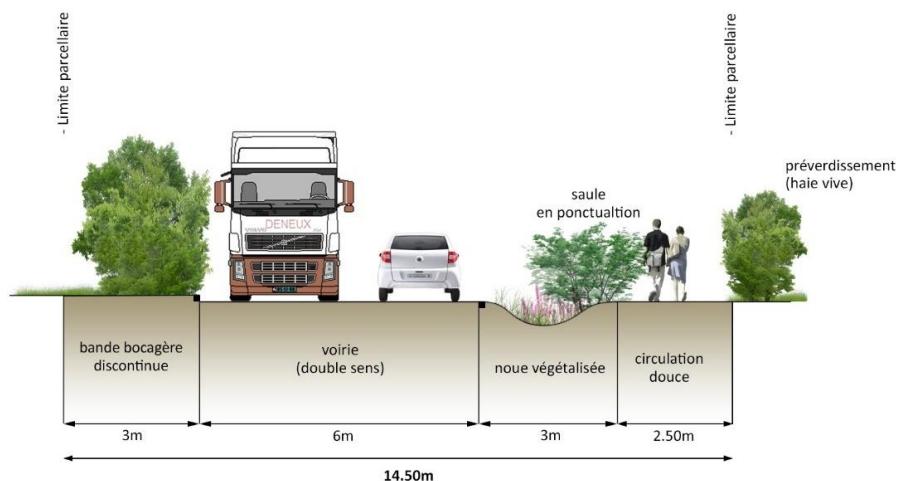


Illustration : Profil de la voie de desserte de la zone d'activités.

Production Tendrevert

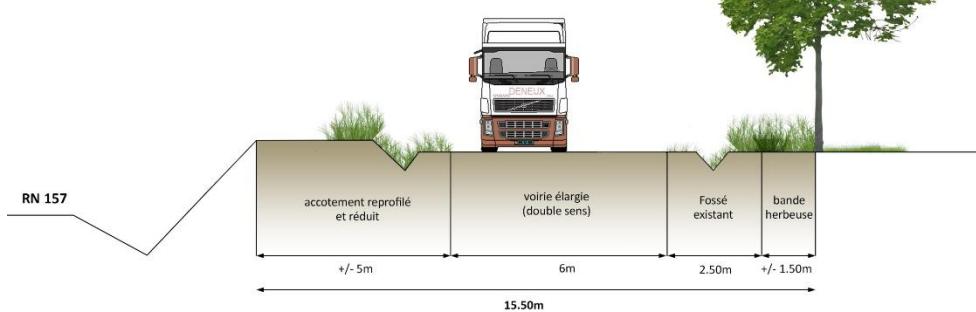


Illustration : Profil de la requalification de la route des barres.

Production Tendrevert

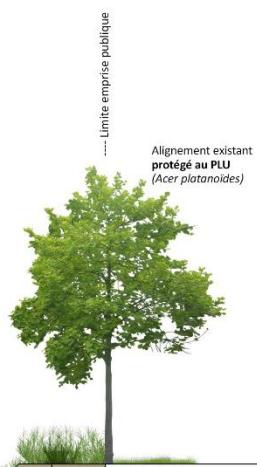
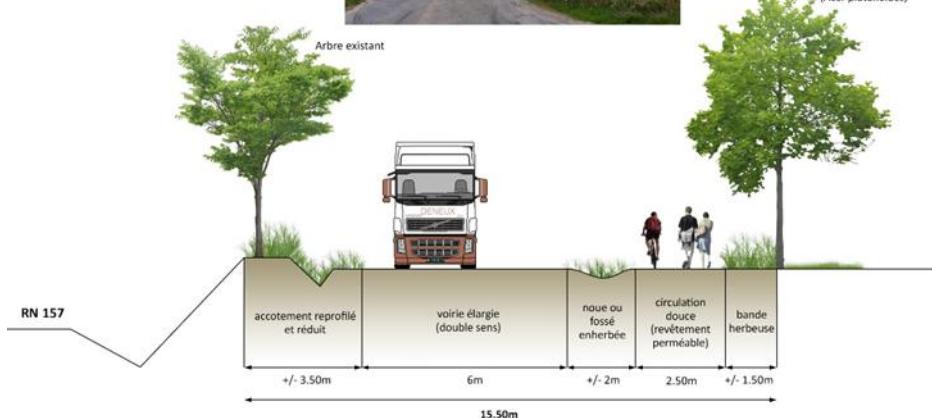


Illustration : Profil de la requalification de la route des Barres avec bouclage de la voie douce.

Portion Ouest vers ZAE PAPB existante

Production TendreVert



Les voies rurales de La Fertais et du Pré Benais et de la Meslinière conservent leur profil de voie rurale, aucun poids-lourds n'aura l'autorisation d'emprunter ces voies et aucun accès aux parcelles d'activités ne sera autorisé depuis ces voies.



Le hameau artisanal sera desservi en deux temps au regard du phasage de l'opération :

- Dans un premier temps, la desserte par deux voiries secondaires et la création de placettes de retournement provisoires
- Dans un second temps, la création du bouclage des deux voiries et la desserte de la partie Sud de l'ilot artisanal.



Phase 1 de l'ilot artisanal



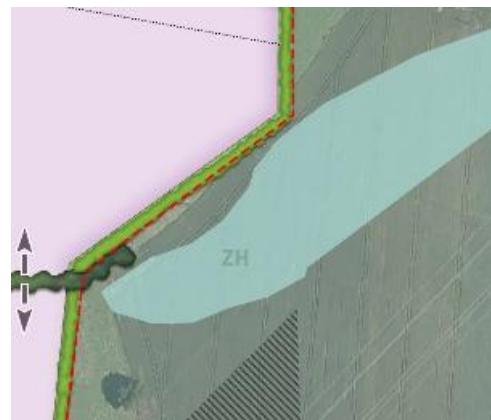
Phase 2 de l'ilot artisanal (bouclage)

- **Préserver les fonctions écologiques et les intégrer aux aménagements paysagers**

Les secteurs identifiés en zones humides au sud et à l'ouest du site sont préservés et exclus du périmètre opérationnel.



Zone humide - secteur sud



Zone humide - secteur est

Les deux petites emprises de zones humides sur la frange ouest de l'opération sont préservées et intégrées au schéma d'aménagement. En limite des lots d'activités, une haie en pré-verdissement sera plantée afin de créer une protection vis-à-vis de l'activité. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales des entreprises pourront être installés à proximité. Des massifs arborés viennent renforcer la protection de ces zones humides et favoriser la création d'îlots refuges pour la biodiversité.

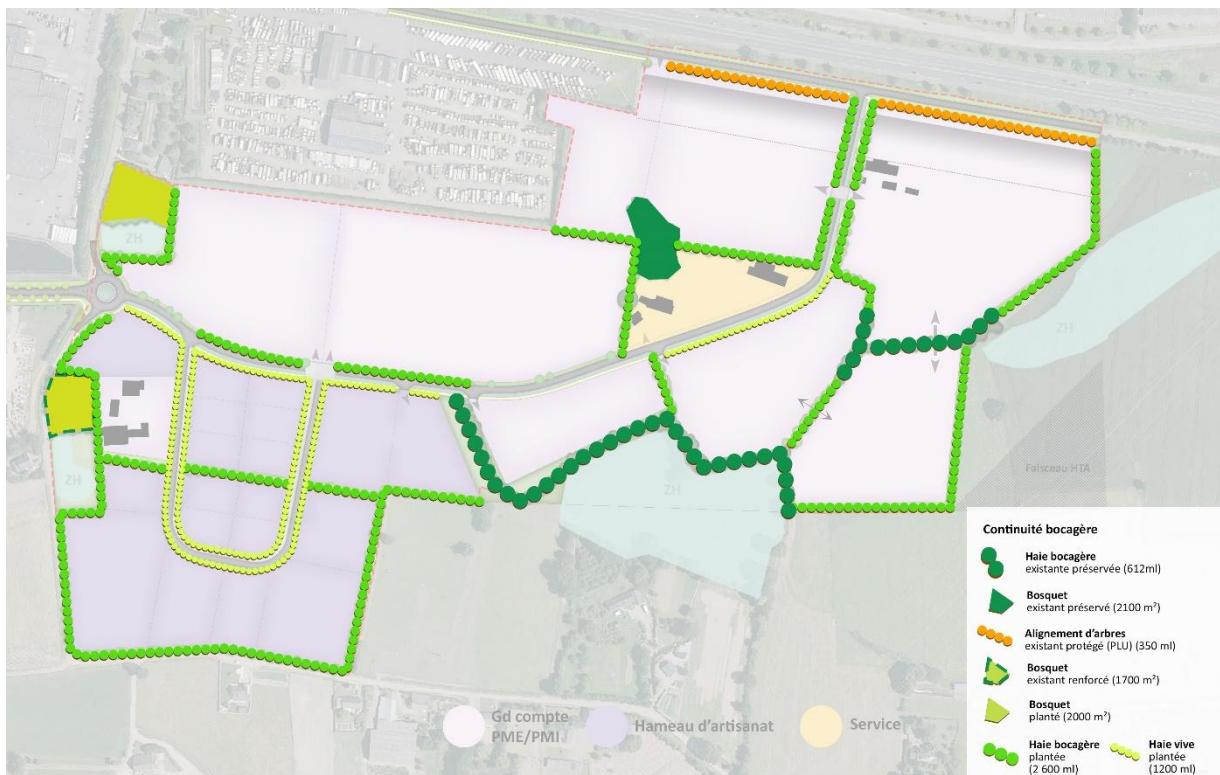


Zone humide secteur nord/ouest



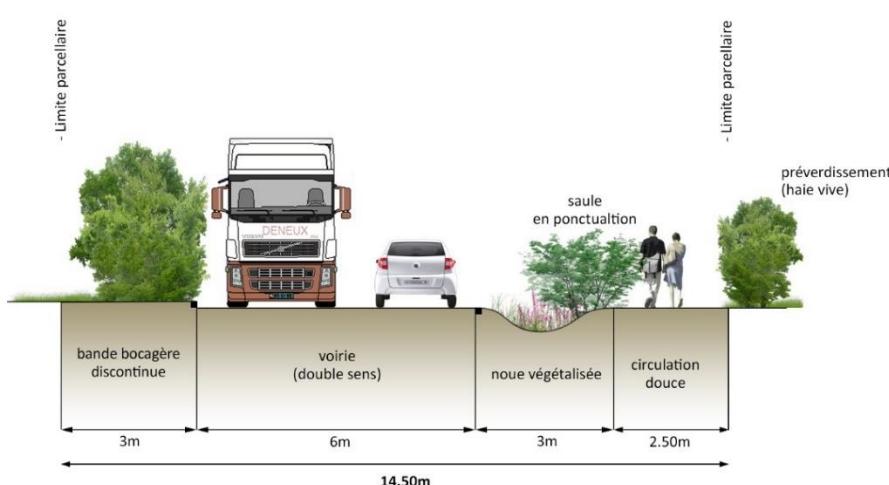
Zone humide secteur sud/ouest

L'accompagnement paysager du site s'appuie sur la préservation des haies bocagères existantes et leur renforcement par la **création d'un réel maillage bocager à l'échelle du site**. Cette trame bocagère ayant plusieurs objectifs : la création de franges de transition paysagères pour renforcer la protection des riverains et la perception du parc d'activités depuis le grand paysage ainsi que le maintien des continuités écologiques entre les différents milieux (zones humides, espaces ouverts et bosquets).

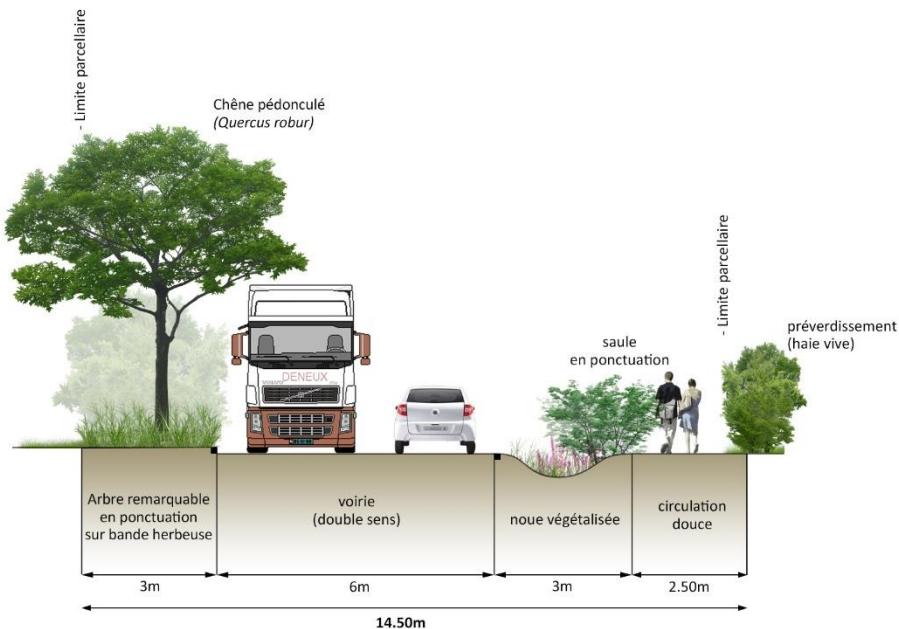


L'ensemble des voies de circulation bénéficie d'un accompagnement paysager, constitué d'une noue végétalisée de 3 m de large pour récupérer et infiltrer les eaux de pluie des espaces publics et d'une bande paysagère pour assurer une homogénéité de perception de la transition entre l'espace privé et l'espace public (profils 1 et 2). Au Nord de la voie de desserte, cette bande paysagère est formée d'une haie bocagère discontinue ponctuée d'arbres remarquables de haut jet (essences locales uniquement). En partie Sud, la transition est assurée par la noue végétalisée associée à une haie vive de préverdissement préalablement plantées sur le domaine privatif des entreprises. Ce parti-pris d'aménagement pour les espaces en préverdissement des lots privés permet de garantir une continuité de la trame bocagère au sein de la zone. Ce principe sera validé ou non le cas échéant au dossier de réalisation de la ZAC.

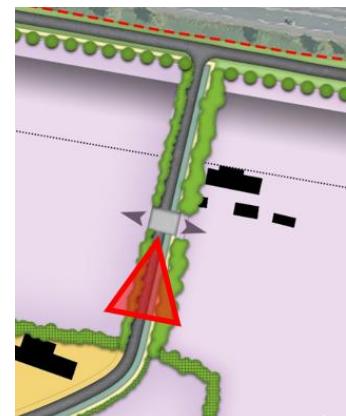
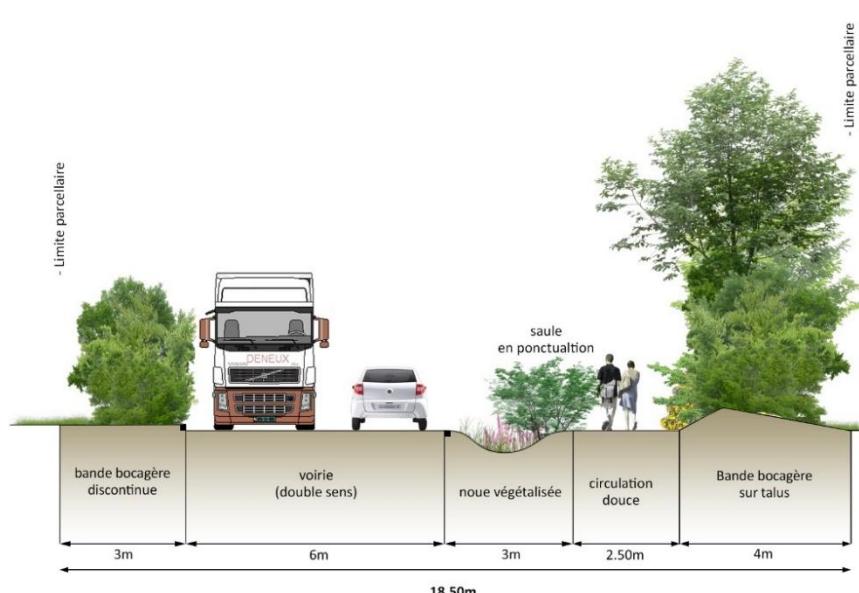
Sur la dernière portion de la voie au nord, il est envisagé une bande paysagère sur talus sur une largeur de 4m afin d'accompagner les vues sur les bâtiments d'entreprise depuis la route des Barres et la RN 157 (profil 3).



Profil 1



Profil 2



Profil 3

L'ensemble du cortège floristique d'accompagnement des espaces publics et de préverdissement des parcelles privatives sera composé d'essences bocagères locales.

Une liste non exhaustive est proposée dans l'étude d'impact pour composer des haies de moins et de plus de 2m de hauteur et des essences pour arbres de haut jet en ponctuation.

Les noues seront ensemencées d'un mélange prairial à base d'essences sauvages annuelles et vivaces. Des arbustes (ex Salix caprea) viendront ponctuer aléatoirement ces noues.

Ces aménagements permettront de préserver et développer les corridors écologiques afin de favoriser la biodiversité.

3.2. Maîtrise et optimisation de la programmation et des aménagements

- Les pistes pour améliorer la compacité de la zone d'activité dans une logique de sobriété foncière**

L'optimisation de l'offre foncière se traduit par la nécessité d'occuper au mieux et de manière plus compact l'espace disponible. Cette optimisation peut permettre d'accueillir plus d'entreprises sur une même emprise. La compacité de la zone peut également se traduire par la mutualisation des usages entre plusieurs entreprises et permet de limiter les coûts d'investissement (accès aux lots, desserte voiture, parking...).

L'objectif du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 est de permettre l'accueil d'entreprises (activité mixtes et de services à destination de la ZAC) et de permettre aux entreprises de s'installer dans de bonnes conditions d'implantation tout en limitant l'emprise foncière au strict besoin de l'activité.

L'analyse de l'occupation foncière sur les secteurs d'activités de Servon-sur-Vilaine relève trois constats :

- L'emprise du bâtiment occupe une très faible partie de la parcelle, entre 10 % et 20% de l'emprise de la parcelle.
- Les surfaces attribuées au stationnement et au stockage sont quant à elles très importantes.
- Quasiment aucune surface n'est disponible sur la parcelle. L'ensemble est occupé pour les besoins de l'activité.

Le cumul de ces emprises représente des surfaces artificialisées situées entre 60% à 80% de l'emprise de la parcelle moyenne voire jusqu'à 100% pour certaines activités.

Référence cadastrale	Nom entreprise	Secteur d'activité	Type d'activités	Surface terrain (m ²)	Emprise des bâtiments	Emprise stationnements / surfaces artificialisées	Taux d'artificialisation de la parcelle	surfaces non artificialisées
Identité	Cadastre	Google		cadastré				
Olivet Nord (Coq Rouge)	AO10/AO11	Renaul Service transport	Société de transport routier	logistique	6 033 m ²	1 070 m ²	18%	4 730 m ²
	AO13	VALLOIS Agence Bretagne	Paysagiste	artisanat	5 956 m ²	760 m ²	13%	4 046 m ²
	AO15	LEM Equipement	Concessionnaire d'engins de chantier	PME/PMI	4 268 m ²	810 m ²	19%	1 978 m ²
	AO16/AO17/AO86/A 087	Sarcel Expo	Evenementiel	service	2 399 m ²	1 180 m ²	49%	869 m ²
	AO23/AO22/AO21/A 020	Hitachi Construction	Fournisseur d'engins de chantier	logistique	17 319 m ²	2 560 m ²	15%	11 714 m ²
La Boisnière	AM18	Cheix Matériels	Agence de location de matériel	commerce	13 273 m ²	3 090 m ²	23%	1 783 m ²
	AL72	Crealis	Entreprise de packaging	commerce	12 375 m ²	3 470 m ²	28%	5 425 m ²
		CODER	Magasin de mobilier de bureau d'occasion	commerce				
	AL46/AL40	SCD Luisina	Magasin de matériel de cuisine	commerce	23 337 m ²	7 800 m ²	33%	9 212 m ²
	AL37/AL38/AL39	Limeul	Couvreur	artisanat	8 653 m ²	1 490 m ²	17%	6 826 m ²
	AL66	SRAM TP	Entreprise de terrassement	artisanat	3 392 m ²	375 m ²	11%	1 947 m ²
	AL35	BCF Carrosserie	atelier de réparation de poids lourds	artisanat	10 550 m ²	1 500 m ²	14%	6 650 m ²
Olivet	AO2	Mc Donald's	Restauration	commerce	13 730 m ²	440 m ²	3%	5 100 m ²
	AO89	Fréoux Transport	Société de transport routier	logistique	20 229 m ²	870 m ²		5 101 m ²
	AO90	Station service Avia Brétécé	Station service	service	1 905 m ²	403 m ²	21%	1 502 m ²
Porte de Bretagne et Olivet Sud	AO5/AO4/AO6	ASPO	Entreprise de construction	PME/PMI	4 795 m ²	880 m ²	18%	3 130 m ²
	AO111/AO97	LFPB/Celsius/Postic	Société de transport routier	logistique	15 969 m ²	2 600 m ²	16%	12 374 m ²
	AO7/AO8/AO9	Transport Alain Postic Celsius	Société de transport routier	logistique	15 969 m ²	2 580 m ²	16%	12 379 m ²
	AO101	?			8 468 m ²	700 m ²	8%	7 168 m ²
	AO99	Maintenance technique Soudure	Atelier de métallerie	artisanat	3 205 m ²	720 m ²	22%	2 185 m ²
	AO108/107/105/103/ 106/104/38/37/36/34/ /33/32	Bridor	Fabricant de produits surgelés	Industrie	108 000 m ²	49 000 m ²	45%	45 840 m ²
	AO74/73	Kuehne & Nagel	Service de transport	logistique	26 400 m ²	5 835 m ²	22%	13 515 m ²
	AO76	NGE Fondation	Entreprise de travaux publics	Industrie/artisanat	19 508 m ²	1 370 m ²	7%	14 048 m ²
	AO84	Chrono Ouest	Service de réparation système climatisé	service/PME	3 500 m ²	710 m ²	20%	2 440 m ²
	AO85	Bureau groupe LEDUFF (Bridor)	Bureau	Tertiaire	3 758 m ²	450 m ²	12%	1 048 m ²
	AO80	CIRDEP	Prestataire de traitement et finition de surface métallique	service/PME	5 832 m ²	1 580 m ²	27%	3 092 m ²
	AO81	ODM	?	Artisanat	1 700 m ²	640 m ²	38%	900 m ²
	AO82	LIBRE			4 700 m ²		0%	0%
	OD614/611/610/607/ 606/600...	LE BRIS	Concessionnaire PL occasion	Commerce	51 260 m ²	3 310 m ²	6%	43 730 m ²

Illustration : tableau d'estimations des surfaces par parcelle occupée sur les parcs d'activités de Servon-sur-Vilaine. Source : Siam Conseils

Pour les typologies d'entreprises relevant de l'activité industrielle et logistique, les pistes d'amélioration de la compacité relèvent davantage d'une optimisation des fonctions. Plusieurs pistes seront étudiées avec les entreprises :

- Proposer le principe de verticalité des usages : par exemple aménager la zone de stockage au rez-de-chaussée et installer un parking ou des bureaux au R+1, réaliser des parking silo.
- Mutualiser les aires de retournement des poids-lourds.
- Incrire au règlement de la ZAC une occupation du bâtiment d'au moins 30% de l'emprise au sol de la parcelle et ainsi inciter les entreprises à travailler l'optimisation des espaces non construits.

Néanmoins, sur ces typologies d'activités la réglementation des bâtiments est généralement très contraignante et ne permettent pas d'imposer des règles de mitoyenneté par exemple.

Pour les typologies d'activités relevant de l'artisanat des petites et moyennes entreprises, les réglementations liées à la sécurité peuvent être moins contraignantes et permettre d'envisager d'autres pistes de compacité. Sur le secteur prévu pour accueillir des activités artisanales, plusieurs principes ont été étudiés :

- Réduction de la taille des parcelles, avec la possibilité d'alléger les règles d'implantation du bâtiment : permettre la mitoyenneté, réduire les marges de recul par rapport aux emprises publiques.
- Mutualisation des accès voitures : éviter la démultiplication des accès sur la voie routière, optimiser l'emprise.
- Externalisation l'accès poids-lourd : l'objectif est de limiter le déploiement de voiries poids-lourds systématique autour du bâtiment à l'intérieur de la parcelle et utiliser la voie de desserte de la zone d'activité avec des surlargeur pour permettre le stationnement temporaire des camions de livraison.

Sur l'exemple ci-dessous, l'application de ces principes permet sur l'ilot central d'accueillir davantage d'entreprises sur des parcelles réduites de 2 000 m² à 1 400 m² en moyenne. Pour une même emprise et un même schéma viaire, l'opération permet d'accueillir 10 lots au lieu de 6.



Exemple de découpage parcellaire du hameau artisanal avec des aménagements classiques

Exemple du découpage parcellaire du hameau artisanale avec les principes de la compacité.

>> La compactification de la zone doit permettre une consommation de l'espace optimisée qui incite les activités à mettre en œuvre des partis-pris d'aménagement favorisant la mixité des fonctions, la mutualisation des usages et des équipements, la limitation des espaces de délaissés et d'emprise foncière non occupée. Cette organisation permet également à la collectivité d'assurer un plus grand nombre d'activités sur leur site et moins d'investissements dans les infrastructures.

- Maîtriser l'offre foncière dans le temps pour limiter les impacts**

L'aménagement de la zone d'activité est envisagé de manière progressive avec deux phases d'aménagement :



En phase 1, il est envisagé :

- Le développement d'un premier secteur en continuité de l'entreprise existante, au nord de la voie de desserte. Environ 7 hectares seraient dédiés aux activités mixtes et de services à destination de la ZAC.
- Le développement d'un premier secteur artisanal en entrée de zone d'activité sur environ 2 hectares.



En phase 2, il est envisagé :

- La poursuite du développement des grands lots pour activités mixtes et de services à destination de la ZAC sur environ 7,4 hectares.
- La poursuite du développement de la zone artisanale plus au sud du hameau sur environ 3,9 hectares.

>> L'objectif est de permettre à la collectivité de **maîtriser les incidences de l'aménagement dans le temps et de pouvoir supporter les impacts progressivement dans le temps pour y faire face** : mise à niveau des infrastructures routières, consommation progressive des terres agricoles, protection et renforcement des entités paysagères, qualité d'accueil des nouvelles populations.

3.3. Mise en place de services aux entreprises et aux salariés

En cœur de site, il est envisagé d'accueillir une zone de services à destination de la ZAC. Son implantation privilégiée sur ce secteur central permettait de valoriser les bâtiments existants de du lieu-dit la Gratière tout en proposant suffisamment d'espaces pour ménager des extensions.

Cette entité a vocation à accueillir les employés et autres utilisateurs de la zone. Elle sera aménagée de manière à préserver le patrimoine existant et offrir un cadre paysager qualitatif. Les boisements existants sont maintenus et renforcés. Des espaces conviviaux extérieurs pourront être aménagés sobrement de manière à limiter les impacts et à préserver un cadre naturel et accueillant pour la pause méridienne.



Plan d'aménagement de la zone - zoom sur l'espace « service »



Façade du bâtiment de la Gratière

Illustrations : références d'aménagement avec de structures légères des zones de détente



Food-truck-station installé dans la zone économique "Techlid" à Champagne-au-Mont-d'Or



Le Parc d'Activités des Loges (ZAC), communauté de communes des Loges

QUATRIEME PARTIE : RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

Suites aux études préliminaires, l'aménagement de cette future zone d'activité s'inscrit dans une volonté de mettre en œuvre une urbanisation :

- **Intégrée** : les études ont permis d'identifier le périmètre le plus adapté pour permettre une extension qui préserve les qualités paysagères, agricoles et naturelles et qui s'appuie sur l'existant pour desservir le secteur d'étude.
- **Cohérente** : elle permet de remédier à la saturation des zones d'activité existantes et assurer la continuité de l'offre économique tout en adaptant les aménagements aux nouvelles réglementations en vigueur (environnementales, énergétique, de services, d'accessibilité, etc...)
- **Maitrisée** : elle développe une surface urbanisable correspondant aux besoins stricts du développement économique de ces quinze à vingt prochaines années. La démarche d'optimisation foncière s'appuie notamment sur un rythme de commercialisation adapté, une souplesse du découpage parcellaire et une réglementation garantissant la qualité environnementale et sociale de la zone.

En outre, le projet d'extension du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 a été retenu au regard :

- des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire
- de son insertion dans l'environnement naturel et urbain

1- AU REGARD DES DISPOSITIONS D'URBANISME EN VIGUEUR SUR LE TERRITOIRE

1.1 Le Schéma de Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires de Bretagne

Le Conseil régional a adopté le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) le 18 décembre 2020. Il a été approuvé par arrêté du Préfet de Région et rendu exécutoire le 16 mars 2021.

Le SRADDET regroupe 38 objectifs déclinés en plusieurs sous-objectifs et munis pour chacun d'enjeux et de leviers d'actions. Certains objectifs concernent le volet économique du territoire :

Objectif 5 : Accélérer la transition numérique de toute la Bretagne.

- Sous-objectif 5.3 « Développer la filière digitale et accompagner la transition numérique des acteurs économiques »

5.3 Développer la filière digitale et accompagner la transition numérique des acteurs économiques

Reçu en préfecture le 18/01/2021

Affiché le

ID : 035-233500016-20201218-20_DIRAM

Pour les acteurs économiques et digitaux de l'écosystème régional, le numérique représente l'une des principales sources de compétitivité, d'innovation et de dynamisme économique. En effet, il rend plus efficient le fonctionnement des entreprises, des associations et des filières innovantes. Ces acteurs ont besoin du soutien à plusieurs niveaux : accompagnement à la transition numérique, financement de l'économie numérique, accélération de l'émergence des filières innovantes, etc.

L'enjeu est de :

- Faciliter le développement des entreprises et développer l'attractivité des territoires,
- Soutenir le développement des grandes transitions économiques de demain (numérique, énergétique, écologique, etc.),
- Soutenir l'économie de proximité et favoriser un aménagement économique équilibré des territoires,
- œuvrer pour la cybersécurité,
- Soutenir l'économie sociale et solidaire.

Pour cela, il convient de :

- ❖ Soutenir les actions en faveur de la transition numérique des entreprises
- ❖ Soutenir la croissance des filières innovantes
- ❖ Contribuer à la régulation de l'économie numérique

Objectif 6 : Prioriser le développement des compétences bretonnes sur les domaines des transitions

6.1 Développer la gestion prévisionnelle des emplois et des compétences en lien avec les branches professionnelles et les territoires pour anticiper les besoins en compétences liés aux transitions environnementales et numériques

Les transitions représentent des opportunités d'emplois pour demain, dont les territoires doivent se saisir. Mais cela demande anticipation et analyse. Par ailleurs, les transitions ne seront réussies qu'à la condition de disposer dans les territoires des compétences nouvelles, dans un contexte de très fortes et rapides mutations. Les transitions apparaissent ainsi, en matière de compétences, autant comme une opportunité que comme un risque.

Pour cela, il convient de :

- ❖ Améliorer les outils de diagnostic emploi-compétences pour mieux anticiper les évolutions attendues en matière d'emplois, de métiers et de compétences en lien avec les transitions
- ❖ Conduire ce travail avec une forte implication des branches professionnelles, dans le cadre des contrats d'objectifs de nouvelle génération proposés par le Conseil régional, en lien avec l'Etat et les Partenaires sociaux
- ❖ Croiser ces engagements contractuels avec un travail à l'échelle territoriale dans une logique de gestion prévisionnelle des emplois et des compétences territoriales, permettant de garantir une connaissance fine des besoins et attentes des entreprises au plan local.

6.2 Développer des parcours vers les « nouveaux emplois inauris par les transitions numériques et écologiques.

Affiché le ID : 035-233500016-20201218-20_DIRAM_0

Les parcours professionnels ne sont plus linéaires et les besoins de reconversion, de plus en plus nombreux, doivent pouvoir s'anticiper en tenant compte des nouvelles opportunités d'emploi offertes par les transitions écologiques et numériques.

Dans ce contexte, l'accès à l'information sur les emplois, les métiers et les compétences associées, l'aide à l'orientation et l'accompagnement tout au long de la vie s'imposent comme des enjeux clés afin de permettre à chacun de construire son parcours et ses choix, de manière éclairée et libre. La mobilisation des partenaires du Service public régional de l'orientation et d'évolution professionnelle (SPRO-EP), notamment les opérateurs conseillers en évolution professionnelle (CEP), constitue à cet égard un investissement capital.

L'accès à ces « nouveaux » emplois et le déploiement des nouvelles compétences liées aux transitions passe également par des offres de formation mieux adaptées aux nouveaux besoins, en privilégiant l'expérimentation pour accélérer les montées en compétences dans les domaines liés aux transitions.

Pour cela, il convient de :

- ❖ Conforter l'offre de ressources d'information en optimisant sa visibilité et en renforçant son accessibilité. Ce sera l'un des objectifs principaux de la plateforme web régionale Idéo, en cours de développement.
- ❖ Mobiliser les réseaux partenaires du Service public régional de l'orientation et de l'évolution professionnelle autour de ces enjeux de transition afin que les professionnels de ces réseaux puissent informer, conseiller et accompagner les usager·ère s dans la connaissance de ces nouveaux emplois.
- ❖ Favoriser, dans le cadre de la démarche d'élaboration de la carte des formations professionnelles initiales, une offre de formation et la constitution de filières préparant aux enjeux liés aux mutations de l'économie, en particulier aux transitions.

Objectif 9 : Prioriser le développement des secteurs économiques liés aux transitions pour se positionner en leader sur ces domaines

9.1 Accélérer le développement des domaines liés au numérique, comme réponse aux enjeux de transformation. (Smart Grids, mobilités intelligentes, y compris logistique, usine du futur).

9.2 Faire de la Bretagne un territoire de la confiance numérique en Europe en s'appuyant sur la cyber sécurité

9.3 Positionner la Bretagne comme région leader sur le marché des énergies marines renouvelables (EMR)

9.4 Accélérer l'effort breton pour la filière de rénovation énergétiquement performante des bâtiments.

9.5 Faire émerger une filière hydrogène renouvelable bretonne.

Pour cela, il convient de :

- ❖ Anticiper les évolutions des marchés et des comportements de consommation,
- ❖ S'assurer de la cohérence de nos stratégies avec celles portées par l'Etat et l'Europe,
- ❖ Développer une vision au moins européenne de ces enjeux et s'assurer des alliances nécessaires, comme des bons contacts avec les grands donneurs d'ordre,
- ❖ Mobiliser l'ensemble des capacités de recherche innovation en les mettant en synergie et en renforçant leur force de frappe,
- ❖ Mobiliser l'ensemble des branches professionnelles concernées pour créer des dynamiques collectives fortes.



Les leviers d'action

- ❖ La mise en œuvre du SRDEII, du CPRDFOP et du PRIC en Bretagne.
- ❖ Mobilisation du SPAE dans les territoires.
- ❖ Mobilisation de BDI dans ses missions de suivi des grands projets structurants.
- ❖ La mise en œuvre du contrat d'action publique dans ses volets maritimes, compétitivité et agroalimentaire. Déploiement de la Bretagne industrielle.
- ❖ La préparation de la future génération du CPER.
- ❖ La mobilisation de fonds européens dans le cadre des futurs programmes opérationnels dans le cadre de la S3^e régionale.
- ❖ La mobilisation des contrats d'objectifs de nouvelle génération avec les branches professionnelles comme outils structurants pour les stratégies sectorielles.
- ❖ L'élaboration de la feuille de route climat énergie parmi les 6 engagements du Conseil régional.

Objectif 15 : Mieux intégrer la mobilité dans les projets d'aménagement pour limiter les déplacements contraints

15.1 Mettre en cohérence les projets urbains et les solutions de mobilité sur mesure à l'échelle des EPCI, en cohérence avec les espaces de vie.

« Raccourcir » les mobilités du quotidien et réduire la dépendance à l'usage de la voiture, nécessitent de penser en même temps, et non successivement, les projets d'urbanisation et les services de mobilité, que ce soit à l'échelle d'un territoire de vie (quartier, commune, intercommunalité, bassin d'emploi et de vie) ou à l'échelle d'un projet spécifique (ZAC, aménagement de bourg, aménagement de voirie, nouveau quartier...). Les documents de planification, à l'échelle des EPCI, doivent renforcer leurs objectifs de mise en cohérence entre espaces de vie et stratégie de mobilité.

Pour cela, il convient de :

- ❖ Réduire les effets de zonages et de sectorisation des fonctions (comme développer la mixité de ces fonctions).
- ❖ Diversifier les solutions de mobilité en répondant à des besoins clairement identifiés le plus en amont possible des projets (accès aux services, emplois, loisirs, liaisons avec les communes et/ou pôles de services voisins...)
- ❖ Tenir compte des spécificités et des possibilités des territoires (en particulier pour les territoires périurbains et ruraux peu denses) et de la réalité sociale des personnes.
- ❖ Mieux relier les pôles d'attractivité.
- ❖ Mieux prendre en compte les enjeux de mobilité lors d'implantation ou d'agrandissement de pôle génératrice de déplacement (équipement, commerce, habitat...)

Envoyé en préfecture le 18/01/2021

Reçu en préfecture le 18/01/2021

Affiché le 18/01/2021 à 10:45
Sujet : habitation, emploi... et
ID : 035-233500016-20201218-20_DIRAM

Objectif 17 : Inventer et conforter les mobilités alternatives à la voiture solo et répondre aux besoins de toutes les typologies de territoires.

17.1 Atteindre un taux de remplissage moyen de 1,5 personne par véhicule à l'horizon 2040.

17.2 Atteindre une part des modes actifs (vélo, marche à pied) de 15% à l'échelle régionale pour les déplacements domicile-travail.

Objectif 19 : Favoriser une nouvelle occupation des espaces rapprochant activités économiques et lieux de vie et de résidence.

19.1 Accroître l'ancrage de proximité des entreprises dans leur territoire : lien avec l'écosystème, espace de recrutement de compétences, circuits courts intégrant dans les prix les enjeux d'empreinte carbone...

Pour cela, il convient de :

- ❖ Favoriser les logiques de clusters dans les territoires afin de faire bénéficier les entreprises de l'écosystème et des réseaux locaux
- ❖ Renforcer le service public d'accompagnement des entreprises au plan local, répondre aux difficultés de recrutement conjoncturelles et structurelles
- ❖ Favoriser le développement des circuits courts
- ❖ Valoriser les bonnes pratiques, inventer des modalités permettant de reconnaître leurs aménités positives (services rendus à l'environnement, valeur du bien-être au travail, qualité des relations sociales...)
- ❖ Favoriser les usages numériques qui permettent l'implantation locale des activités et leur ancrage

Objectif 20 : Transformer/revisiter le développement des mobilités au regard des enjeux climatiques et de la qualité de l'air

20.1 Mettre en cohérence les politiques transports des collectivités bretonnes avec les objectifs du facteur 4 (division des gaz à effet de serre par 4 à horizon 2050)

L'enjeu pour les collectivités, est de favoriser le développement des mobilités durables et décarbonées de façon à atteindre collectivement le facteur 4, c'est-à-dire la division par 4 des émissions de Gaz à Effet de Serre de 1990 à l'horizon 2050.

Pour cela, il convient de :

- ❖ Développer les services de mobilité et les modes de transport les plus durables, transports collectifs, mode ferroviaire et modes actifs (piétons, vélos)
- ❖ Agir sur les flottes de véhicules ou de bateaux pour s'orienter vers des carburations plus sobres en énergie (GNL, GNV, hydrogène, électrique, etc.)
- ❖ Définir la trajectoire des politiques de transport bretonnes pour atteindre le facteur 4 et évaluer régulièrement la progression

Objectif 21 : Améliorer la qualité de l'air intérieur et extérieur

21.2 Réduire les émissions de polluants atmosphériques

Le « plan national de réduction des émissions polluants atmosphériques » (PREPA) a posé des objectifs nationaux :

Réduction des émissions par rapport à 2005 :

Polluant	A partir de 2020	A partir de 2030
Dioxyde de soufre (SO ₂)	-55 %	-77%
Oxyde d'azote (NOx)	-50%	-69%
Composés organiques volatils (COVNM)	-43 %	-52%
Ammoniac (NH ₃)	-4%	-13%
Particules fines (PM 2,5)	-27%	-57%

Dans le cadre du scénario « Transition F4 » visant la baisse des émissions de gaz à effet de serre une analyse de l'évolution des émissions des polluants atmosphériques a été effectuée. Elle permet de constater que si l'on met en place les actions préconisées par ce scénario cela permettra d'atteindre une réduction des émissions notamment pour deux polluants atmosphériques : les particules fines et les oxydes d'azote

Emissions de TSP (Particules fines en suspension = PM10 et PM2,5) par secteur (tonnes) - comparaison avec 2015 en %								
	2020	2021	2023	2025	2026	2030	2040	2050
Résidentiel	-22%	-21%	-20%	-20%	-19%	-18%	-21%	-29%
Tertiaire	-18%	-20%	-24%	-28%	-30%	-37%	-54%	-61%
Transport	-2%	-3%	-4%	-5%	-5%	-7%	-12%	-16%
Agriculture	-9%	-11%	-14%	-18%	-20%	-27%	-37%	-46%
Industrie	-29%	-33%	-39%	-46%	-50%	-63%	-81%	-95%
TOTAL	-22%	-23%	-24%	-25%	-26%	-29%	-36%	-46%

Emissions de Nox par secteur (tonnes) - comparaison avec 2015 en %						
	2020	2021	2023	2025	2026	
Résidentiel	-16%	-17%	-18%	-19%	-20%	Affiché le 2050 ID : 035-233500016-20201218-20_DIRAM
Tertiaire	-18%	-20%	-25%	-29%	-31%	-40% -58% -67%
Transport	-9%	-10%	-14%	-17%	-18%	-25% -39% -50%
Agriculture	-9%	-11%	-14%	-18%	-20%	-27% -37% -47%
Industrie	-27%	-30%	-37%	-43%	-46%	-59% -78% -91%
TOTAL	-24%	-27%	-33%	-39%	-42%	-53% -71% -83%

Objectif 22 : Déployer une stratégie d'adaptation au changement climatique

22.1 AdAPTER l'aménagement du territoire et la gestion des risques

Pour cela, il convient de :

- ❖ Penser l'aménagement du territoire en intégrant les risques et la notion d'adaptation au changement climatique
- ❖ Questionner les possibilités d'adaptation des bâti existants, de conception de quartiers ou équipements résilients, de mutation des usages ou des fonctions sur les espaces à risque
- ❖ Se questionner sur le repli stratégique et l'acculturation au risque
- ❖ Améliorer nos connaissances et l'information pédagogique sur l'adaptation afin de gérer le risque de submersion marine sur l'ensemble du littoral breton en s'appuyant sur les outils existants (TRI, SLGRI, PAPI, PPRI, PPRL...)
- ❖ Pour répondre au phénomène d'ICU (ilot de chaleur urbain), inscrire la notion de coefficient de biotope de surface dans les projets de renouvellement urbain
- ❖ Viser la réduction des surfaces minéralisées et le retour du végétal (sols, toitures, terrasses, murs végétalisés, façades végétalisées et surfaces alvéolées et perméables)
- ❖ Choisir pour les espaces publics des essences adaptées aux évolutions futures du climat

Objectif 26 : Intégrer les enjeux de l'eau dans tous les projets de développement et d'aménagement

26.2 Améliorer la perméabilité des sols en zone urbaine.

Il s'agit de lutter contre le ruissellement urbain et de généraliser le traitement alternatif des eaux pluviales au sein des nouvelles opérations d'aménagement (ex : tranchées drainantes, toits végétalisés, puits d'infiltration...).

26.5 Déterminer les capacités de développement de l'urbanisation et des activités économiques en fonction de la ressource disponible actuelle et à venir ainsi qu'en fonction de la capacité du milieu à recevoir des rejets.

Cela conduit à proportionner les projets de développement aux capacités de traitement des effluents par l'assainissement collectif en période de pic, par rapport aux activités humaines raccordées.

La qualité du rejet après épuration doit également être proportionnée au débit d'étiage de la rivière qui l'accueille, afin de s'assurer de sa bonne dilution.

Enfin il est essentiel de s'assurer de la disponibilité d'une ressource suffisante sur le long terme dans les projets de développement.

Objectif 27 : Accélérer la transition énergétique en Bretagne

27.1 Multiplier par 7 la production d'énergie renouvelable à horizon 2040

Reçu en préfecture le 18/01/2021
Affiché le
ID : 035-233500016-20201218-20_DIRAM_03/

Pour cela, il convient de :

- ❖ Mettre en œuvre la feuille de route sur le déploiement de l'éolien terrestre qui met en avant une approche transversale et durable en lien avec d'autres enjeux (habitat, patrimoine, biodiversité...)
- ❖ Mettre en œuvre le Pacte Biogazier Breton et le Plan Bois Energie Bretagne : développer l'usage de la biomasse (combustion et méthanisation), en respectant la hiérarchie des usages, la préservation des ressources et en évitant les concurrences
- ❖ Déployer la feuille de route sur les Energies Marines Renouvelables
- ❖ Développer l'usage de la biomasse (combustion et méthanisation), en respectant la hiérarchie des usages, la préservation des ressources et en évitant les concurrences
- ❖ Développer le solaire photovoltaïque et thermique
- ❖ Explorer les filières nouvelles comme l'hydrogène

27.2 Réduire de 39% les consommations d'énergie brevettes à horizon 2040

Dans le cadre de la révision du Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) dans le SRADDET, une étude prospective régionale « énergie-climat » a été menée au sein de l'instance de concertation sur l'énergie et le climat, la Conférence Bretonne de la Transition énergétique (CBTE). La trajectoire « Transition F4 » de cette étude a permis de régionaliser les objectifs nationaux du facteur 4 (divisions des émissions de GES de 1990 par 4 d'ici 2050), qui implique un effort de réduction des consommations d'énergie de 39% à effectuer à l'horizon 2040 par rapport à 2012.).

	Consommations d'énergie par secteur - comparaison avec 2012 en %							
	2020	2021	2023	2025	2026	2030	2040	2050
Résidentiel	-26%	-27%	-29%	-31%	-31%	-35%	-41%	-44%
Tertiaire	-26%	-28%	-32%	-35%	-37%	-44%	-49%	-52%
Transport	-18%	-20%	-23%	-27%	-29%	-35%	-43%	-47%
Agriculture	20%	20%	18%	16%	15%	11%	2%	-7%
Industrie	-3%	-5%	-9%	-13%	-14%	-22%	-32%	-43%
TOTAL	-18%	-19%	-22%	-25%	-26%	-32%	-39%	-44%

Pour cela, il convient de :

- ❖ Maîtriser la demande en énergie et réduire les consommations en travaillant sur les usages
- ❖ Accélérer la rénovation énergétique du parc bâti résidentiel et tertiaire, public et privé
- ❖ Encourager une construction neuve à faible besoin énergétique, avec des matériaux à faible impact environnemental (matériaux biosourcés, réemploi / recyclage)
- ❖ Promouvoir les transports collectifs, la mobilité douce, le télétravail
- ❖ Optimiser les flux de marchandises, privilégier les modes maritimes et ferroviaires
- ❖ Améliorer l'efficacité énergétique industrielle
- ❖ Soutenir et accompagner le déploiement des Plans Climat Air Énergie Territorial (PCAET) à l'échelle de tous les territoires

Objectif 31 : Mettre un terme à la consommation d'espaces agricoles et naturels à horizon 2040

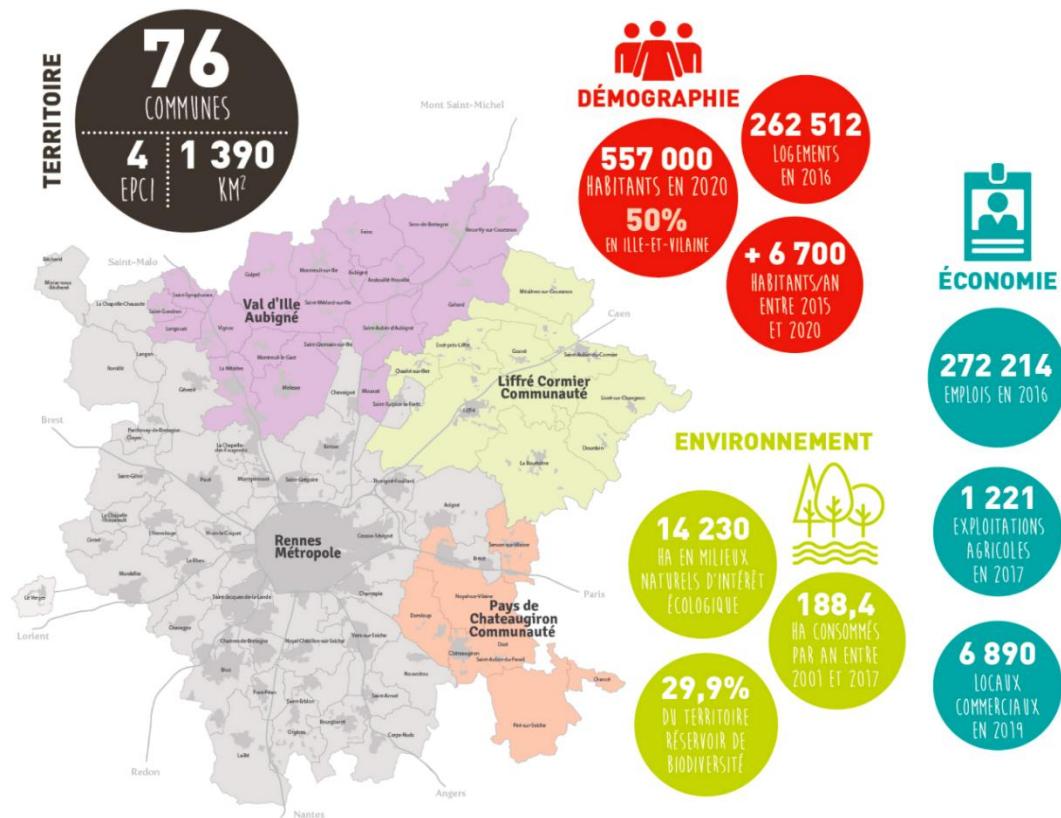
Pour sortir du principe de la consommation foncière comme modèle de développement, il convient de considérer que la ressource foncière a une « finitude » et que cette ressource est aujourd'hui tarie en Bretagne. Cela conduit à retenir l'objectif de mettre un terme complet et définitif à ce grignotage du territoire à l'horizon visé par le projet de territoire breton dans le SRADDET. L'objectif est donc clairement fixé à l'horizon 2040 : zéro consommation nette de terres agricoles et naturelles.

Son atteinte devra s'inscrire dans le temps et s'approcher d'une trajectoire générale retenant le principe d'une réduction globale de la consommation de 50 % d'ici 2030 par rapport au niveau d'artificialisation des dix dernières années, par habitant, de 75 % d'ici 2035 et de 100 % à l'horizon 2040. Chaque territoire, par ses documents d'urbanisme et de planification devra y apporter sa plus forte contribution possible.

>> Le projet d'extension du Parc d'activités des Portes de Bretagne 2 s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SRADDET de la région Bretagne notamment dans le respect des objectifs de déploiement des mobilités pour les trajets domicile/travail et dans la transition énergétique, environnementale et innovante des projets d'aménagement et des installations des entreprises.

1.2 Le SCoT du Pays de Rennes

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes a été approuvé le 15 février 2018. La révision du document est en cours de révision, avec une entrée en vigueur envisagée en 2027.

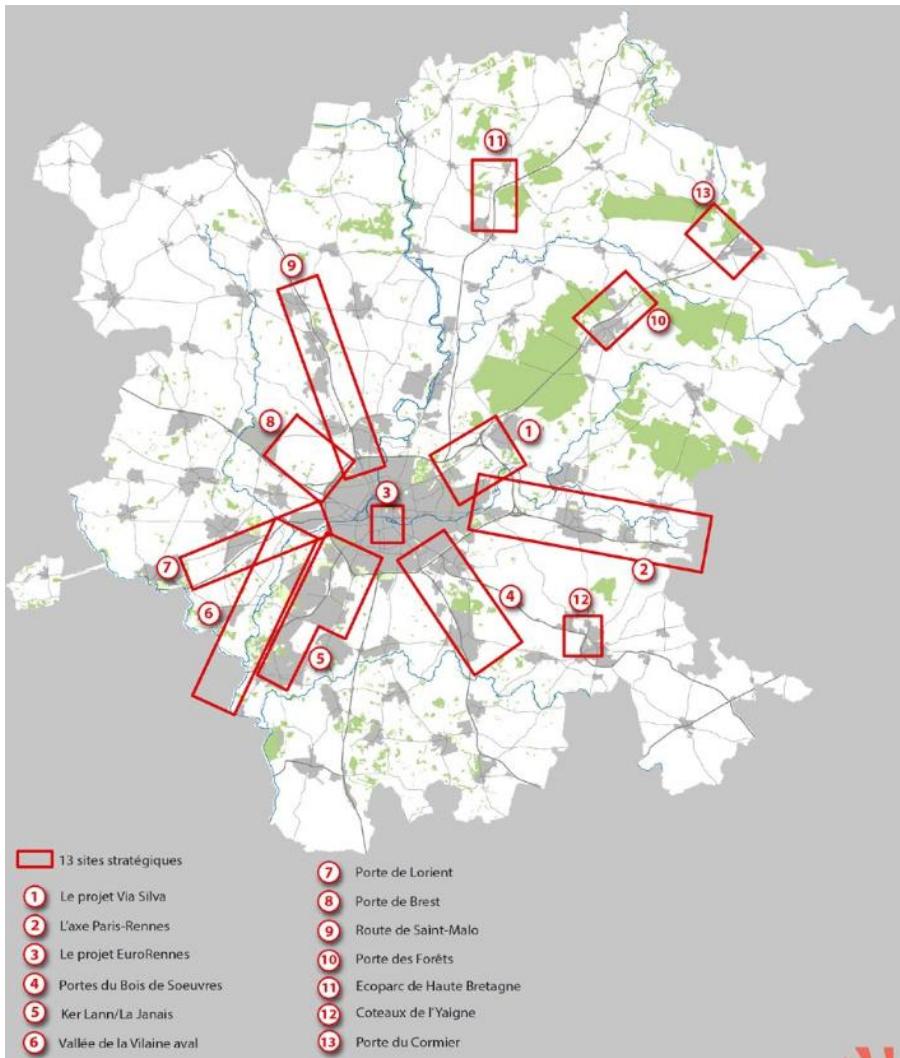


Le Pays de Châteaugiron Communauté est identifié comme un « pôle structurant de bassin de vie » dont le rôle est d'animer les bassins de vie avec des équipements et des services qui répondent aux besoins quotidiens et hebdomadaires des habitants. La commune de **Servon-sur-Vilaine** est identifiée comme pôle de proximité dont le rôle est de compléter le maillage urbain et renforcer les fonctions en complémentarité des autres polarités.

Treize sites stratégiques d'aménagement ont été retenus comme étant d'intérêt à l'échelle du SCoT. Ces sites emblématiques répondent aux enjeux suivants :

- ils présentent des enjeux d'image et d'attractivité à l'échelle du SCoT et marquent l'identité du Pays de Rennes ;
- ils se situent à une échelle intercommunale, de plusieurs communes voire de plusieurs EPCI ;
- ils concentrent une superposition d'enjeux de structuration, de mixité des fonctions voire de programmation qui nécessitent d'être appréhendés globalement pour que la cohérence et la qualité.

Le projet de développement du parc d'activités des Portes de Bretagne 2 est compris dans le site stratégique numéro 2 sur l'axe Paris-Rennes.



Extrait du Document d'Objectif et d'Orientation (DOO), définition des enjeux sur l'axe Paris-Rennes :

3.2 L'axe Paris-Rennes

Une vitrine économique pour le Pays de Rennes

L'axe Rennes Paris, qui concerne en particulier les communes de Servon-sur-Vilaine, Brécé, Noyal-sur-Vilaine et Cesson-Sévigné, est une des portes d'entrée principales du Pays de Rennes avec la voie ferrée et un trafic routier important. C'est un axe majeur de développement économique. Les zones d'activités en bordure de la route nationale 157 constituent une vitrine économique importante du Pays de Rennes. C'est aussi un axe de déplacement quotidien avec l'offre ferroviaire, les transports bus et car, et les déplacements motorisés. C'est enfin un axe essentiel pour le transport de marchandises.

L'aménagement et le développement de cet axe, à cheval sur Rennes Métropole et le Pays de Châteaugiron Communauté, devront intégrer plusieurs enjeux :

- la consolidation des sites d'aménagement économique existants, leur développement ou la création de nouveaux sites, porteurs d'une image pour le pays dans le respect des potentiels affichés dans les documents graphiques du DOO ;
- la promotion d'une politique de déplacements coordonnés des AOT en mettant en avant la multimodalité de l'offre ;
- l'intégration d'objectifs de renouvellement urbain et de la densification autour des gares, dans les centres mais aussi sur les zones d'activités en bordure de l'axe ;
- la question du risque inondation.

La réalisation des objectifs correspondants devra être réalisée en cohérence avec les principes du SCoT et de la ville archipel notamment sur les questions de paysage, d'alternance ville-campagne, trame écologique et espaces naturels. Elle pourra s'appuyer sur la charte paysagère réalisée sur cet axe par le syndicat d'urbanisme du Pays de Vitré.

Le DOO présente les enjeux et objectifs généraux de gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés et **identifie des sites d'accueil d'activités dans une logique d'accessibilité économique et une préservation du paysage.**

12.1 Organiser une offre de foncier d'activités adaptée aux besoins

12.1.1 Identifier des sites d'accueil d'activités appropriés : accessibles et très lisibles, tout en respectant les logiques économiques et en préservant le paysage

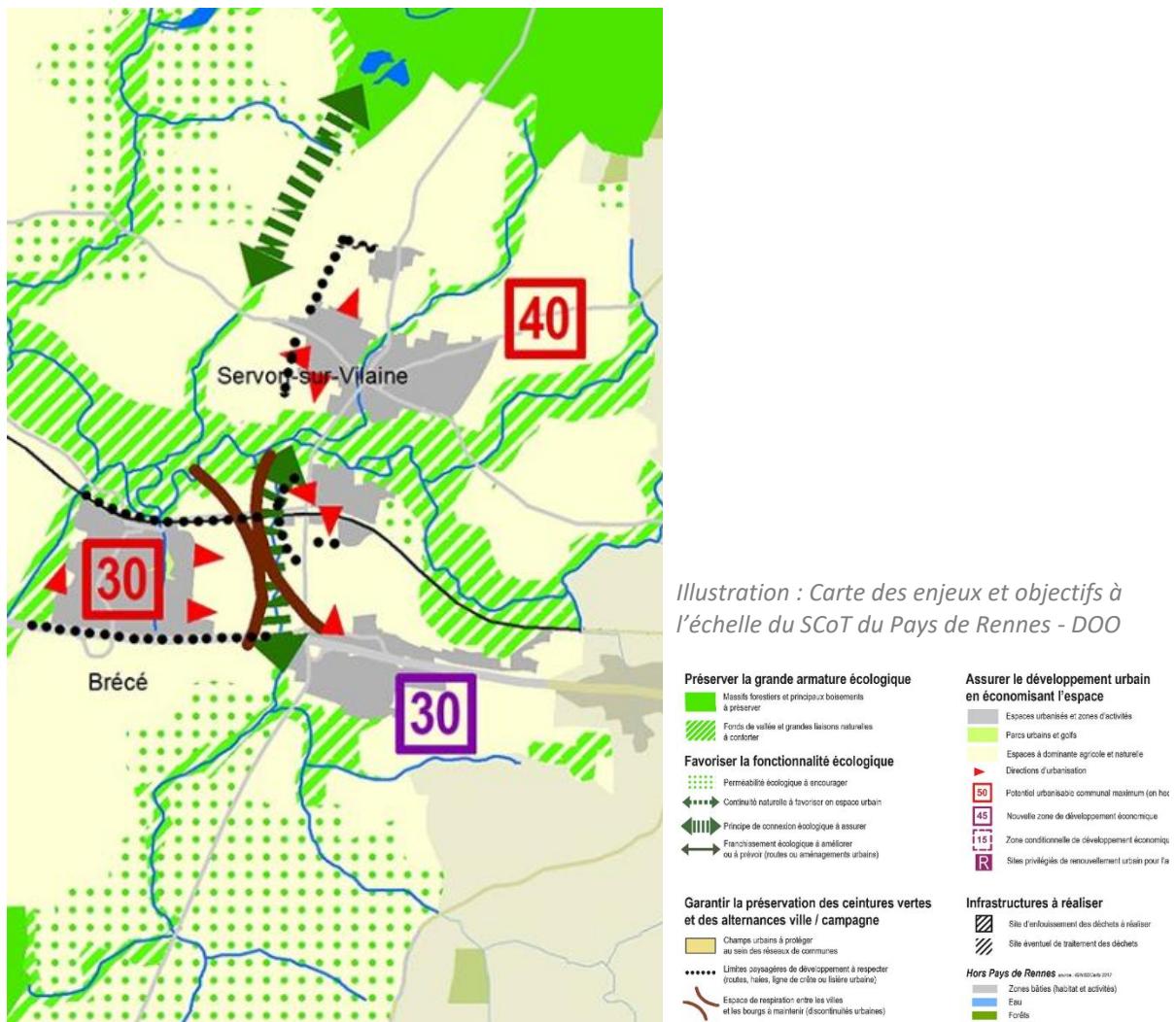
45

Les nouvelles zones d'activités (ZA) pourront s'implanter :

- soit dans des zones spécifiques, en continuité urbaine ou ex-nihilo, si elles font partie des sites identifiés et localisés comme « **Nouvelles zones de développement économique** » sur la carte « **Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés** » ;
- soit dans les tissus urbains existants ou dans les extensions prévues en continuité urbaine (surtout pour les ZA qui répondent à des besoins locaux), si elles ne font pas partie des réserves d'activités localisées visées ci-dessus.

Les « Nouvelles zones de développement économique », localisées sur la carte avec une vignette indiquant le potentiel en hectares de surface brute, répondent à un certain nombre de critères de localisation, d'accessibilité, économiques, et paysagers :

- une très bonne accessibilité routière par le réseau d'infrastructures primaire ;
- une emprise foncière importante et adaptée ;
- une vocation à faire l'objet d'une étude d'ensemble préalable pour leur aménagement et leur développement.



Le site d'extension des Portes de Bretagne 2 est identifié comme « Nouvelle zone de développement économique » et détient un potentiel de 30 ha de surface brute.

Une stratégie d'aménagement du territoire fixée au PADD :

- Le système productif du Pays de Rennes comprend quatre filières industrielles historiques : l'automobile, l'agroalimentaire, le numérique/télécommunications/ images et le bâtiment, ainsi que des filières émergentes au fort potentiel de développement. Ces piliers sont soutenus et accompagnés dans leur développement par un tertiaire supérieur privé, des services opérationnels (intérim, logistique...) ou encore la formation supérieure et la recherche. L'ensemble de ces activités forment le système productif rennais. Le tissu industriel représente un poids important dans l'économie locale et joue un rôle moteur sur une partie des services et commerces.
 - **L'objectif est de favoriser le renouvellement de ce tissu productif en améliorant la performance et la compétitivité de l'économie du Pays de Rennes.**
- Pour renouveler son tissu productif, le Pays de Rennes peut s'appuyer sur son potentiel industriel et d'innovation afin de faire émerger de nouveaux secteurs d'activités : les éco-activités (la mobilité décarbonée, l'éco-rénovation, l'écoconstruction et la qualité de l'eau), la santé le bien-être et l'alimentation, la créativité numérique. Et appuyer le développement de l'économie circulaire (L'objectif de cette économie est de produire des biens et services en limitant fortement la consommation et le gaspillage des matières premières ou des sources d'énergies non renouvelables, notamment par la réutilisation des déchets et de l'énergie produite par les activités existantes).

- **L'objectif est de faciliter l'accueil de ces « nouveaux métiers »**
- Développer un nœud logistique au service de l'économie régionale : le Pays de Rennes constitue un point pivot du système logistique régional. En termes géographiques, il bénéficie d'un bon positionnement interrégional à même de tirer parti des flux liés aux deuxième et quatrième ports nationaux que sont Le Havre et Saint-Nazaire Nantes, et dans une moindre mesure, des ports bretons de Brest, Lorient et Saint-Malo.
 - **Cette fonction logistique est à conforter tout en veillant à une organisation performante du fonctionnement sur le territoire : foncier adapté, bonne connexion aux axes routiers et ferrés. Et à une veille sur l'amélioration de leur fonctionnement : consommation d'énergie, émission de polluants, production, emplois, ...**
- Le pays de Rennes, au-delà du cœur métropolitain, veille à organiser et renforcer un réseau de zones d'activités aptes à accueillir les entreprises productives. Elle accompagne ce développement par une offre foncière suffisante et adaptée aux exigences des entreprises. Cette offre doit également s'inscrire dans une logique de développement durable sur le plan environnemental, paysager, et d'équilibre emploi/population, en intégrant également la dimension de desserte. Cette évolution de la répartition de l'activité économique sera donc recherchée en veillant dans toute la mesure du possible, à ce qu'aucun territoire ne reste à l'écart.
 - **Identifié comme pôle de proximité, et bénéficiant des atouts recherchés, le projet des Portes de Bretagne 2 répond aux exigences en matière de développement économique du Pays de Rennes.**

>> Le projet d'extension du Parc d'activités des Portes de Bretagne 2 s'inscrit en compatibilité avec les orientations du SCoT du Pays de Rennes. Identifié parmi les 13 sites stratégiques d'aménagement, il participe à la performance et la compétitivité de l'économie du Pays de Rennes. Il s'inscrit dans une logique de complémentarité d'aménagement en travaillant sur la requalification des zones d'activités existantes. Il satisfait une offre foncière pour accueillir les filières économiques traditionnelle et d'excellence. Enfin, le Pays de Châteaugiron Communauté assure un développement des emplois résidentiels en lien avec son poids de population.

1.3 Le Plan Climat Air Energie territorial du Pays de Châteaugiron

Le PCAET du Pays de Châteaugiron Communauté a été adopté le 5 mars 2020.

Il met en évidence 3 grands secteurs à enjeux : le transport, l'habitat et l'agriculture. Ces secteurs sont les principaux consommateurs d'énergie et émetteurs de gaz à effet de serre.

La stratégie Climat-Air-Énergie du Pays de Châteaugiron Communauté se déploie ainsi selon 4 grands axes :

- La maîtrise des consommations énergétiques ; Cette politique de maîtrise et de réduction des consommations énergétiques aura un effet indéniable sur les émissions de GES ;
- Le développement des énergies renouvelables ;
- Le développement de moyens de transports en commun et des modes de déplacement actifs ;
- L'adaptation au changement climatique.

Et se décline en plan d'actions selon 6 objectifs opérationnels :

- 1- Intégrer les enjeux énergie-climat dans les documents d'urbanisme, d'habitat et de logement afin d'améliorer les pratiques en matière d'aménagement du territoire et d'occupation des sols ;
- 2- Accompagner le territoire vers la sobriété énergétique ;

- 3- Accompagner le développement des énergies renouvelables ;
- 4- Développer une politique de mobilité durable ;
- 5- Adapter le territoire aux impacts de nos modes de vie et en atténuer les effets ;
- 6- Mobiliser les acteurs du territoire.

Le développement de la zone économique peut également participer à répondre aux actions envisagées par le PCAET notamment dans le cadre des mobilités et du déploiement des énergies renouvelables.

- Développer l'énergie solaire sur le territoire. Depuis l'application de la loi Climat et Résilience, les bâtiments d'activités développant plus de 500 m² d'emprise au sol ont l'obligation de recourir à un système de production d'énergie renouvelable sur 30% de leur toiture minimum (ou un système de végétalisation).
- Soutenir la production locale de biogaz. Selon les processus industriels l'utilisation du biogaz peut s'avérer pertinent à déployer sur la zone. Notamment pour combler leur besoin énergétique et éviter le 100% électricité.
- Structurer la politique de mobilité durable et éviter des émissions de gaz à effet de serre par l'utilisation de véhicules motorisés en remplaçant le trajet domicile travail en voiture individuelle par du covoiturage, des modes de transports collectifs, des pratiques multimodales (train, vélo, voiture, bus...)
 - **L'objectif du PCAET est d'atteindre 5% des actifs du territoire qui utilisent le vélo pour se rendre au travail. Le déploiement du réseau cyclable dans la zone d'activités, et au-delà pour atteindre la gare de Servon-sur-Vilaine participera à atteindre cet objectif.**
- Les indicateurs de suivi proposés par le PCAET pourront être mis en place par les activités installées dans la zone : évolution de la part de salariés ayant changé de mode de transport, nombre d'entreprises engagées dans une démarche de type plan de déplacement inter-entreprises, évaluation de la réduction des émissions de GES.

1.4 Le Projet de Territoire 2022-2027 du Pays de Châteaugiron Communauté

Le projet de territoire définit 12 objectifs répartis en 3 enjeux. Parmi ces enjeux plusieurs actions sont définies définissent la trajectoire du territoire en termes d'emploi, d'économie et de mobilité.

ENJEU n°1 : UN TERRITOIRE FACILE A VIVRE

AXE 1

ORGANISER

LES MOBILITÉS DE MANIÈRE
PERFORMANTE ET ADAPTÉE
AUX USAGES DES HABITANTS
ET SALARIÉS

Action 1 Renforcer l'usage
des transports en commun et
des transports à la demande

Action 2 Développer les modes
actifs

Action 3 Développer le
covoiturage

Action 4 Valoriser, simplifier
les services pour l'usager
et encourager au changement
de comportement

ENJEU n°3 : UN TERRITOIRE SOUCIEUX DE SES
RESSOURCES ET DU PATRIMOINE NATUREL ET
CULTUREL

AXE 1

AMÉNAGER

NOTRE TERRITOIRE
AVEC SOBRIÉTÉ FONCIÈRE
ET ÉNERGÉTIQUE

Action 33 Requalifier, densifier
et proposer de nouveaux
secteurs d'activité

Action 34 Développer les
énergies renouvelables

Action 35 Encourager la mise
en place d'une réglementation
coordonnée écoresponsable
en matière d'urbanisme

Action 36 Encourager la
reconversion des friches
ou autres sites

>> Le projet d'extension du parc d'activités des Portes de Bretagne répond aux actions à mettre en œuvre dans le cadre de l'application du Projet de Territoire 2022-2027 du Pays de Châteaugiron Communauté. Il assure le développement des entreprises, il participe au développement des énergies renouvelables, il permet de renforcer les différentes pratiques de mobilités et notamment actives.

1.5 Le Plan Local d'Urbanisme de Servon-sur-Vilaine

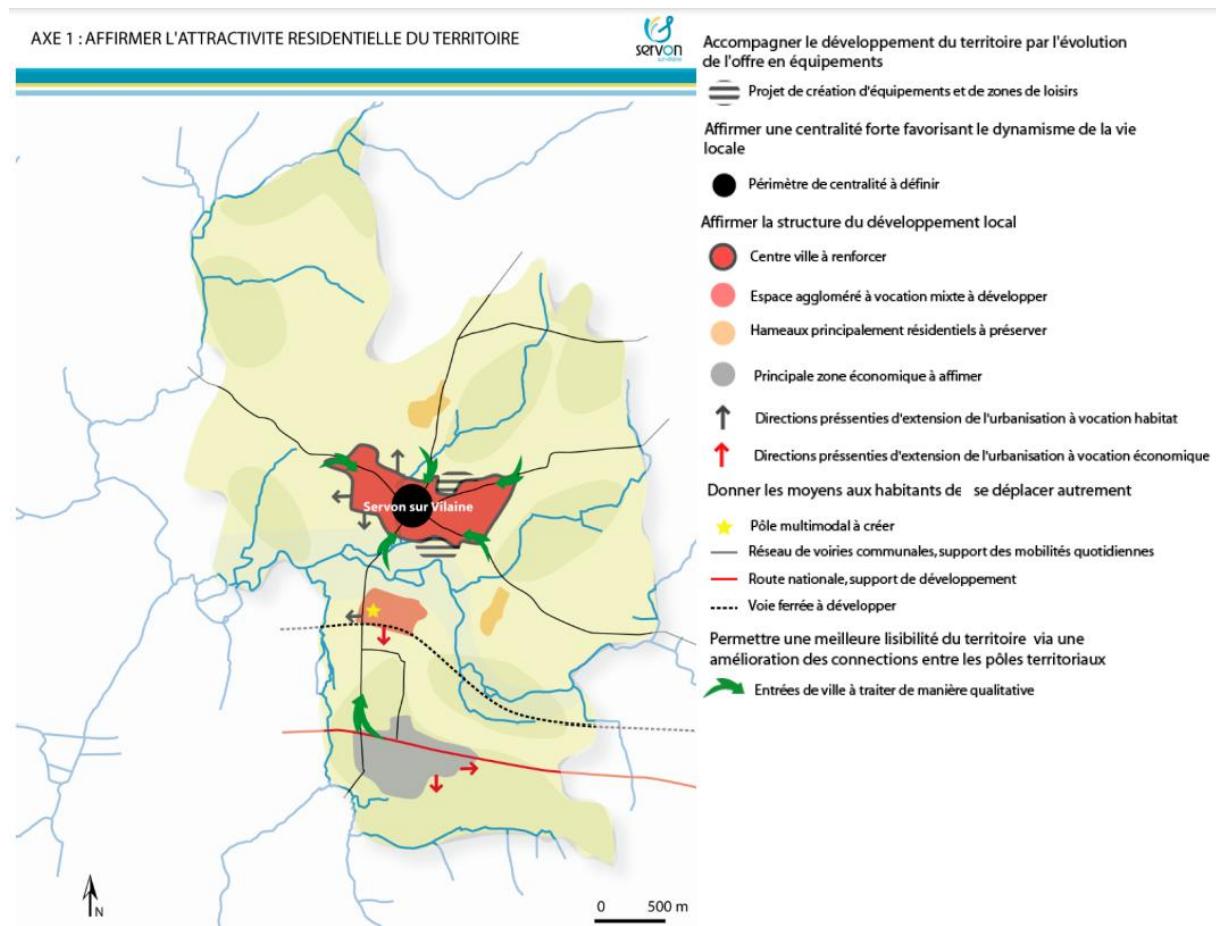
Le Plan Local d'Urbanisme de Servon-sur-Vilaine a été approuvé le 03/07/2019.

Le PADD identifie 3 grands axes pour aménager le territoire à horizon 2030 :

Dans son AXE 1 « affermir l'attractivité résidentielle du territoire », **le PADD affirme la structure de la commune en 4 pôles :**

- le centre bourg,
- le quartier de la Goronnière et le secteur de la Gare,
- la Guinonnière
- la zone d'activités le long de la RN 157

La volonté est de prioriser ces secteurs pour le développement de la commune. Servon-sur-Vilaine souhaite profiter de l'effet vitrine permise par la RN157 pour poursuivre le développement économique le long de cet axe.



Dans son axe 3 « permettre un développement équilibré et préserver les ressources du territoire », Servon-sur-Vilaine confirme sa volonté de maintenir la dynamique économique par le développement de deux secteurs stratégiques : le pôle gare et les portes de Bretagne.

Elle souhaite permettre aux entreprises implantées sur le territoire de se développer et de prospérer en actionnant deux leviers :

- **La constitution de réserves foncières suffisantes et adaptées pour le développement économique permettrait de résoudre à la fois la question de la pression foncière mais également l'anticipation des besoins à venir pour le parc d'activités existant.**
- Des initiatives de réhabilitation ou de réaménagement des zones d'activités existantes.

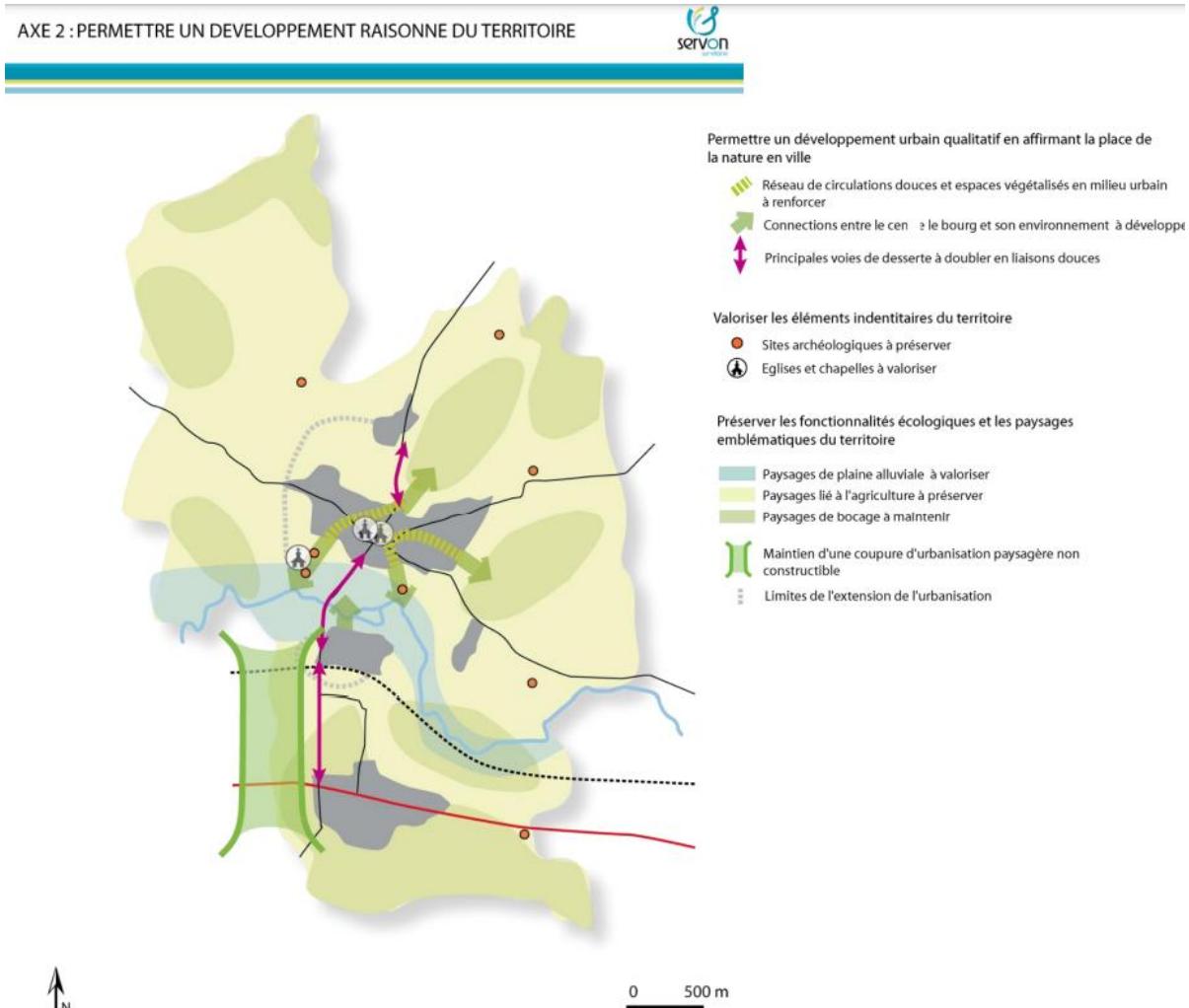
En outre, **Servon-sur-Vilaine souhaite préserver le savoir-faire industriel, une spécificité solide aux retombées économiques importantes pour le territoire**. Elle souhaite également développer l'artisanat en leur donnant les moyens de s'implanter au mieux dans le tissu urbain existant, à proximité de services et des commodités locales.

Afin de maintenir cette base industrielle, Servon-sur-Vilaine souhaite adapter les équipements et aménagements présents dans la zone et dans ses extensions futures :

- En tenant compte des contraintes liées à la desserte routière des sites
- Par la mise en place de la desserte numérique
- Par un fonctionnement cohérent et une meilleure lisibilité à l'échelle du site.

Cette volonté se traduit également par la nécessité de maîtriser les consommations et garantir aux habitants une qualité de vie. Pour cela, plusieurs objectifs fixés au PADD (axe 2) doivent être intégrés dans le cadre d'opérations d'aménagement :

- Limiter l'exposition des populations aux risques technologiques et aux nuisances liés aux activités.
- Gérer la ressource en eau par des dispositifs de réduction de la consommation en eau potable, la gestion alternative des eaux pluviales, et la capacité à traiter les eaux usées.
- Donner les moyens à tous les acteurs de produire des énergies renouvelables.
- Protéger les réservoirs écologiques de biodiversité et la Trame Vert et Bleue.
- Assurer l'intégration paysagère des opérations, en particulier à l'interface des espaces agricoles et naturels en appui sur le réseau viaire existant et les éléments naturels en limite du tissu urbain, dans le but d'assurer des fronts urbains de qualité.
- Encourage le développement des mobilités douces par la création d'un réseau cyclable et piéton qui connecte les polarités entre elles et la mise en place d'installation de parc de stationnement pour vélo.



Le zonage et prescriptions graphiques :

Le secteur en extension des Portes de Bretagne est classé en zone 2AUa, zone à vocation d'activités économiques destinée à être ouverte à l'urbanisation pour permettre le développement de l'agglomération. Il porte sur une superficie de 30 hectares.

Au sein de cette zone, certaines habitations sont classées au titre du patrimoine bâti à préserver. Au sud du site, des linéaires de haies sont également protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

Le long de la route des barres au nord du site, l'alignement d'arbres est classé en espace boisé classé au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme. Un cône de vue est également inscrit depuis l'axe de la route nationale, afin de conserver des percées visuelles.

Conformément à l'article L111-6 du code de l'urbanisme, il est imposé une marge de recul des constructions de 75 m à compter de l'axe de la RN157. Une étude de dérogation au titre de la Loi Barnier sera réalisée pour réduire cette bande de recul et optimiser le potentiel de construction sur le site.

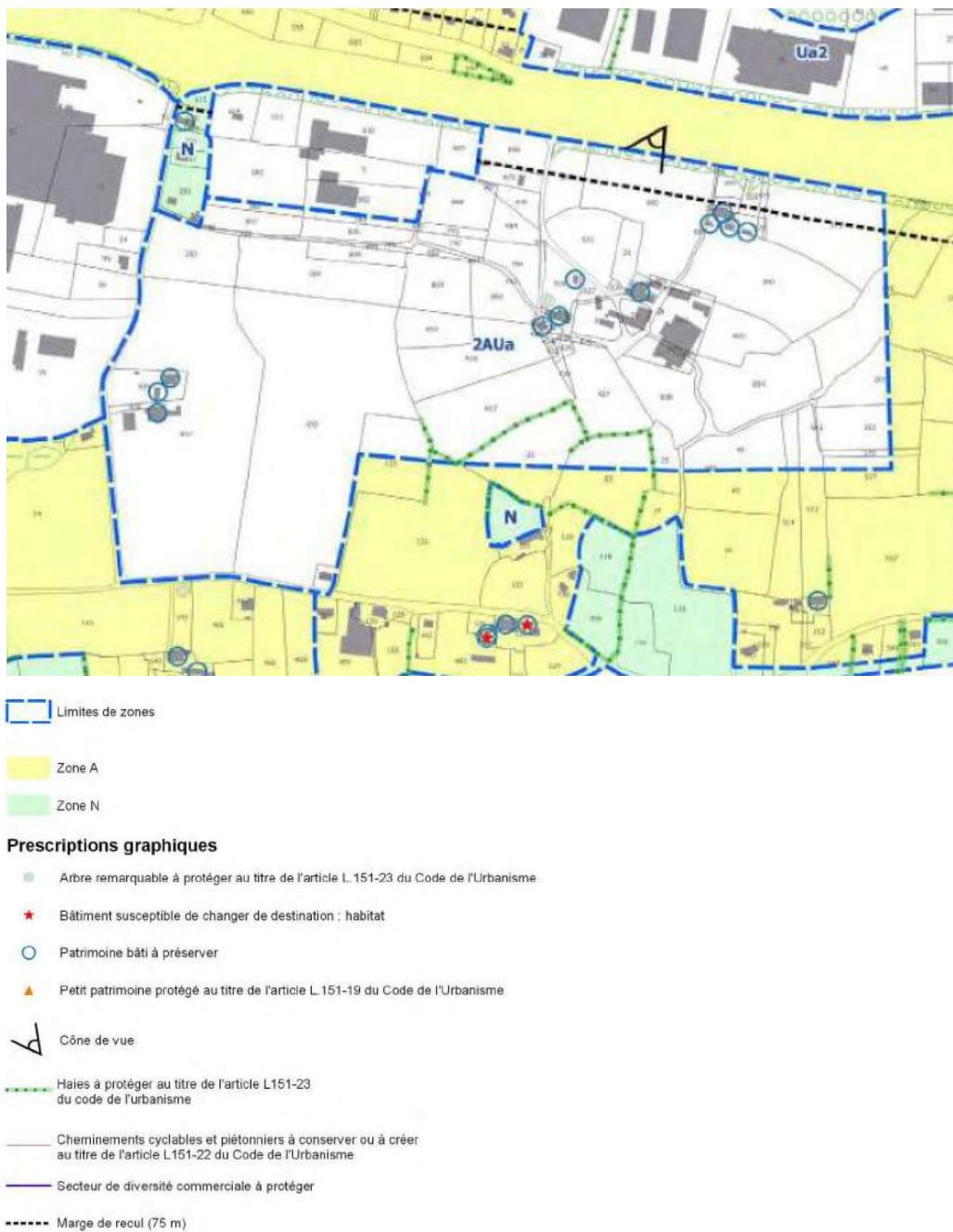


Illustration : Zonage et prescription du PLU de Servon-sur-Vilaine

>> Le secteur économique le long de la RN 157 est identifié comme l'un des 4 pôles stratégiques à développer au sein du territoire. Ce développement s'inscrit dans une logique d'intégration paysagère, de gestion des ressources naturelles (évitement des zones humides, préservation du maillage bocager, gestion intégrée des eaux pluviales) et de performance énergétique (en incitant le déploiement des énergies renouvelables) prescrit au PADD. Enfin, le développement du parc d'activités des Portes de Bretagne répond aux objectifs d'accueil de tout type d'entreprises de maintien du savoir-faire industriel pour asseoir la position de Servon-sur-Vilaine comme pôle intermédiaire d'emplois à l'échelle de l'intercommunalité.

2- AU REGARD DE L'INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

L'insertion du projet dans son environnement urbain relève tout d'abord d'une volonté de s'insérer en continuité des secteurs d'activités qui arrivent à saturation et de permettre un aménagement inséré au tissu urbain existant dans les conditions requises par le développement économique (cf. partie 2 choix du site).

Son insertion résulte également de la réduction de l'emprise foncière dédiée au développement économique et d'un phasage opérationnel dans le temps. En effet, dans un souci de rationalisation des besoins fonciers à vocation économique, et d'une nécessité d'étaler son aménagement dans le temps, le périmètre opérationnel a été réduit par rapport au zonage inscrit au PLU.

L'insertion d'un tel projet dans l'environnement urbain passe également par la nature des aménagements qui sont prévus pour garantir son intégration paysagère. C'est pourquoi l'accent a été mis sur la qualité de traitement des franges et pourtours de l'opération notamment :

- en préservant les haies bocagères existantes et en maintenant les caractéristiques paysagères des chambres bocagères du site.
- en renforçant le linéaire de haies par la plantation de bandes de protection aux abords des cultures et en assurant une continuité tout le long des limites du site.

Du point de vue de son environnement naturel, le projet a été retenu dans la mesure où il n'engendre pas d'impacts majeurs. L'emprise du projet évite les sites à enjeux environnementaux majeurs du territoire (les zones humides, mosaïque des haies et arbres isolés).

Des mesures de réduction d'impact et de compensation seront mises en place notamment pour restaurer les milieux naturels dégradés et renforcer les corridors écologiques à fonctionnalité équivalente.

A fortiori, la mise en œuvre de la trame paysagère généreuse prévue par le projet permettra le maintien et le développement de cette biodiversité locale et variée.

En outre, le périmètre de ZAC n'est concerné par aucun inventaire, ni mesure de gestion ou de protection du milieu naturel de type ZNIEFF, site Natura 2000, zone RAMSAR, réserve naturelle, etc.

Au regard de son insertion dans l'environnement naturel et urbain, le projet d'extension du Parc des Portes de Bretagne 2 a été retenu dans la mesure où :

- **Il s'inscrit en continuité de l'urbanisation économique existante**, sur un secteur disposant d'un réseau d'infrastructures adapté à la taille et à l'objet de l'opération ;
- **Il inclut une dimension paysagère et environnementale forte.** L'objectif est de limiter les nuisances auprès des riverains, assurer une transition avec les terres agricoles et préserver les entités naturelles.
- **Il optimise les aménagements dans un logique de sobriété foncière** : limitation du linéaire de voirie, réduction des emprises de chaussée, intégration des ouvrages hydrauliques à la parcelle, optimisation de la surface construite à la parcelle, mutualisation des accès aux parcelles.
- **Il maîtrise et encadre les flux de circulation liés à l'activité** : circonscription du trafic poids-lourd, extension du réseau cyclable, sécurisation des parcours piétonniers, communication auprès des entreprises pour inciter l'évolution des pratiques de déplacement domicile/travail par l'usage des modes doux et partagés.
- **Il ne remet pas en cause la capacité des réseaux à supporter l'extension de la zone d'activités.** Et encourage à l'évolution des pratiques de consommation d'énergies en déployant les énergies renouvelables.
- **Il garantit, via la procédure de ZAC, un aménagement progressif dans le temps**, répartissant ainsi les incidences sur l'environnement, sur les terres agricoles et sur le réseau routier dans le temps et permettront à la collectivité de mieux en supporter les impacts.