



**Les Portes de Bretagne 2**  
**Réunion publique du mardi 1<sup>er</sup> juin 2021**

→ **Maintenir la bonne dynamique du territoire :**

- Créer, diversifier et maintenir un niveau d'emplois qualifiés;
- Accueillir de nouveaux salariés, potentiels habitants;
- Répondre aux besoins de développement des entreprises présentes.

→ **Concevoir le projet d'aménagement en incluant une dimension paysagère et environnementale de qualité.**

→ **Inscrire la future zone d'activité dans la réflexion à l'échelle de la ville et de l'intercommunalité en matière de déplacement.**



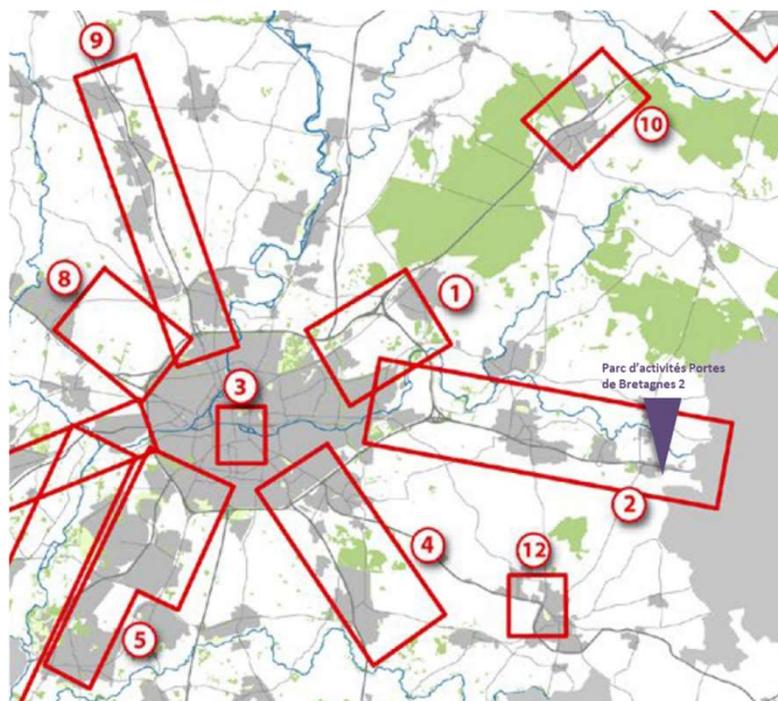
Vue aérienne du site d'études

# UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL STRUCTURANT

## A L'ÉCHELLE DU PAYS DE RENNES

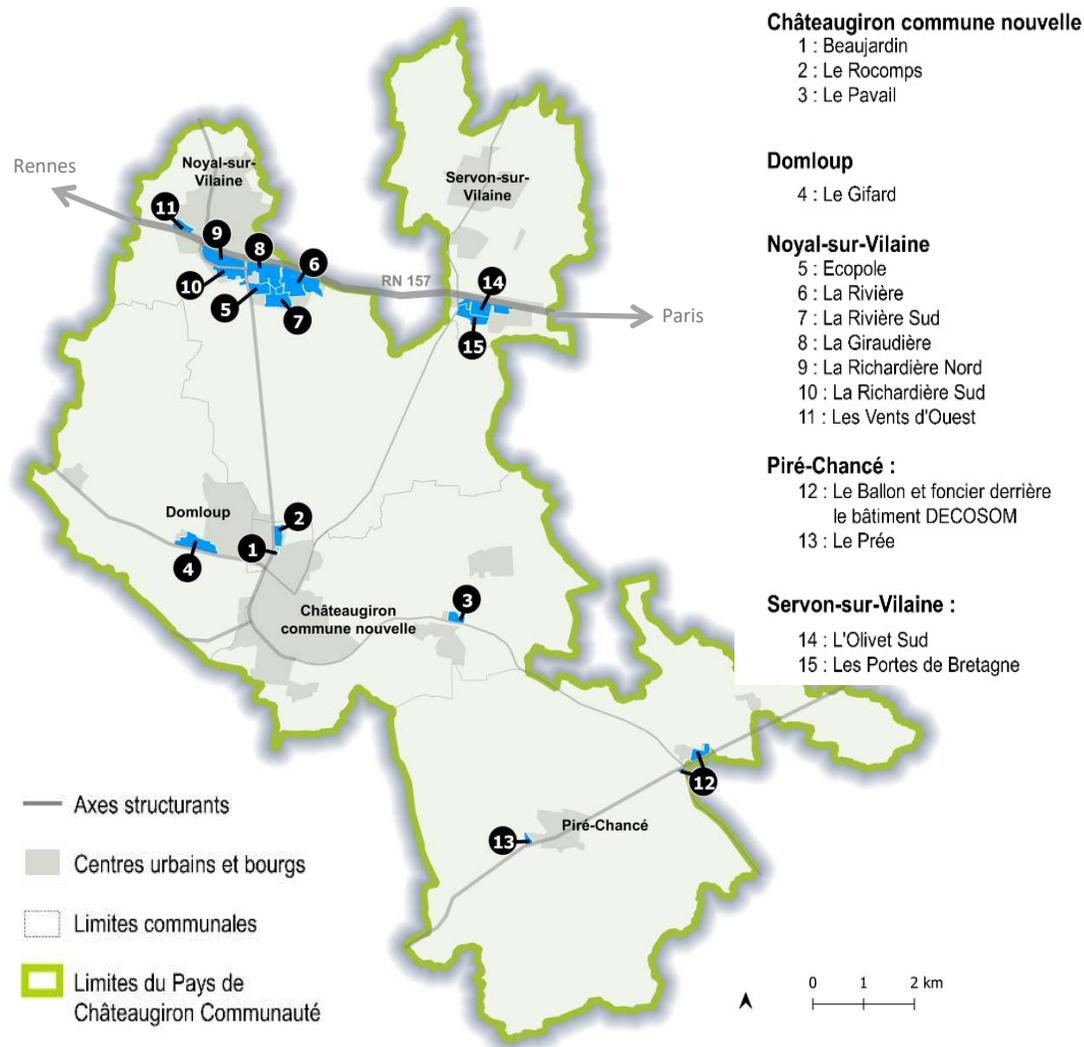
> Le SCOT du Pays de Rennes (29 mai 2015) définit 13 « sites stratégiques d'aménagements ».

> Le projet de parc d'activité des « Portes de Bretagne 2 » s'inscrit au sein du site n°2, « Axe Paris-Rennes ».



## A L'ÉCHELLE DU PAYS DE CHÂTEAUGIRON COMMUNAUTÉ

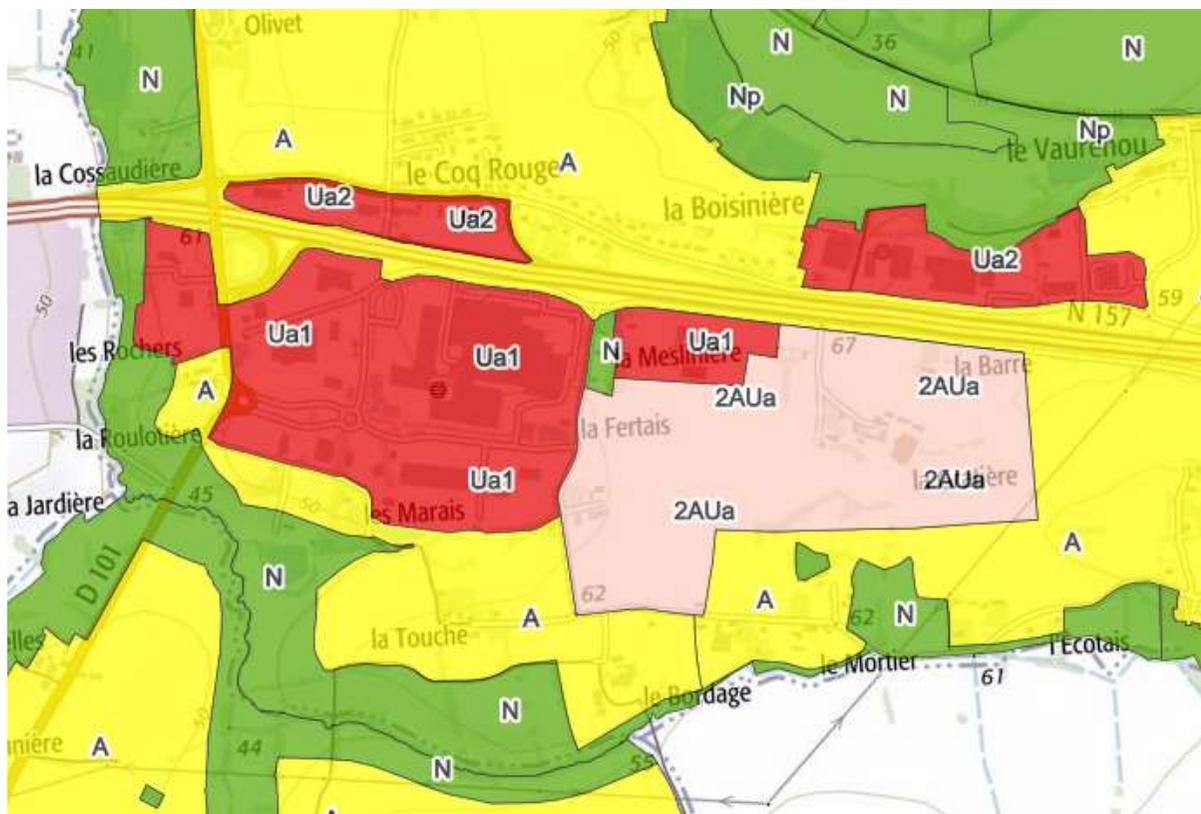
6 juillet 2017 : validation du schéma de développement économique



Répartition des ZA communautaires sur le territoire du Pays de Châteaugiron Communauté

# UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL STRUCTURANT

## A L'ÉCHELLE DE LA COMMUNE DE SERVON-SUR-VILAINE



Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Servon-sur-Vilaine a été approuvé le 3 juillet 2019.

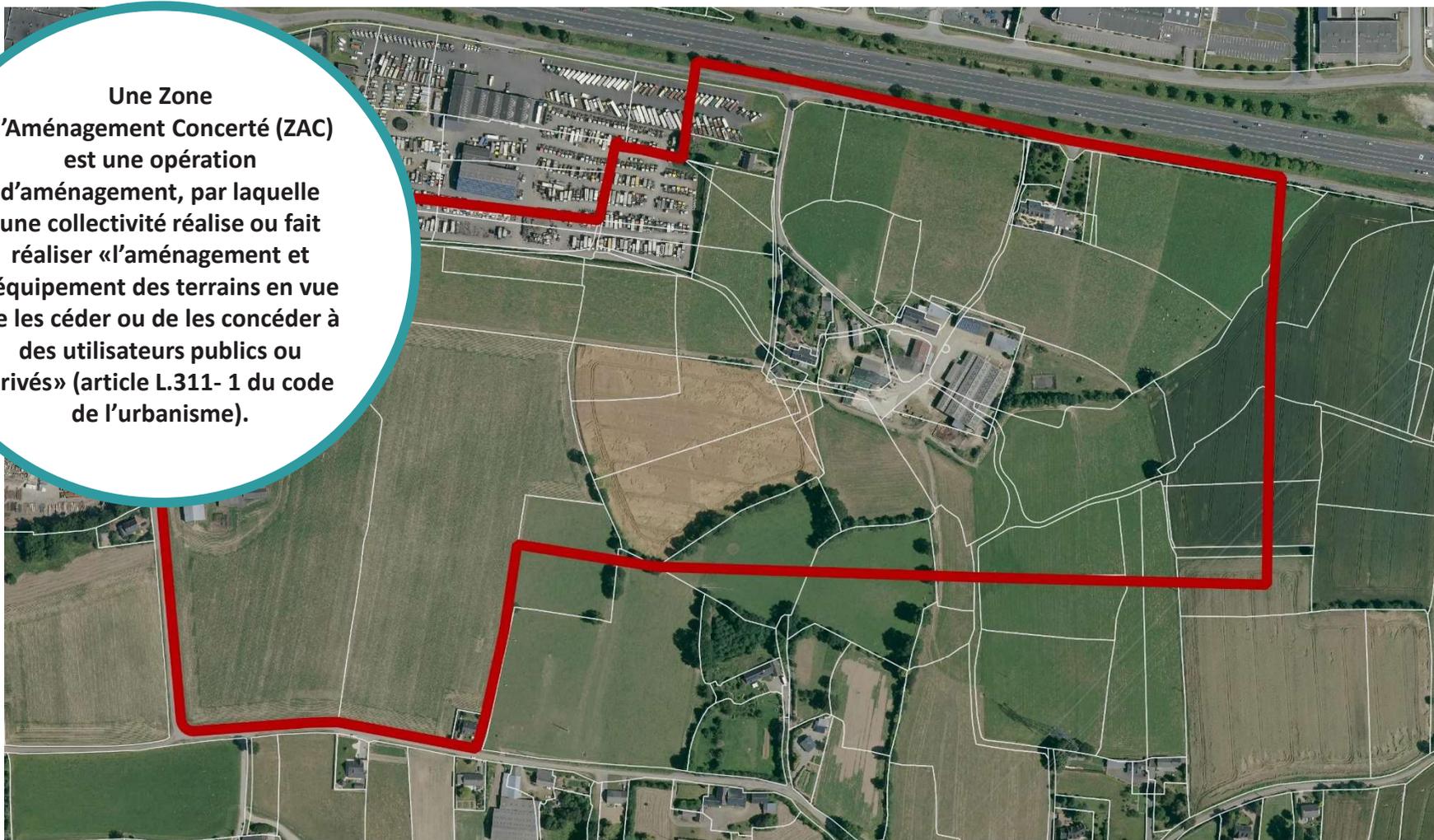
Intitulé «**Programmer un développement économique stratégique**», l'axe 3 du projet d'aménagement de la commune vise à accompagner la dynamique économique du territoire.

Cette volonté se traduit par **l'inscription d'une zone à urbaniser (2AUa) de 30 hectares** à l'emplacement du projet des Portes de Bretagne 2.

# PÉRIMÈTRE D'INTENTION

## Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)

Une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) est une opération d'aménagement, par laquelle une collectivité réalise ou fait réaliser «l'aménagement et l'équipement des terrains en vue de les céder ou de les concéder à des utilisateurs publics ou privés» (article L.311- 1 du code de l'urbanisme).



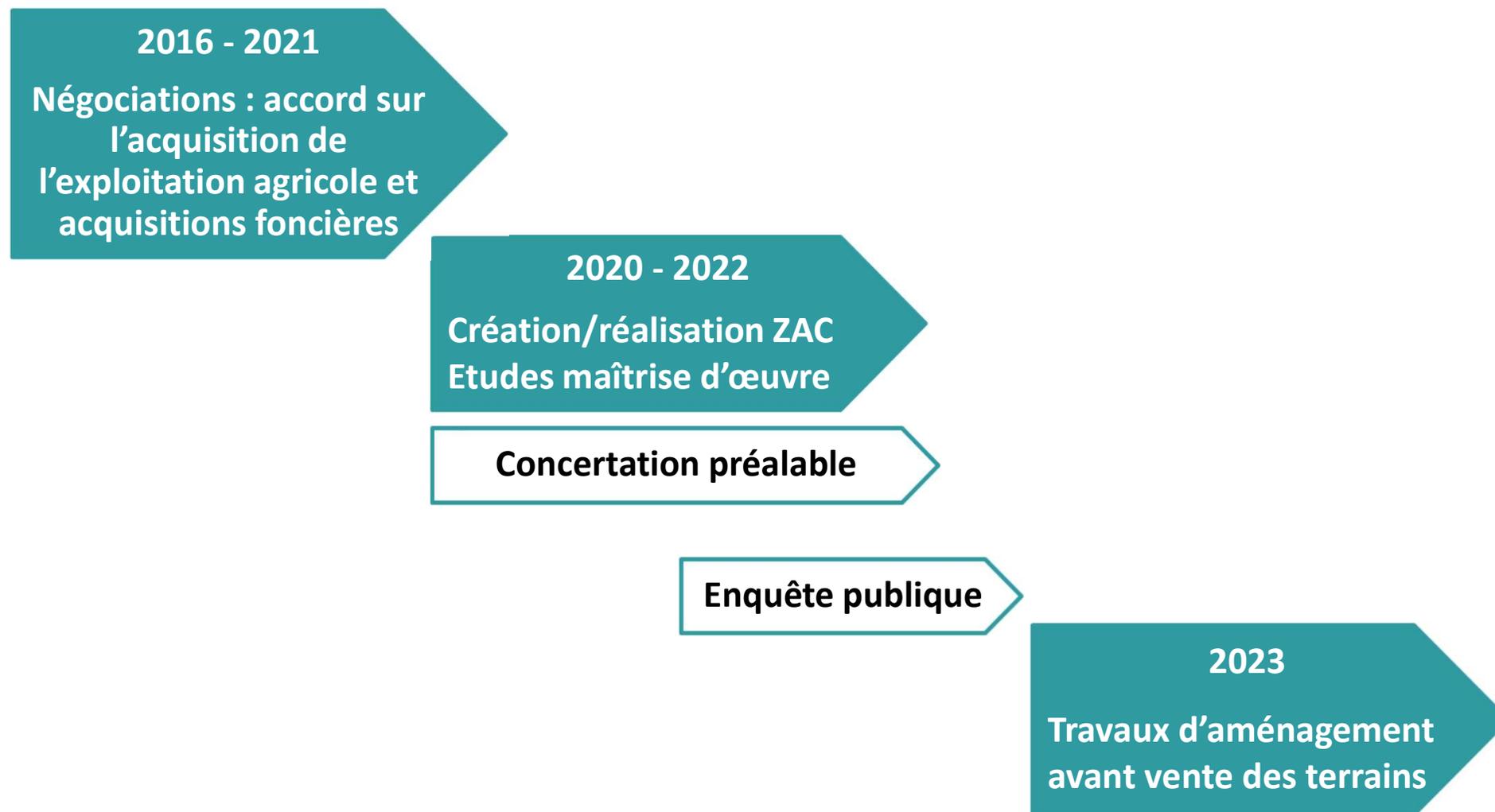
▭ Périmètre zoné 2AU au PLU

▭ Limites des parcelles cadastrales



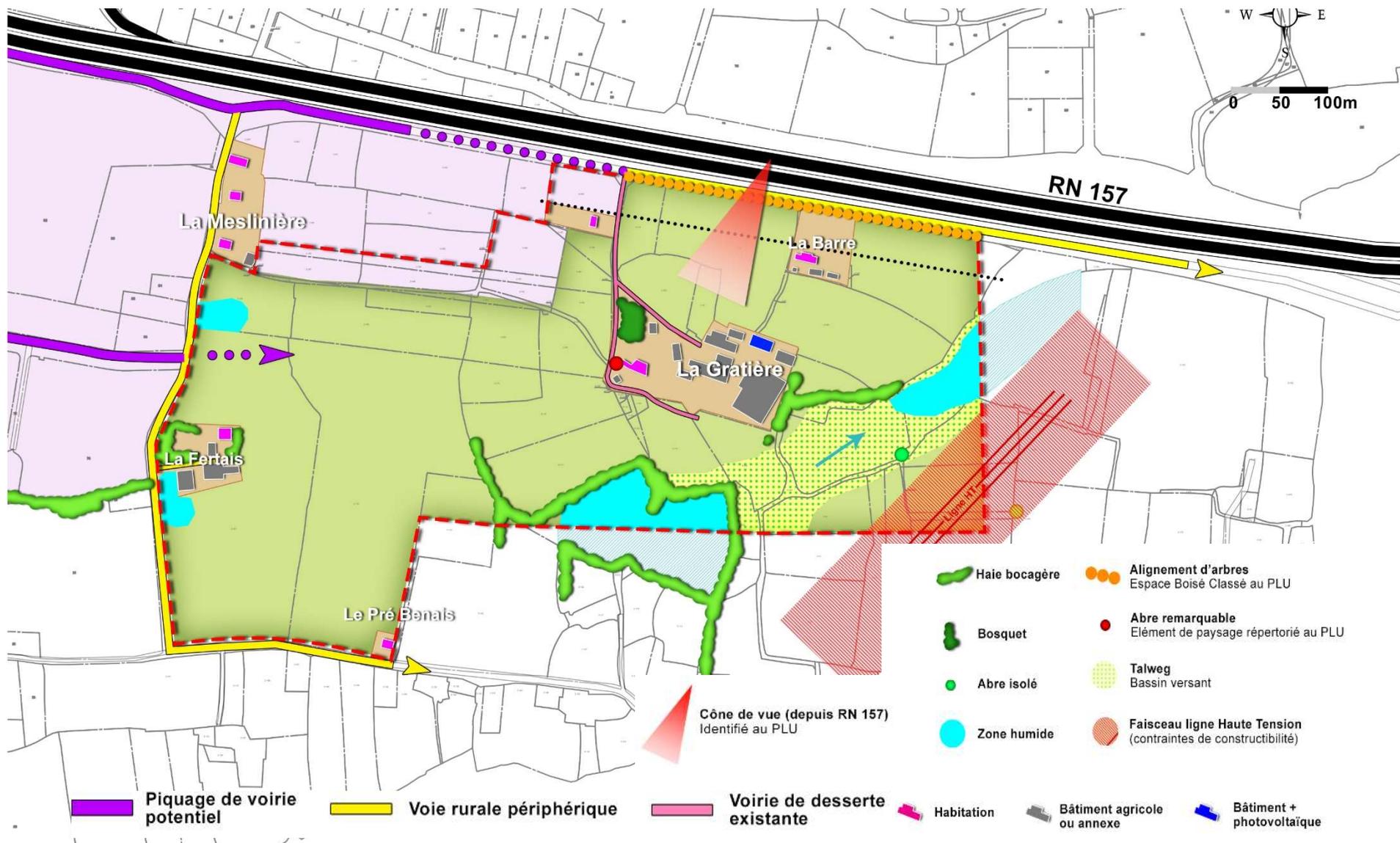
0 100 200 m

### Etapes clés et calendrier prévisionnel du projet d'aménagement

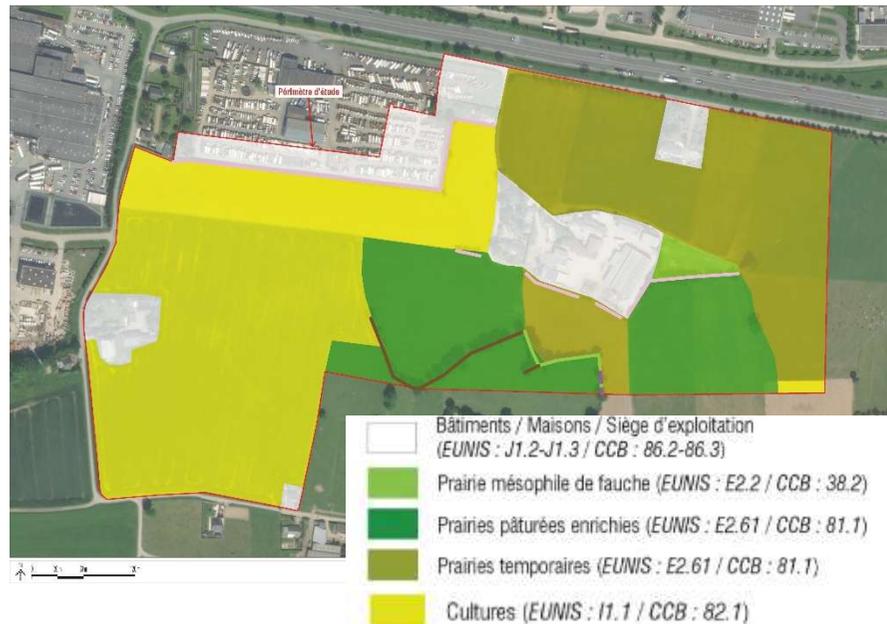


# ÉTAT INITIAL DU SITE // Occupation du sol

## Présence d'habitations et d'une exploitation agricole



## Préserver les fonctions écologiques

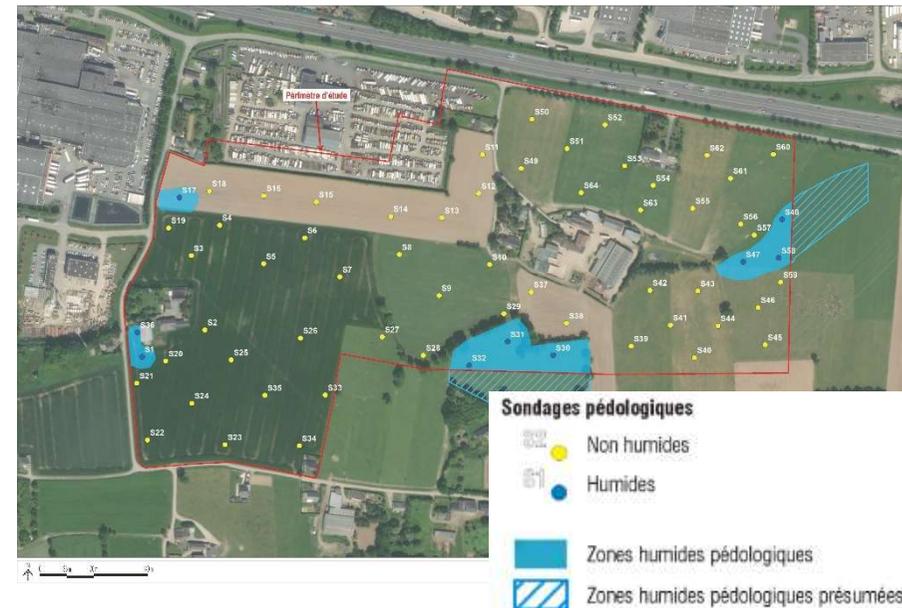


Le site est essentiellement occupé par des cultures et prairies temporaires. Aucune espèce végétale protégée / patrimoniale n'a été observée.

### OBJECTIFS :

- > Maintenir les milieux écologiques présentant une diversité faunistique importante,
- > Renforcer le maillage de haies dans le cadre du projet d'aménagement pour maintenir les continuités écologiques,
- > Mettre en place des mesures d'évitement des zones humides.

## Pérenniser le cycle de l'eau



Les sondages pédologiques ont permis d'identifier 4 secteurs de zones humides présents en partie ou en totalité sur le site d'études

### OBJECTIFS :

- > Conserver les secteurs identifiés en zones humides et pérenniser leur alimentation,
- > Utiliser au maximum les espaces verts pour collecter, stocker et infiltrer les eaux pluviales,
- > Privilégier des aménagements et matériaux favorisant l'infiltration de l'eau.

## Conserver les habitats et la faune



### Oiseaux

- Accenteur mouchet (*Prunella modularis*)
- Mésange bleue (*Cyanistes caeruleus*)
- Pouillot véloce (*Phylloscopus collybita*)
- Rougegorge familier (*Erithacus rubecula*)
- Fauvette à tête noire (*Sylvia atricapilla*)
- Pinson des arbres (*Fringilla coelebs*)
- Hypolais polyglotte (*Hypolais polyglotta*)
- Bergeronnette grise (*Motacilla alba*)
- Moineau domestique (*Passer domesticus*)

— Haies arborées à conserver

— Alignement d'arbres discontinu à conserver

□ Arbres isolés à conserver

(P.S. Vieux arbres à Grand capricorne et sites potentiels pour les chiroptères, habitats de nidification pour les oiseaux)

■ Arbres à Grand Capricorne (*Cerambyx cerdo*)

### Reptiles

△ Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*)

▲ Lézard à deux raies ou lézard des murailles (*Podarcis muralis*)

Les espèces recensées se concentrent principalement dans le maillage bocager qui entoure la zone humide au sud du site.

Sont présents, des reptiles tels que le lézard à 2 raies et le lézard des murailles, des espèces d'insectes dont le Grand Capricorne dans 7 arbres et 23 espèces d'oiseaux dont 17 espèces communes protégées

### OBJECTIFS :

> Préserver la haie arborée au sud qui abrite la diversité floristique la plus importante du site. Elle présente un enjeu fort de conservation pour l'habitat des espèces recensées.

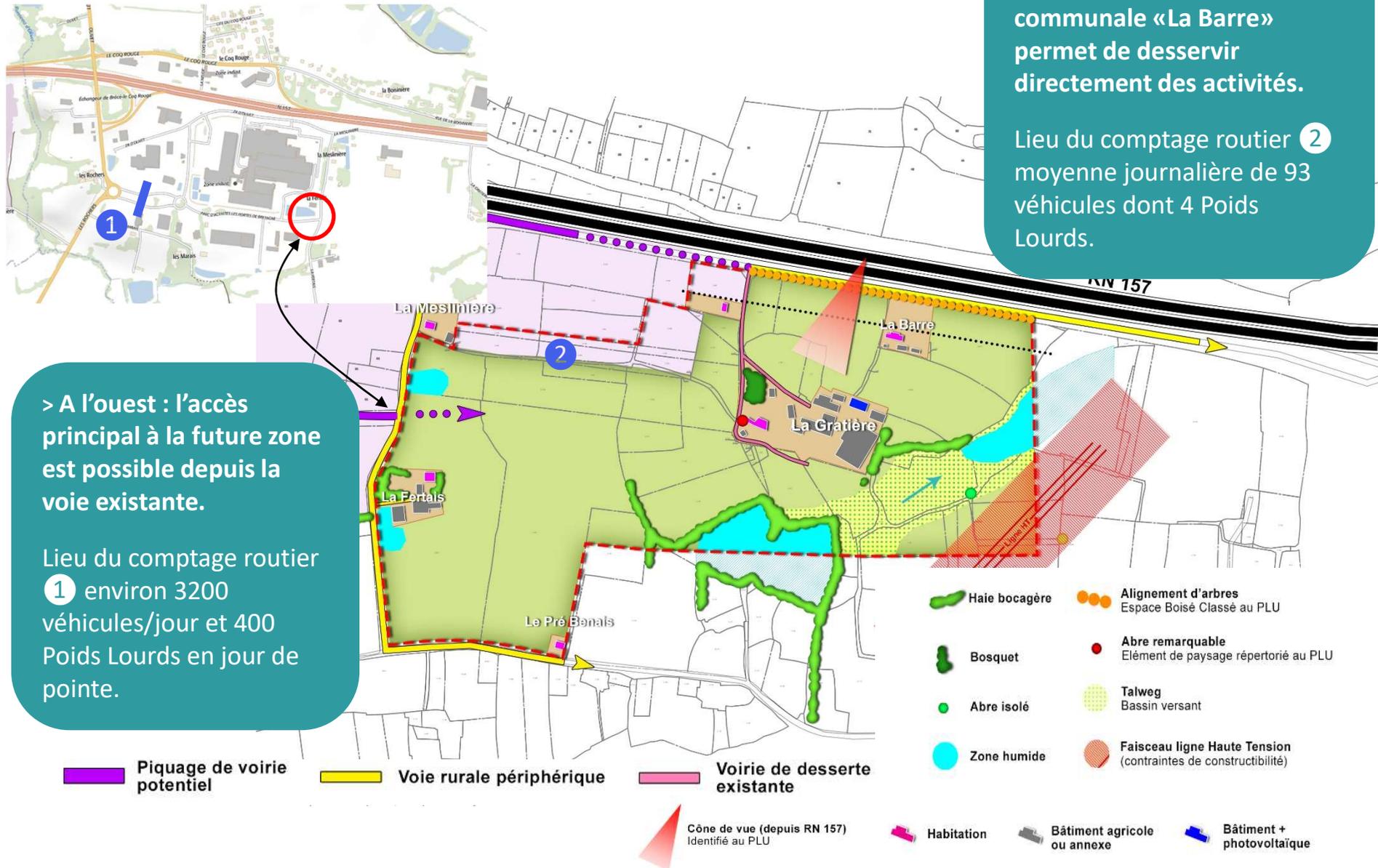
## ÉTAT INITIAL DU SITE // Accessibilité et circulations

> Au nord : la voie communale «La Barre» permet de desservir directement des activités.

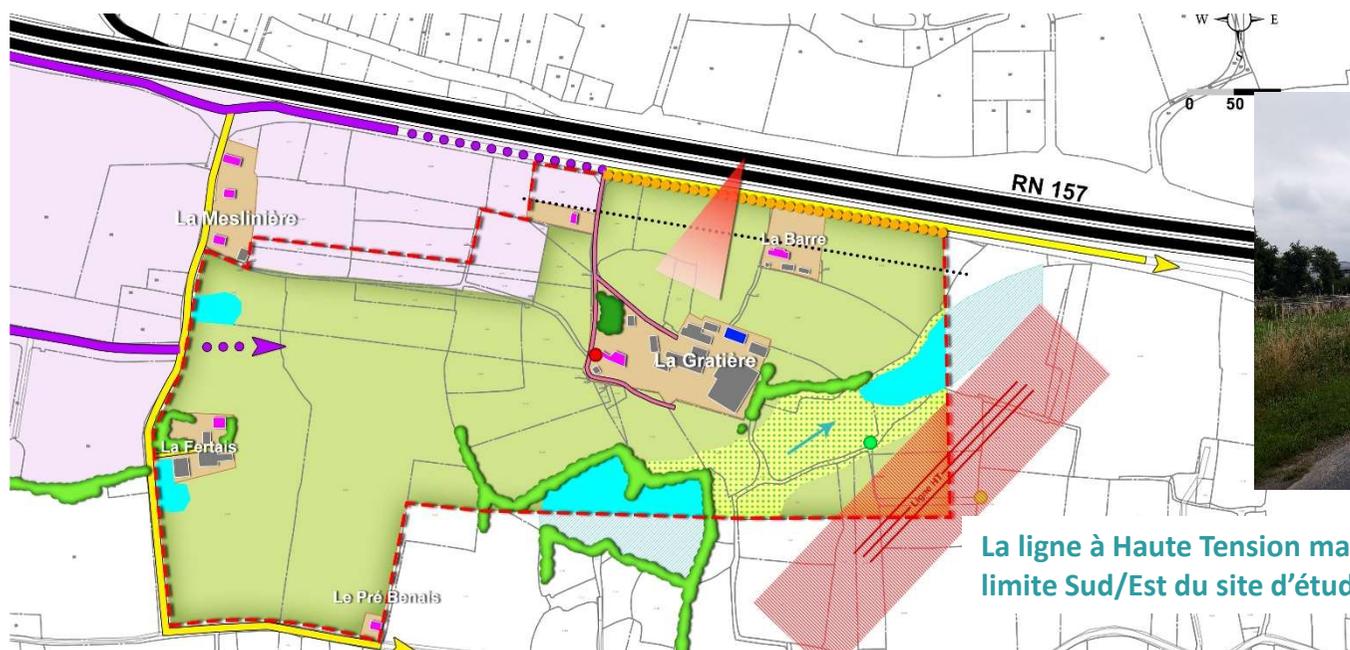
Lieu du comptage routier ②  
moyenne journalière de 93 véhicules dont 4 Poids Lourds.

> A l'ouest : l'accès principal à la future zone est possible depuis la voie existante.

Lieu du comptage routier ①  
environ 3200 véhicules/jour et 400 Poids Lourds en jour de pointe.



## ÉTAT INITIAL DU SITE // Enjeux paysagers



Deux voies rurales bordent les limites du site d'études : ici, la rue au nord du secteur « La Barre »



La ligne à Haute Tension marque la limite Sud/Est du site d'études.

Quelques arbres isolés et des bandes bocagères sont présents au sud en lien avec le Vallon de l'Olivet.



Le site est occupé principalement par des parcelles cultivées.



## S'ENGAGER DANS LA SOBRIÉTÉ ÉNERGÉTIQUE

**La production d'énergies renouvelables** (installation de panneaux photovoltaïques, géothermie, éolien, etc...) sera **intégrée sur les bâtiments d'activité de plus de 1000m<sup>2</sup> d'emprise au sol** et sur les stationnements publics couverts.

**LOI ÉNERGIE ET CLIMAT  
DE 2019**

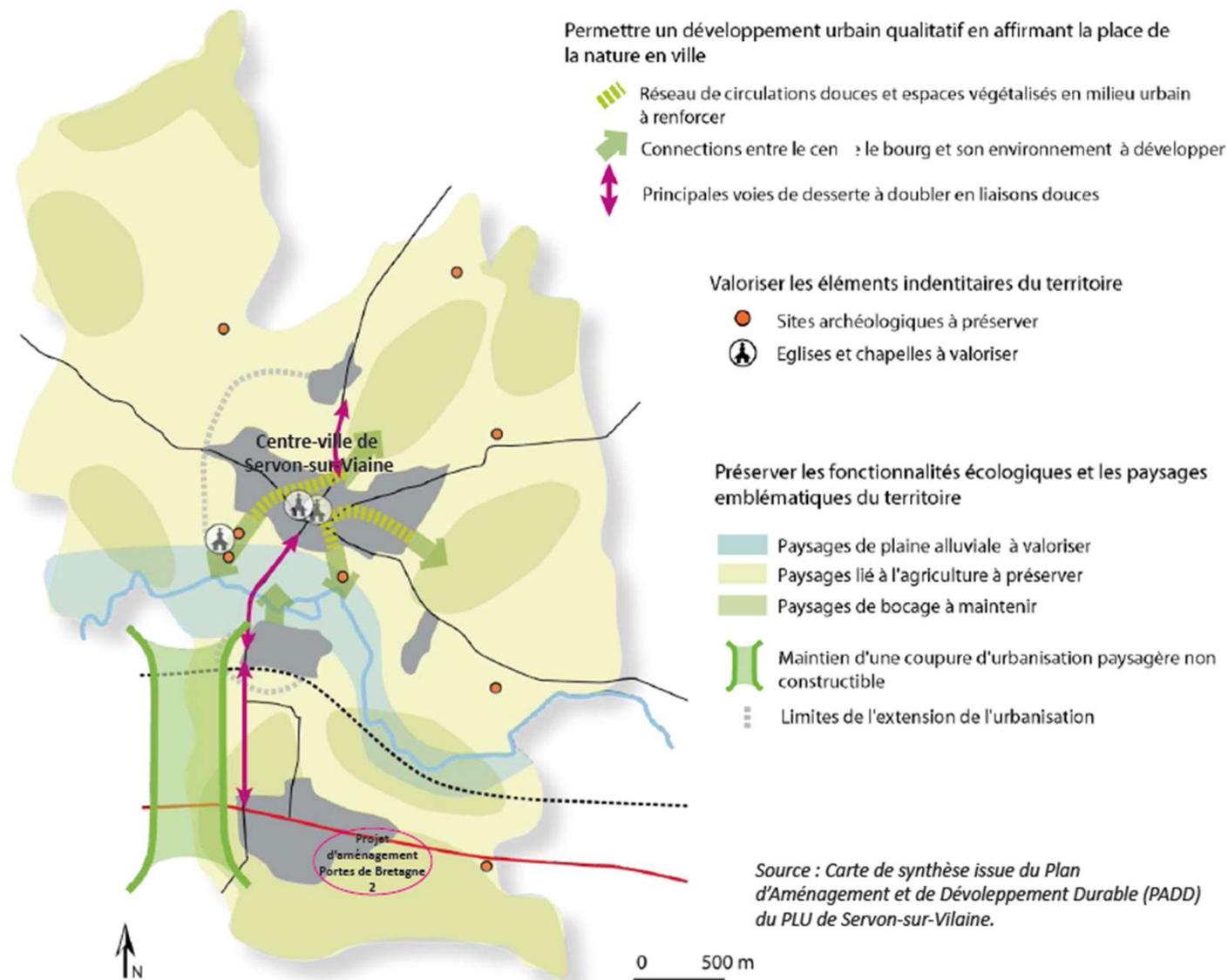
**Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables** et sur l'opportunité de la création d'un réseau de chaleur de la zone sera réalisée.

**ARTICLE L.300-1 DU CODE  
DE L'URBANISME**

Les objectifs du projet d'aménagement de la zone économique en matière de déploiement des énergies renouvelables seront définis à l'issue des conclusions de l'étude de faisabilité.

## 2 ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES MOBILITÉS DOUCES

A l'échelle de la commune de Servon-sur-Vilaine



A l'échelle du Pays de Châteaugiron Communauté

PLAN VÉLO en collaboration avec les communes pour déployer les pistes cyclables à l'échelle du territoire.

PLAN GLOBAL DE DÉPLACEMENT (PGD)

stratégies de mobilités et valorisation des modes de déplacements alternatifs.

La Région, chef de file en matière de mobilité, est un partenaire privilégié.

## SCHÉMA DE PRINCIPE // Le programme



> Des terrains plus importants sur la partie nord de l'opération.

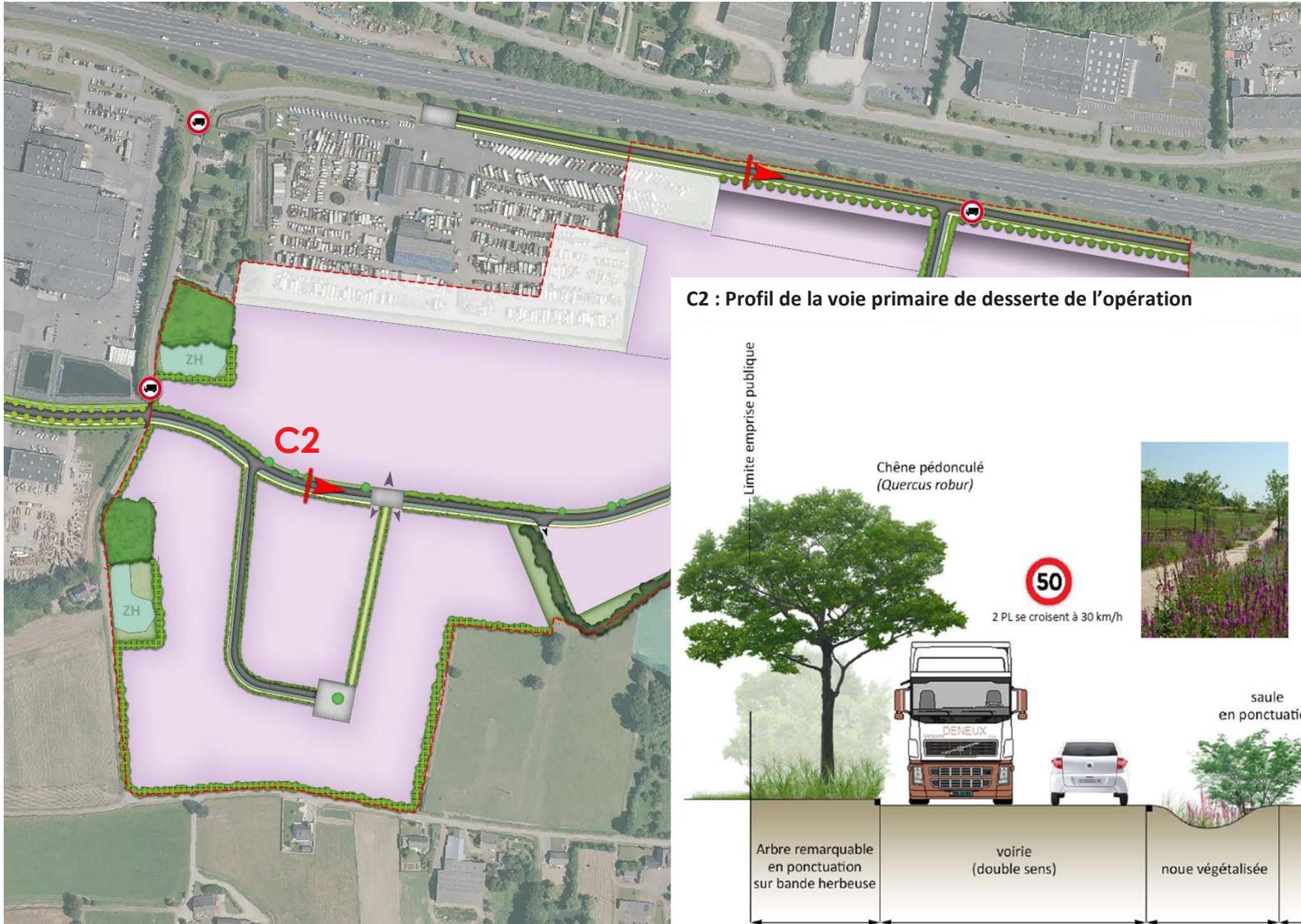
> Une offre de terrains plus petits (1 500 m<sup>2</sup> et 7 000 m<sup>2</sup>), dans la partie sud-ouest de l'opération.

> Desserte par une **voie principale unique** et création d'un parvis de retournement.

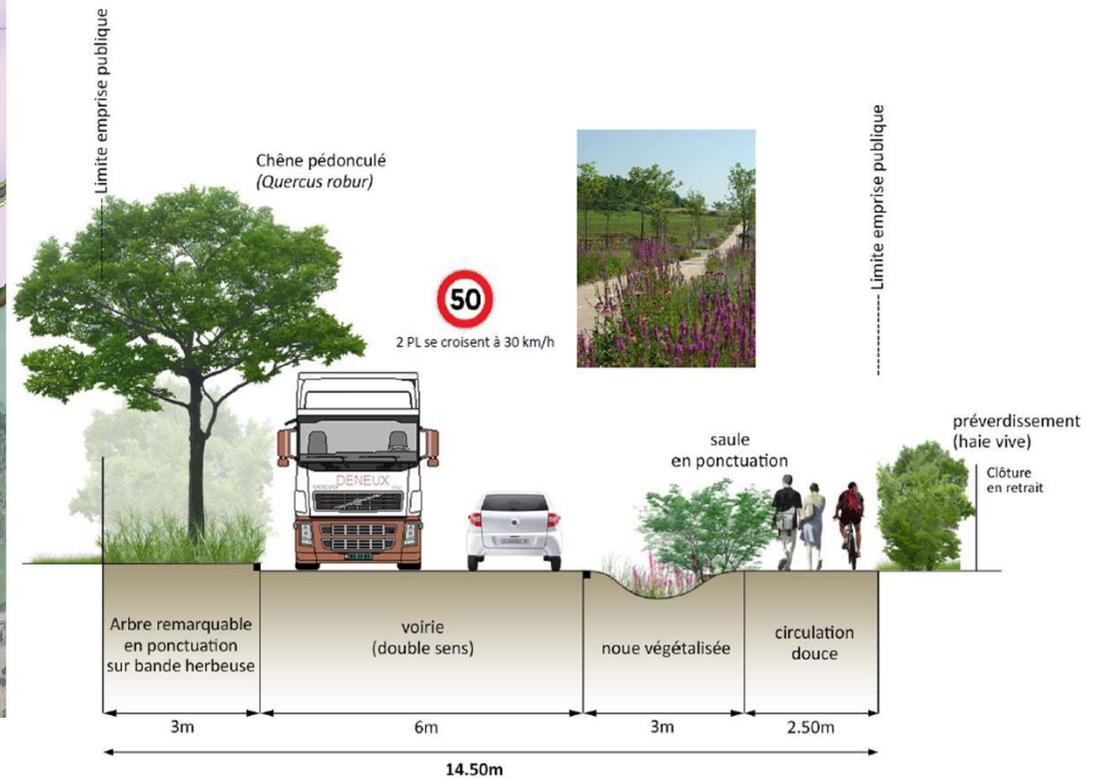
> Création d'un giratoire au niveau de l'échangeur de la RN 157.

> Réflexions sur un **pôle de vie au cœur du parc d'activité.**

# SCHÉMA DE PRINCIPE // Le schéma de circulations



C2 : Profil de la voie primaire de desserte de l'opération



## Les aménagements paysagers



> Maintien de 100 % des zones humides recensées sur site.

> Préservation des haies bocagères et des emprises arborées existantes.

> Création de bandes arbustives en continuité des haies existantes. **1**

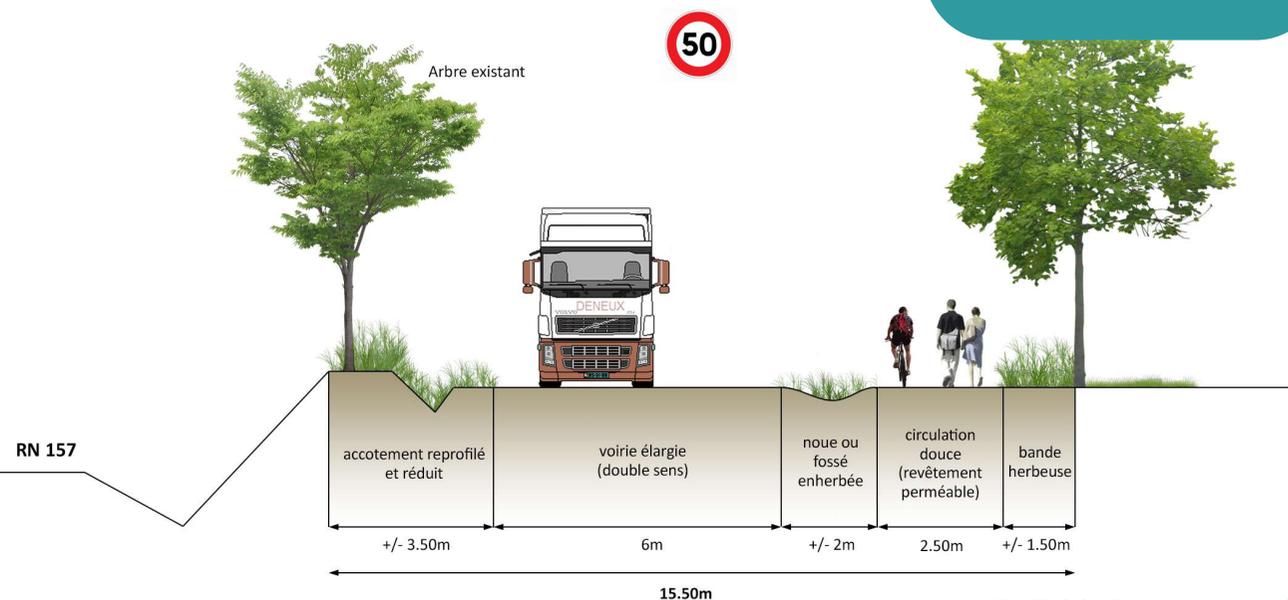
> Création de boqueteaux et de haies à proximité des habitations riveraines. **2**

## Traitement de la façade RN 157

- > Préservation de l'alignement d'arbres.
- > Intégration paysagère des futures constructions.
- > Aménagement d'une voie piétonne et cyclable sécurisée.



C1 : Profil du réaménagement de la contre-allée de la RN157



**Merci de votre attention,**

**Contact:  
zac-portesdebretagne2@pcc.bzh**