

# FICHES D'IDENTITÉ ET OPTIMISATION DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES

SCHÉMA DE COHÉRENCE  
TERRITORIALE



---

# SOMMAIRE

MÉTHODOLOGIE ET DÉFINITIONS	6
FICHES D'IDENTIÉ	8
LES BIGNONS, Guignen	8
LA CORBIÈRE NORD, Goven	11
BELLEVUE-VIEUXVILLE, Val d'Anast	14
BONABRY, Guipry-Messac	17
COURBOUTON, Guipry-Messac	20
LA COURTINAIS, Guichen	24
LA TOUCHE, Bourg-des-Comptes	27
LE CLOS DE LA BARRE, Guipry-Messac	30
LE GUÉNY, Baulon	33
LE MAFAY, Bourg-des-Comptes	37
LE PLAT D'OR, La Chapelle-Bouëxic	40
LES BIAUCES, Lohéac	43
LES LANDES, Guichen	47
PELOUAILLE-FOSSE ROUGE, Guipry-Messac	50
VALONIA-LAUNAY, Guichen	54
ZA de PANCÉ, Pancé	58
LES SENTES, Bain-de-Bretagne	61
BEL-AIR FERCHAUD, Crevin	64
CHÂTEAU GAILLARD, Bain-de-Bretagne	68
CHOISEL, Poligné	73
PA de GRAND-FOUGERAY, Grand-Fougeray	76
LA FRESNAIS, Bain-de-Bretagne	80
LES AJONCS D'OR, Ercé-en-Lamée	83

---

LES LIZARADIS, Grand-Fougeray	87
LES PALIS, Saint-Anne-sur-Vilaine	90
LES PINS, Tresboëuf	93
LES SALINES, Saulnières	96
MINGÉ, Le Sel de Bretagne	100

Bain-de-Bretagne  
 Baulon  
 Bourg-des-Comptes  
 Bovel  
 Chanteloup  
 Crévin  
 Comblessac  
 Ercé-en-Lamée  
 Goven  
 Grand-Fougeray  
 Guichen  
 Guignen  
 Guipry-Messac  
 La Bosse-de-Bretagne  
 La Chapelle-Bouëxic  
 La Couyère  
 La Dominelais  
 La Noë-Blanche  
 Lalleu  
 Le Petit-Fougeray  
 Le Sel-de-Bretagne  
 Lassy  
 Les Brulais  
 Lohéac  
 Loutehel  
 Mernel  
 Pancé  
 Pléchâtel  
 Poligné  
 Saint-Malo-de-Phily  
 Saint-Séglin  
 Saint-Senoux  
 Saint-Sulpice-des-Landes  
 Sainte-Anne-sur-Vilaine  
 Saulnières  
 Teillay  
 Tresboeuf  
 Val d'Anast





## Méthodologie

Toutes les cartographies présentes dans ce document sont produites à partir du logiciel QGIS Desktop 3.40.6. Les diagrammes sont produits à partir de l'application Excel.

**Le mode d'occupation des sols (MOS)** utilisé pour cartographier l'usage des sols correspond à la version corrigée du millésime 2021, actualisée en avril 2025. Il prend en considération un certain nombre de demandes de correction que les communes, intercommunalités et structures porteuses de SCoT ont pu faire remonter aux agences d'urbanisme en fin d'années 2024. Les bâtiments ont été cartographiés à partir de l'extension BD TOPO Extractor sur le logiciel QGIS.

**Le contexte pouvant limiter la constructibilité** est basé sur les données du règlement graphique du PLUi de Bretagne Porte de Loire Communauté (BPLC) et des PLU des communes de Vallons de Haute Bretagne Communauté (VHBC). Il regroupe plusieurs éléments, avec le zonage et les limites de constructibilité. Ces dernières correspondent aux emplacements réservés ainsi qu'aux contraintes environnementales telles que les zones humides, les haies à protéger et les espaces boisés classés.

**Les types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières** au sein des zones d'activités, proviennent des données du règlement écrit du PLUi de BPLC et des PLU des communes de VHBC. Une hiérarchisation en trois catégories est effectuée : Autorisé, Autorisé sous conditions et Interdit.

**L'identification parcellaire publique et privée** a été cartographiée via les données de la plateforme SIG de VHBC (Géo Vallons de Haute Bretagne) et de BPLC (Mon territoire Carto). Elle comprend deux catégories : les parcelles publiques, c'est-à-dire les parcelles appartenant aux EPCI, aux communes, ou aux anciennes communautés de communes, et les parcelles privées.

Les données correspondant à la sous-partie « **coefficient d'emprise au sol** » sont issues de l'extension BD TOPO Extractor du logiciel QGIS, du document bilan et justification de la consommation foncière du SCoT des Vallons de Vilaine, ainsi que des données SIG de VHBC et de BPLC.

**Le potentiel « théorique » d'optimisation** est une combinaison de plusieurs variables : les bâtiments et les données du règlement graphique (limites de constructibilité et zonage) du PLUi de BPLC et du PLU des communes de VHBC. Ce potentiel est composé des parcelles optimisables prioritairement et des parcelles publiques et privées disponibles.

---

## Définitions

**Potentiel « théorique » d'optimisation :** Possibilités identifiées pour favoriser l'exploitation maximale du foncier disponible augmentant la densité du bâti.

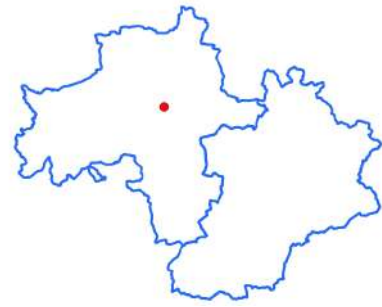
**Potentiel optimisable prioritairement :** Parcelles dont le potentiel théorique d'optimisation est élevé et dont les aménagements sont jugés réalisables rapidement en fonction des critères concrets, notamment techniques (accessibilité des réseaux, accès existant ou facilement réalisable, ...) et juridiques (compatibilité avec les règles des documents d'urbanisme)

**Parcelles publiques et privées disponibles :** Ensemble des terrains non bâtis publics et privés pouvant être optimisés pour accueillir des projets de densification. Les parcelles optimisables prioritairement ne sont pas prises en compte.

**Conditions particulières :** Dispositions spécifiques qui précisent les conditions d'aménagement au sein d'un zonage précis défini par le PLU d'une commune ou le PLUi d'une intercommunalité. Ces dispositions concernent les destinations des constructions, les usages des sols et les natures d'activités applicables à un secteur précis.

**Emplacements réservés :** Parcelles identifiées par les collectivités dans leur document d'urbanisme local en vue d'une affectation prédéterminée. L'instauration d'un emplacement réservé limite la constructibilité du terrain et ne peut plus recevoir de travaux non conformes au projet justifiant la servitude.

# LES BIGNONS, Guignen

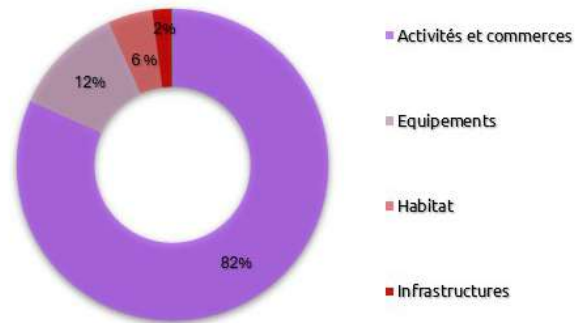


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) des Bignons



Les activités et les commerces représentent **82 %** de la surface au sol de la zone. Les équipements, l'habitat et les infrastructures occupent les 18 % restants.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Guignen

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité.

Au nord, une **haie à protéger** est identifiée et couvre une superficie de 1665 m<sup>2</sup>.

Au centre et au sud-est, deux **zones humides** sont présentes sur un total de 9500 m<sup>2</sup>.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

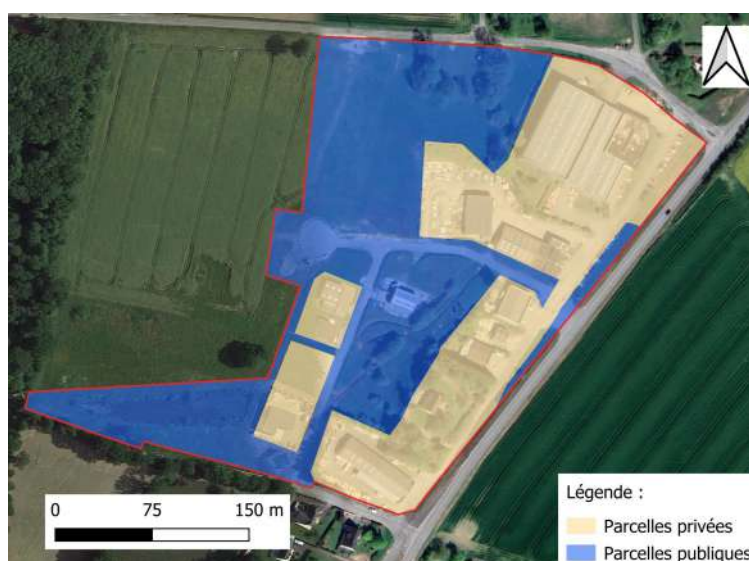
■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Artisanat et commerce de détail	
Commerces et activités de service	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

Source : Règlement écrit du PLU de Guignen

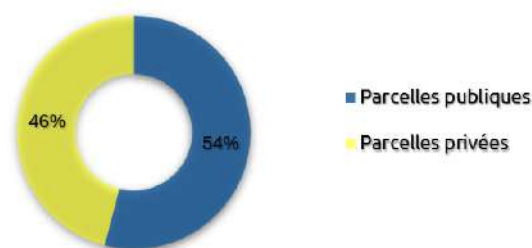
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires comprenant de l'industrie, des commerces de gros, ainsi que des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Ces implantations sont **soumises à des conditions particulières**.

## Identification parcellaire publique et privée



Sources : SIG VHBC

### Les Bignons : répartition des parcelles publiques et privées

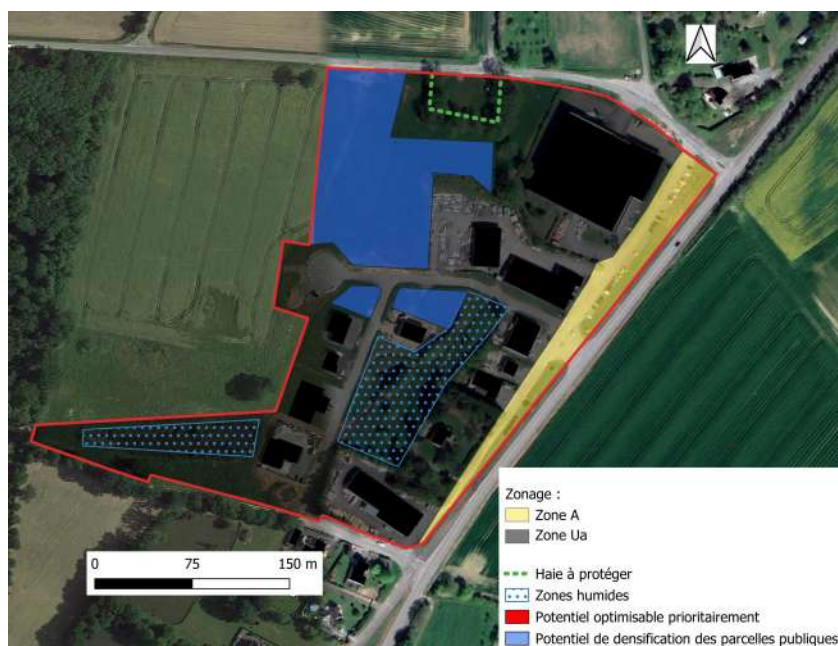


Le secteur est composé à **54%** de parcelles publiques et à **46%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 4,7 ha et 4 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **24,2%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'une haie à protéger et de deux zones humides.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **8,7 ha** de superficie
- ➔ **16,28 %** de surface bâtie
- ➔ **1,61** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Guignen & BD TOPO Extractor

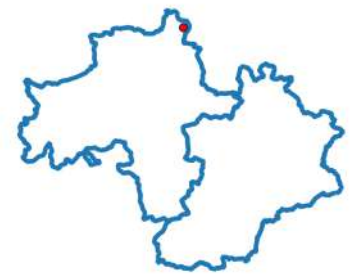
Au sein de la zone d'activité, un **potentiel « théorique » d'optimisation de 14 923 m<sup>2</sup>** a été identifié, dont **la totalité sont des parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **30** nouveaux emplois pourraient être implantés.

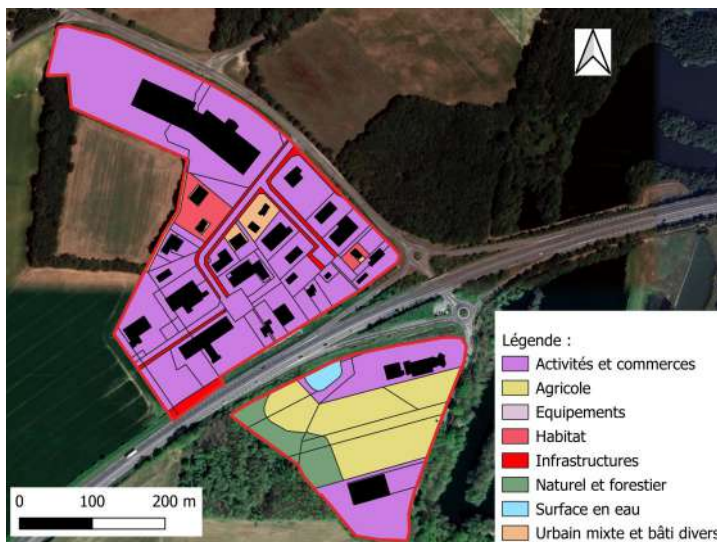
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 1,86 ha de surface en extension pour la zone d'activité des Bignons entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	14 923 m <sup>2</sup>	0	<b>14 923 m<sup>2</sup></b>

# LA CORBIÈRE NORD , Goven

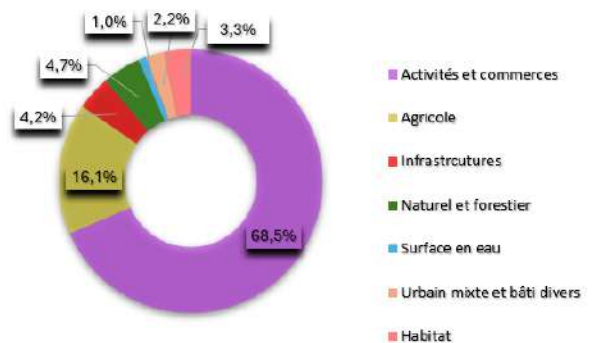


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

### Mode d'occupation des sols (MOS) la Corbière Nord



Les activités et les commerces représentent **68,5%** de la surface au sol de la zone. Les espaces agricoles occupent **16,1%**. Les espaces naturels et forestiers (4,7%), les infrastructures (4,2%), l'habitat (3,3%), l'urbain mixte et le bâti divers (2,2%) et les surfaces en eau (1%) complètent l'occupation des sols.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Goven

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Un **emplacement réservé** occupe un périmètre de 720 m<sup>2</sup> et une **zone inondable** est identifiée au sud avec 30 720 m<sup>2</sup> de superficie. Ces limites sont localisées au sein du zonage Ua, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

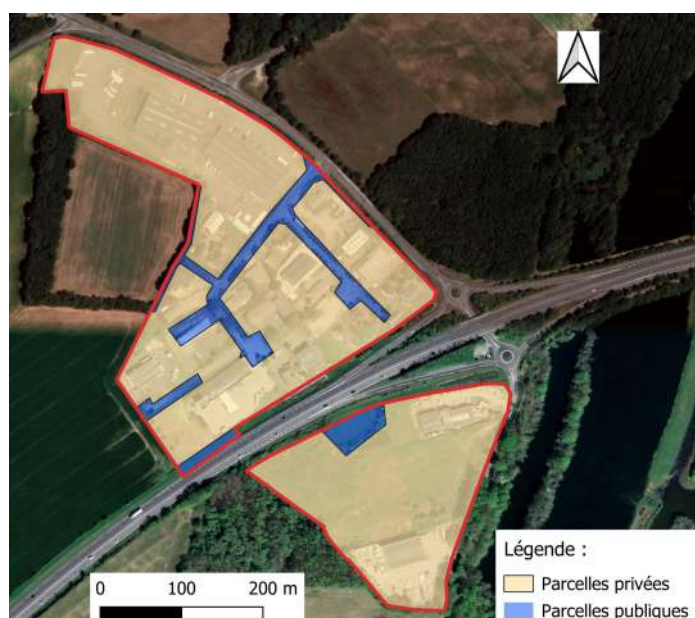
■ Autorisé   
 ■ Autorisé sous conditions   
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Goven

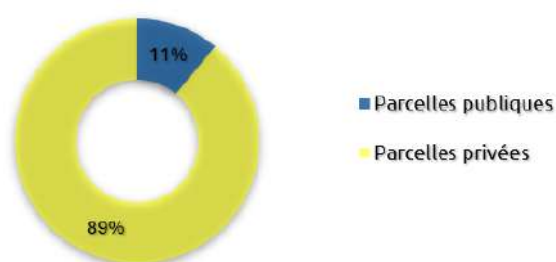
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie, des entrepôts et des bureaux, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont autorisés, mis à part l'artisanat et le commerce de détail qui sont **soumis à des conditions particulières**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### La Corbière Nord : répartition des parcelles publiques et privées

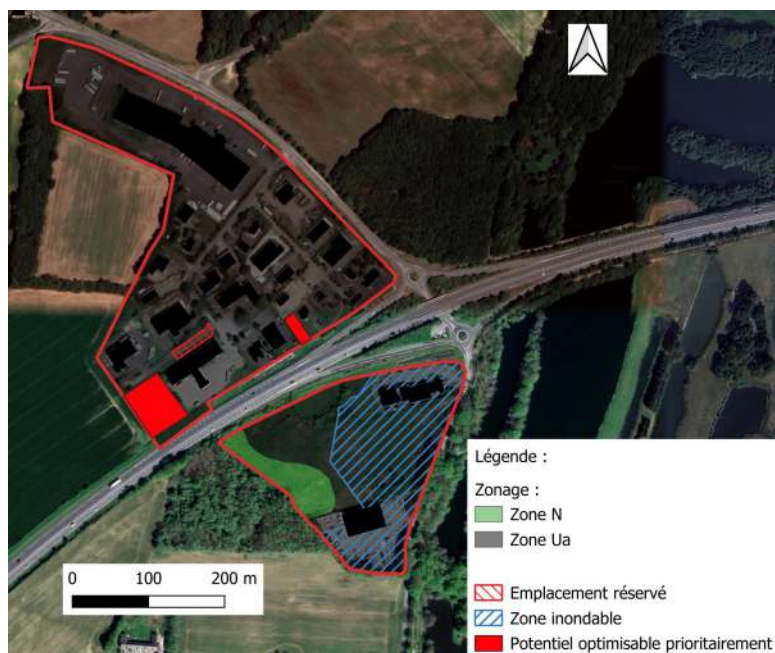


Le secteur est composé à **89%** de parcelles privées, et à **11%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 14,15 ha et 1,75 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **15,9 ha** de superficie
- ➔ **13,63 %** de surface bâtie
- ➔ **1,82** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Goven & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 4562 m<sup>2</sup>**, qui se situe au sein de parcelles privées ayant un bâtiment. **La totalité de la surface est optimisable prioritairement.**

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **9** nouveaux emplois pourraient être implantés.

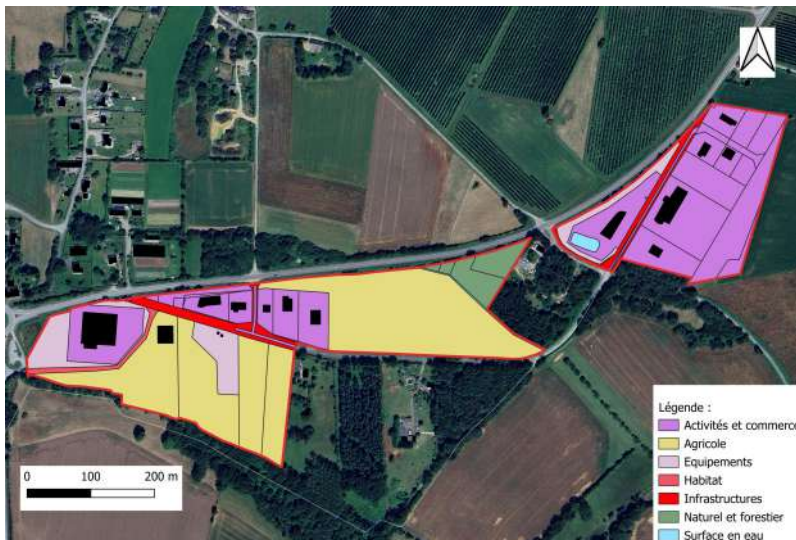
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 0,96 ha de surface en extension pour la zone d'activité de la Corbière Nord entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
4 562 m <sup>2</sup>	0	0	<b>4 562 m<sup>2</sup></b>

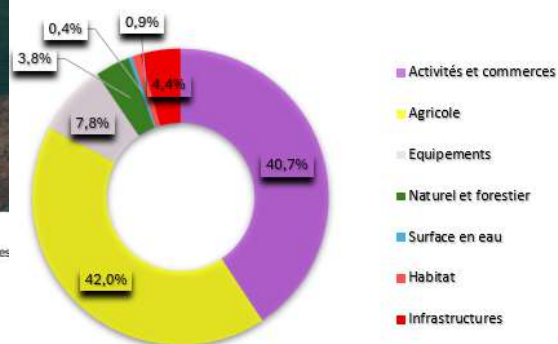
# BELLEVUE-VIEUXVILLE, Val d'Anast



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Bellevue-Vieuxville



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les espaces agricoles représentent **42%** de la surface au sol de la zone. D'autre part, les activités et les commerces ont une emprise au sol de **40,7%**. Les équipements (7,8%), les infrastructures (4,4%), les espaces naturels et forestiers (3,8%), l'habitat (0,9%), et les surfaces en eau (0,4%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Au nord, une **zone humide** de 2118 m<sup>2</sup> est identifiée. Cette limite est localisée au sein du zonage N, ne limitant pas le potentiel de construction de la ZAE.

Source : PLU Val d'Anast

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ui
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Commerce de gros	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Source : Règlement écrit du PLU de Val d'Anast

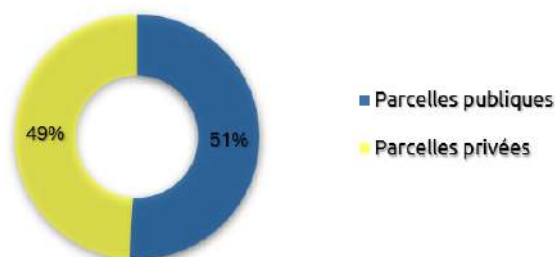
La zone Ui a pour objectif d'accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que l'industrie et les entrepôts, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et activités de services sont interdits, mis à part le commerce de gros.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Bellevue-Vieuxville : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **51%** de parcelles publiques, et à **49%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 9,13 ha et 8,77 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **2,3%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence de zones humides.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **17,9 ha** de superficie
- ➔ **5,57%** de surface bâtie
- ➔ **0,67** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation

Au sein de la zone d'activité, aucune parcelles ont été identifiées comme ayant un potentiel « théorique » d'optimisation. Par conséquent, aucun emplois supplémentaires ne pourraient être implantés.

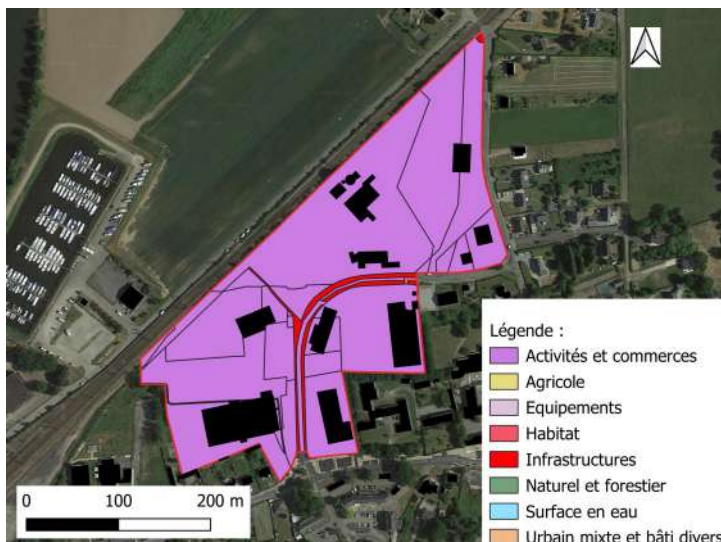
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 2,55 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Bellevue-Vieuxville entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	0	0	0

# BONABRY, Guipry-Messac

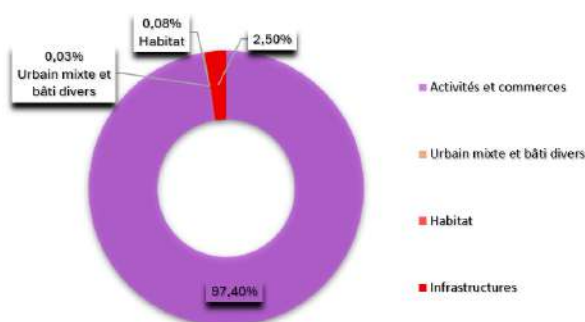


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

### Mode d'occupation des sols (MOS) de Bonabry



Les activités et les commerces représentent **97,4%** de la surface au sol de la zone. Les infrastructures (2,5%), l'habitat (0,07%), et l'urbain mixte et le bâti divers (0,03%) complètent l'occupation des sols.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Guipry-Messac

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est Uab3.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

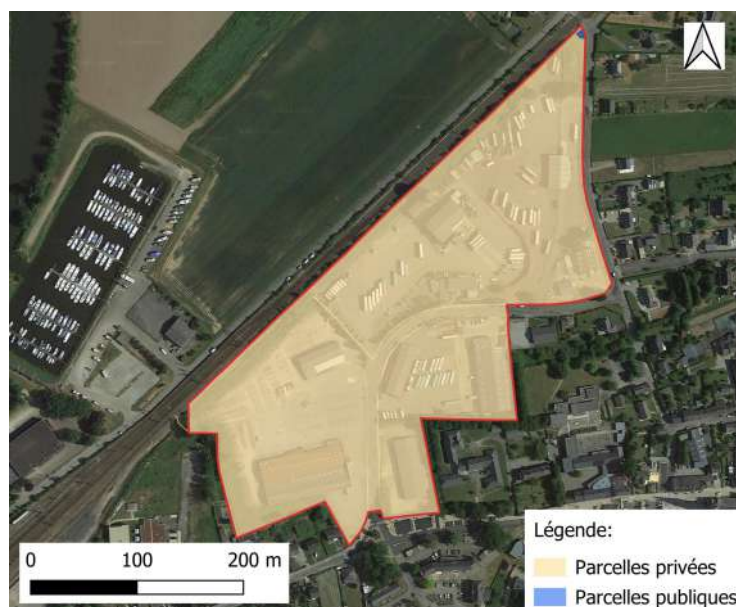
■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uab3
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

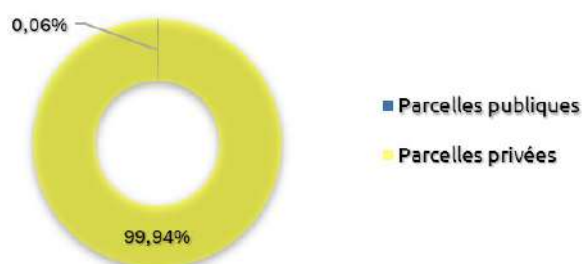
La zone Uab3 a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que de l'industrie, l'entrepôt et les bureaux, ainsi que les des équipements d'intérêt collectifs et des services publics. Les commerces et les activités de service sont **soumis à des conditions particulières**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Bonabry : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **99,94%** de parcelles privées, et à **0,06%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 8,39 ha et 0,01 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **8,4 ha** de superficie
- ➔ **14,8 %** de surface bâtie
- ➔ **1,43** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation

Au sein de la zone d'activité, aucune parcelles ont été identifiées comme ayant un potentiel « théorique » d'optimisation. Par conséquent, aucun emplois supplémentaires ne pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité de Bonabry entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

# COURBOUTON, Guipry-Messac

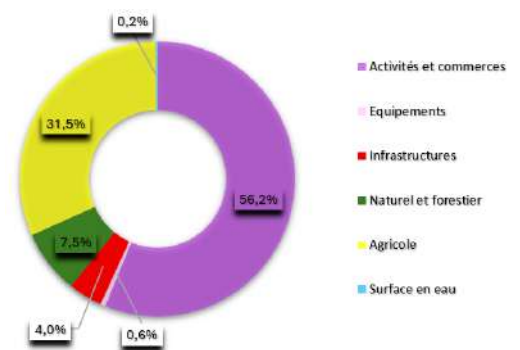


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Courbouton



Les activités et les commerces représentent **56,2%** de la surface au sol de la zone. Les espaces agricoles ont une emprise au sol de **31,5%**. Les espaces naturels et forestiers (7,5%), les infrastructures (4%), les équipements (0,6%), et les surfaces en eau (0,2%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU de Guipry-Messac

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité** ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Les zonages présents sur le secteur sont : A, 1AUab1, N et Uab1.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uab1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

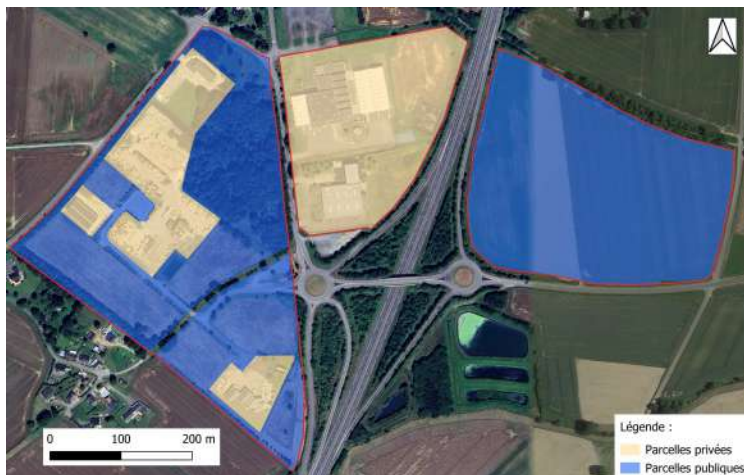
La zone Uab1 a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que de l'industrie, des entrepôts et des bureaux. L'artisanat et le commerce de détail, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que le commerce de gros **sont soumis à conditions**.

Destination	Sous-destination	1AUab1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

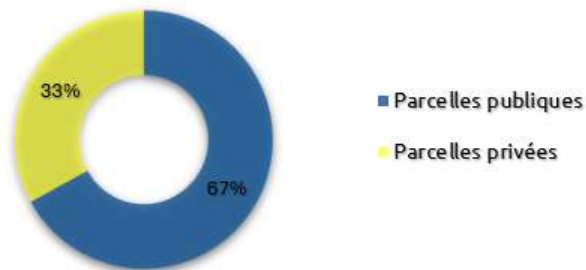
Le secteur 1AUab1 est soumis aux mêmes conditions particulières que la zone Uab1 sur la commune de Guipry-Messac.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Courbouton : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **67%** de parcelles publiques, et à **33%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 18,6 ha et 9,2ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **27,8 ha** de superficie
- ➔ **4,95%** de surface bâtie
- ➔ **0,22** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU de Guipry-Messac & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 59640 m<sup>2</sup>**, dont **36781 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles** et **4 587 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **18272 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **15 emplois/ha**, environ **89** nouveaux emplois pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 5,11 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Courbouton entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
18 272 m <sup>2</sup>	36 781 m <sup>2</sup>	4 587 m <sup>2</sup>	<b>59 640 m<sup>2</sup></b>

# LA COURTINAIS, Guichen

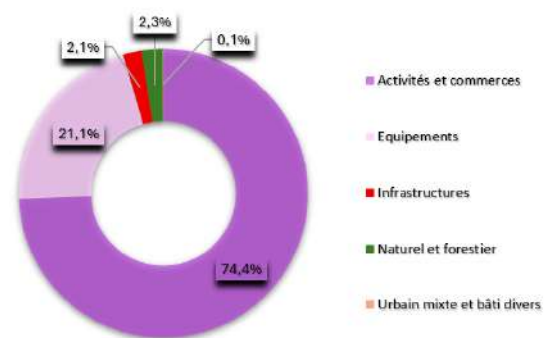


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE la Courtinais



Les activités économiques représentent **74,4%** de la surface au sol de la zone. Les équipements ont une emprise au sol de **21,1%**. Les espaces naturels et forestiers (2,3%), les infrastructures (2,1%), l'urbain mixte et le bâti divers (0,1%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU de Guichen

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité** ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est UAa.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	UAa
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Guichen

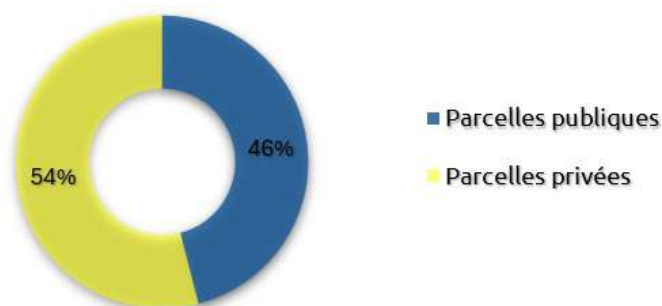
La zone UAa a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que de l'industrie, des entrepôts et des bureaux. Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le commerce de gros ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont également autorisés. L'artisanat et le commerce de détail sont **soumis à conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### La Courtainais : répartition des parcelles publiques et privées

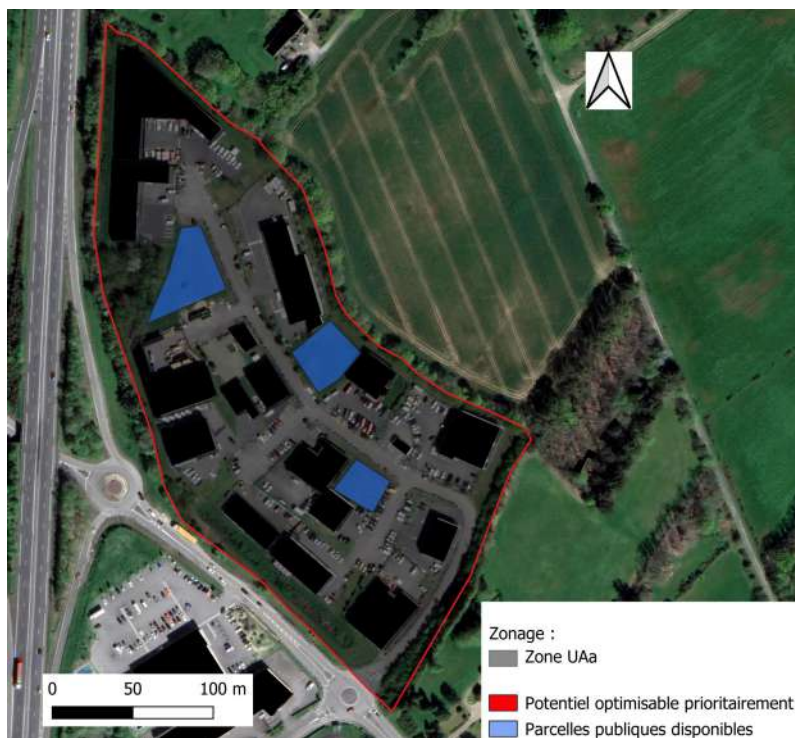


Le secteur est composé à **54%** de parcelles privées, et à **46%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 2,9 ha et 2,5 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **5,4 ha** de superficie
- ➔ **24,8%** de surface bâtie
- ➔ **4,2** bâtiments par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU de Guichen & BD TOPO Extractor

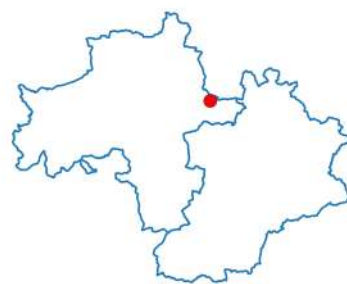
Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 2996 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **6** nouveaux emplois pourraient être implantés.

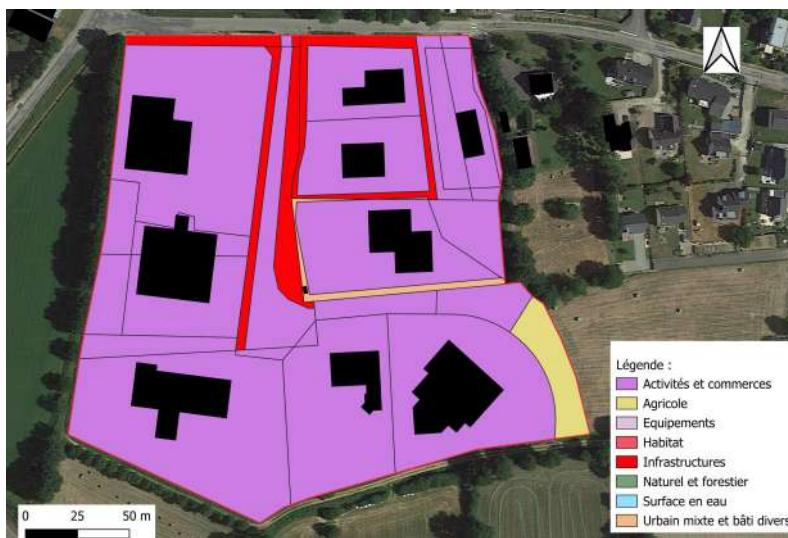
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité de la Courtinais entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	2 996 m <sup>2</sup>	0	<b>2 996 m<sup>2</sup></b>

# LA TOUCHE , Bourg-des-Comptes

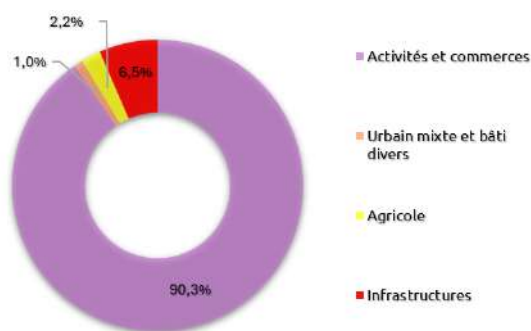


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

### Mode d'occupation des sols (MOS) de la Touche



Les activités et les commerces représentent **90,3%** de la surface au sol de la zone. Les infrastructures (6,5%), les espaces agricoles (2,2%), et l'urbain mixte et le bâti divers (1%) complètent l'occupation des sols.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Bourg-des-Comptes

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est Ua.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Bourg-des-Comptes

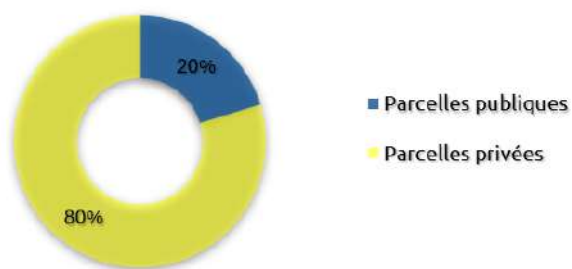
La zone Ua a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que les entrepôts, ainsi que les équipements d'intérêt collectifs et les services publics. Les commerces et activités de services sont **soumis à conditions** mis à part les cinémas qui sont interdits.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### La Touche : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **80%** de parcelles privées, et à **20%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 3,36 ha et 0,84 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **4,2 ha** de superficie
- ➔ **16,9 %** de surface bâtie
- ➔ **2,34** bâtiments par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Bourg des Comptes & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 2023 m<sup>2</sup>**, qui se situe au sein de parcelles privées ayant un bâtiment. **La totalité de la surface est optimisable prioritairement.**

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **4** nouveaux emplois pourraient être implantés.

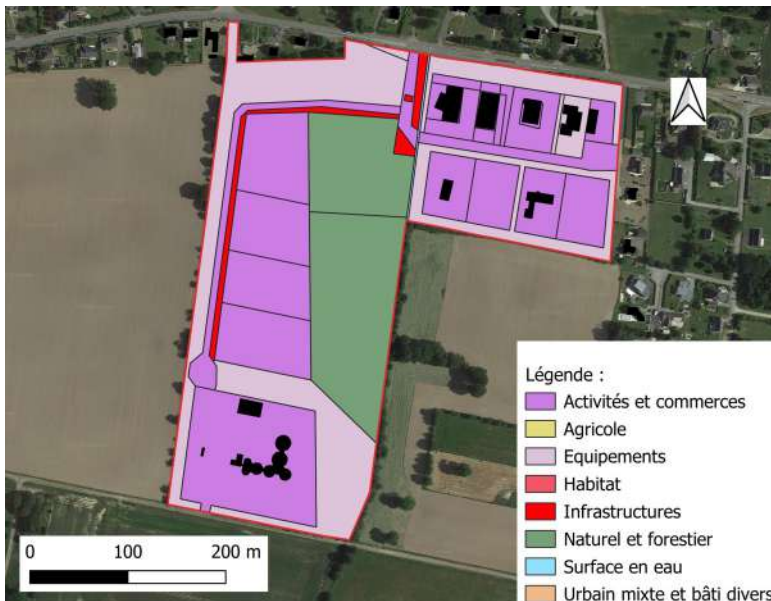
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 0,10 ha de surface en extension pour la zone d'activité de la Touche entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	0	2 023 m <sup>2</sup>	<b>2 023 m<sup>2</sup></b>

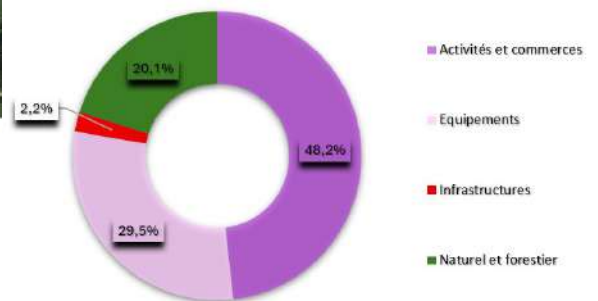
# LE CLOS DE LA BARRE, Guipry-Messac



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE le Clos de la Barre



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **48,2%** de la surface au sol de la zone. Les équipements (29,5%), les espaces naturels et forestiers (20,1%), et les infrastructures (2,2%), occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Guipry-Messac

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Une **zone humide** de 1 247 m<sup>2</sup> est identifiée au sein du zonage N, ne limitant pas le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

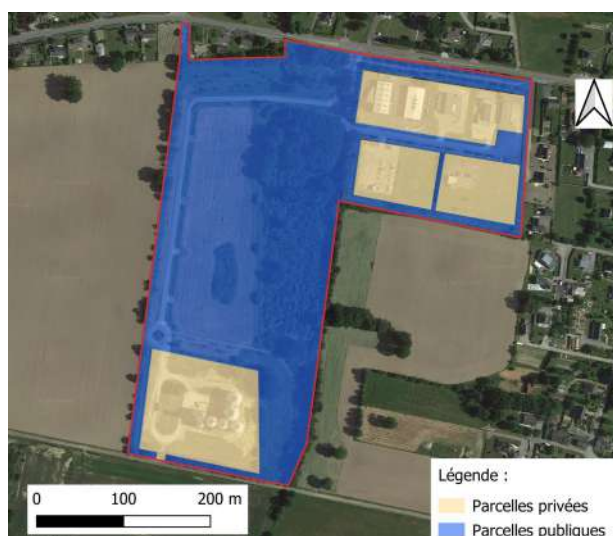
■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uab
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

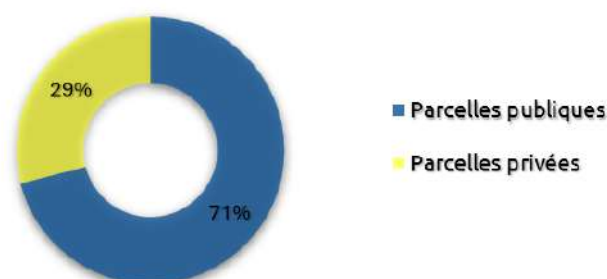
La zone Uab a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que de l'industrie, des entrepôts et des bureaux. L'artisanat et le commerce de détail, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle ainsi que le commerce de gros sont **soumis à conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Clos de la Barre : répartition des parcelles publiques et privées

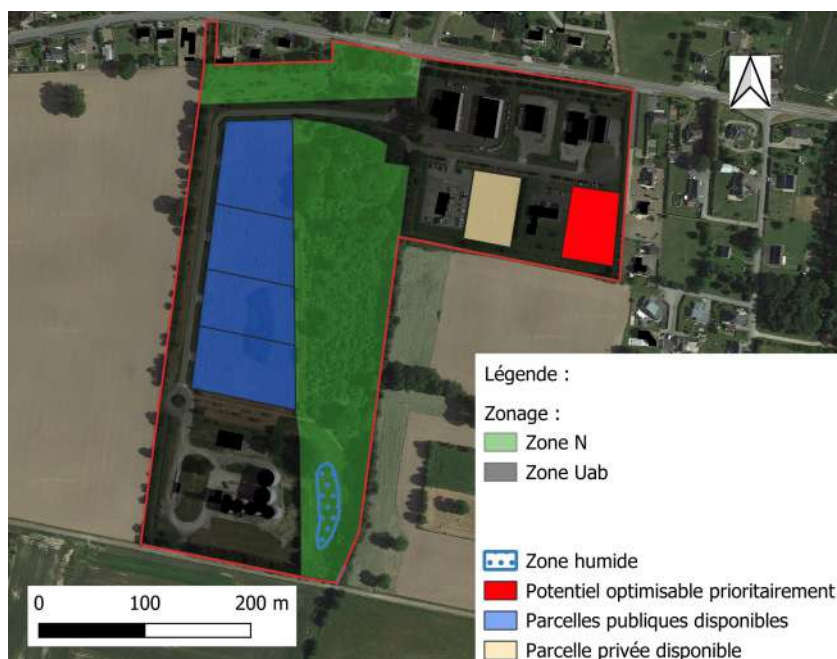


Le secteur est composé à **71%** de parcelles publiques, et à **29%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 9,5 ha et 3,9 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **13,4 ha** de superficie
- ➔ **6,2%** de surface bâtie
- ➔ **0,6** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Guipry-Messac & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité, un **potentiel « théorique » d'optimisation de 27 410 m<sup>2</sup>** a été identifié, dont **21 274 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles** et **2 909 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **3 227 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **54** nouveaux emplois pourraient être implantés.

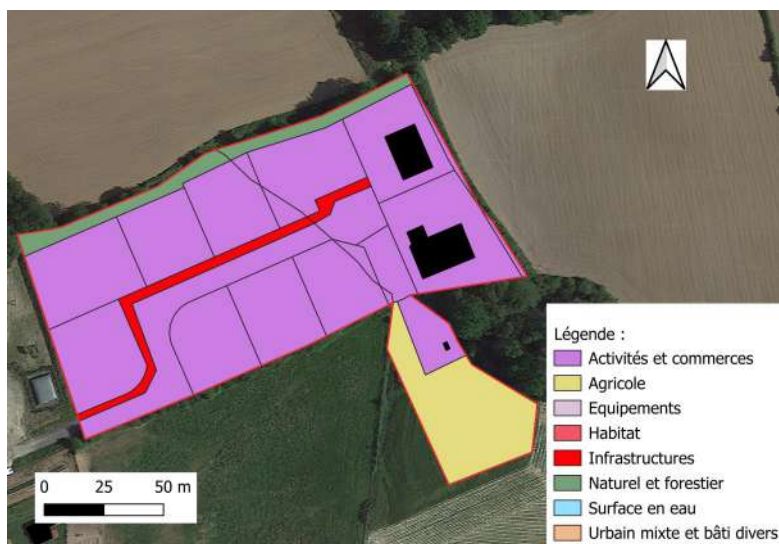
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité du Clos de la Barre entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
3 227 m <sup>2</sup>	21 274 m <sup>2</sup>	2 909 m <sup>2</sup>	<b>27 410 m<sup>2</sup></b>

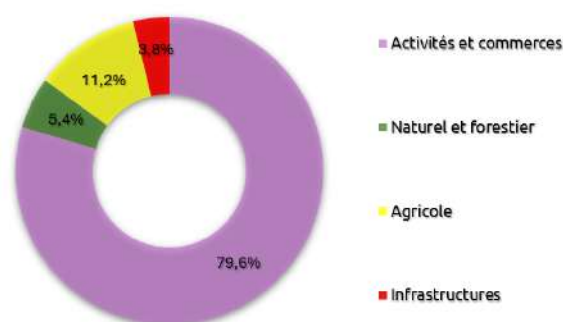
# LE GUÉNY , Baulon



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) le Guény



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **79,6%** de la surface au sol de la zone. Les espaces agricoles occupent **11,2%**. Les espaces naturels et forestiers (5,4%), ainsi que les infrastructures (3,8%) complètent l'occupation des sols.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Baulon

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est Ua et UL.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé   
 ■ Autorisé sous conditions   
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Baulon

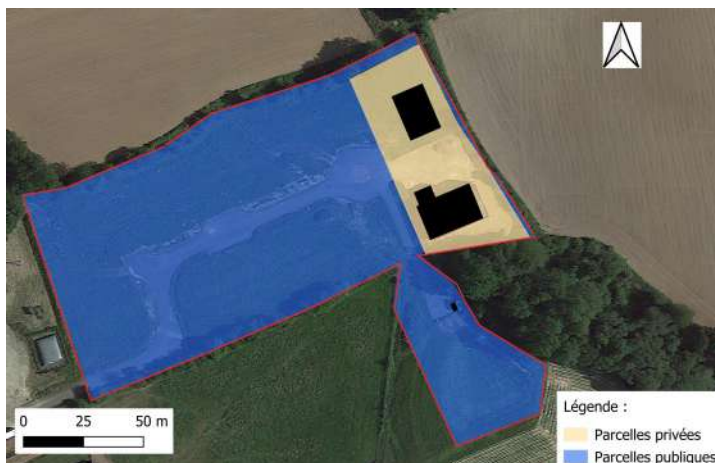
La zone Ua a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que les entrepôts, ainsi que les équipements d'intérêt collectifs et les services publics. Les commerces et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle sont **soumis à conditions**.

Destination	Sous-destination	UL
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Baulon

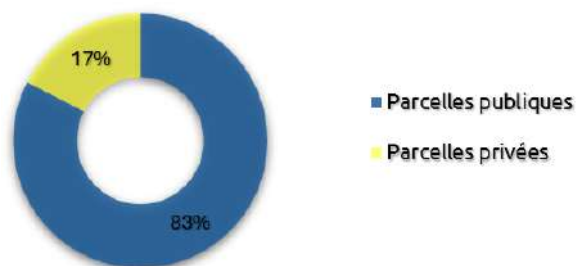
La zone UL a pour objectif d'implanter des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que des commerces et activités de services tels que les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les activités des secteurs secondaires et tertiaires sont interdites.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Le Guény : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **82,6%** de parcelles publiques, et à **17,4%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 3,68 ha et 0,31 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **1,8 ha** de superficie
- ➔ **3,95%** de surface bâtie
- ➔ **1,11** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Baulon & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 9 064 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **18** nouveaux emplois pourraient être implantés.

---

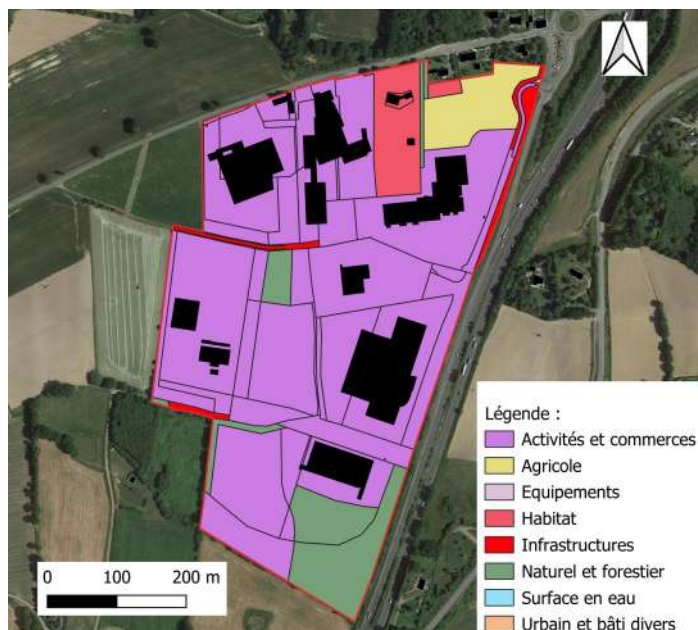
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 0,46 ha de surface en extension pour la zone d'activité le Guény entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	9 064 m <sup>2</sup>	0	<b>9 064 m<sup>2</sup></b>

# LE MAFAY , Bourg-des-Comptes

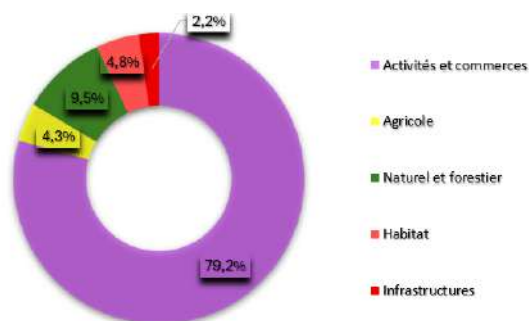


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) du Mafay



Les activités et les commerces représentent **79,2%** de la surface au sol de la zone. Les espaces naturels et forestier ont une emprise au sol de **9,5%**. L'habitat (4,8%), les espaces agricoles (4,3%), et les infrastructures (2,2%) complètent l'occupation des sols.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Bourg-des-Comptes

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Une **zone humide** de 864 m<sup>2</sup>, un **espace boisé classé** de 5 190 m<sup>2</sup> et un **emplacement réservé** de 377 m<sup>2</sup> sont identifiées. L'espace boisé classé et l'emplacement réservé sont situés au sein de la zone Uac, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uac
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Bourg-des-Comptes

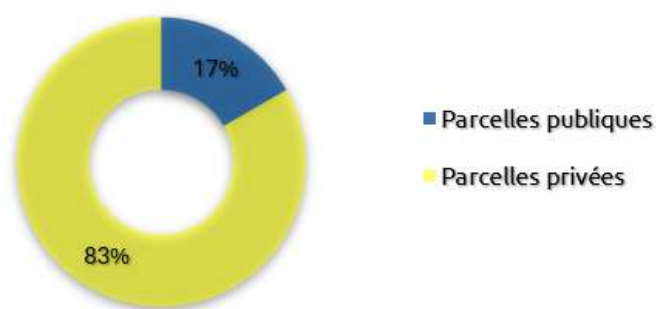
La zone Uac a vocation à accueillir des équipements d'intérêt collectifs et des services publics. Les commerces et les activités de service sont également autorisés mis à part l'artisanat et le commerce de détail qui sont **soumis à conditions** et le commerce de gros qui est interdit.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Le Mafay : répartition des parcelles publiques et privées



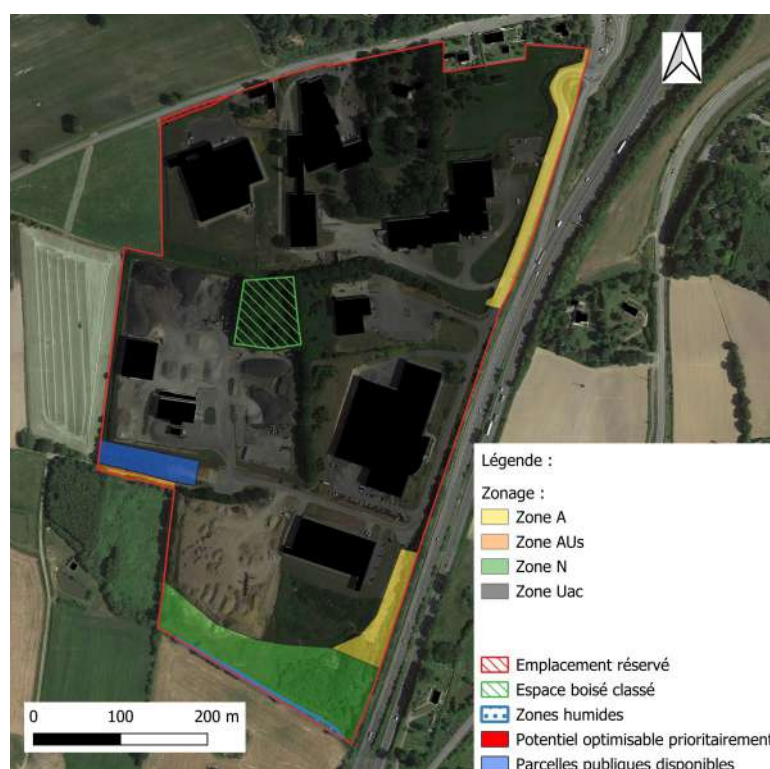
Le secteur est composé à **83%** de parcelles privées, et à **17%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 22,7 ha et 4,7 ha.

Une partie des parcelles publiques, soit **12,9%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'une zone humide et d'un espace boisé classé.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **27,4 ha** de superficie
- ➔ **16,4 %** de surface bâtie
- ➔ **0,4** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Bourg-des-comptes & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 3229 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de densité de **15 emplois/ha**, environ **4** nouveaux emplois pourraient être implantés.

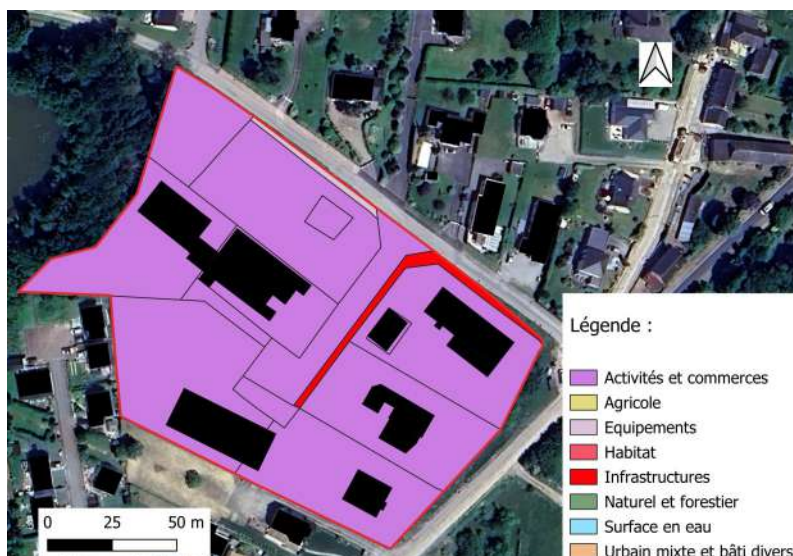
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 10 ha de surface en extension pour la zone d'activité du Mafay entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	3 229 m <sup>2</sup>	0	3 229 m <sup>2</sup>

# LE PLAT D'OR, La Chapelle- Bouëxic

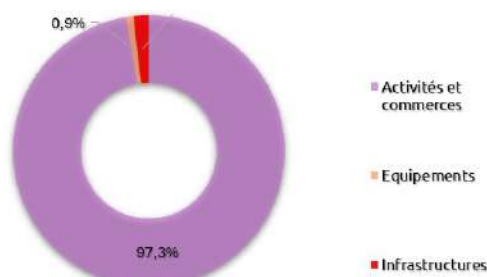


## Mode d'occupation des sols (MOS)



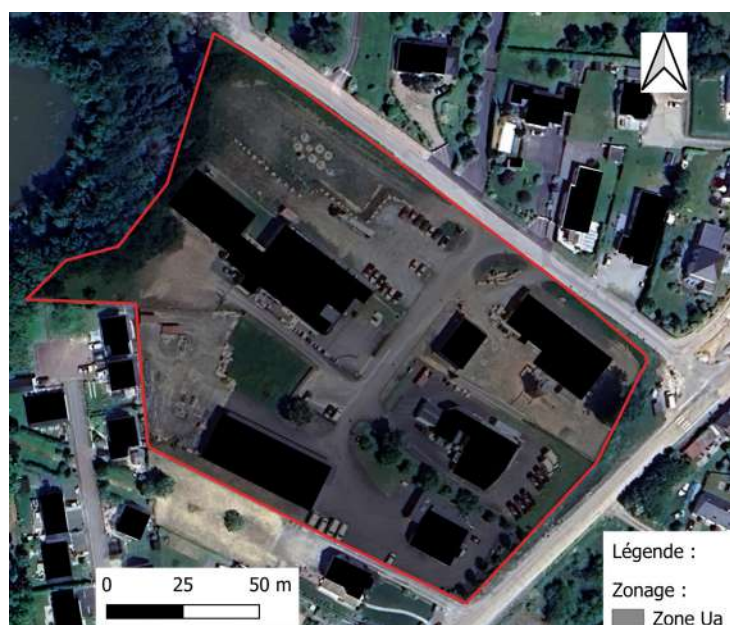
Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE du Plat d'Or



Les activités et les commerces représentent **97,3%** de la surface au sol de la zone. Les infrastructures (1,8%), les équipements (0,9%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU La Chapelle-Bouëxic

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité** ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le périmètre de la zone est Ua.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements d'intérêt collectif et services publics	■

Source : Règlement écrit du PLU de La Chapelle-Bouëxic

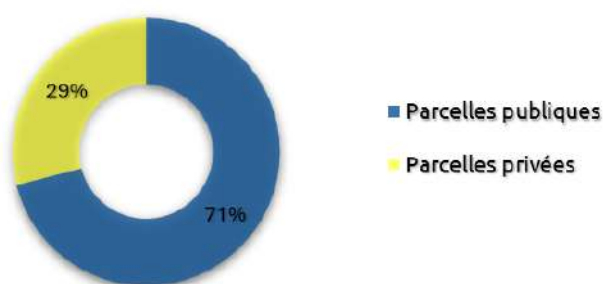
Le secteur Ua a pour objectif d'implanter des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Les entrepôts, les bureaux, le commerce de gros, ainsi que l'artisanat et le commerce de détail sont **soumis à des conditions particulières**. Les industries sont interdites au sein du secteur.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Le Plat d'Or : répartition des parcelles publiques et privées

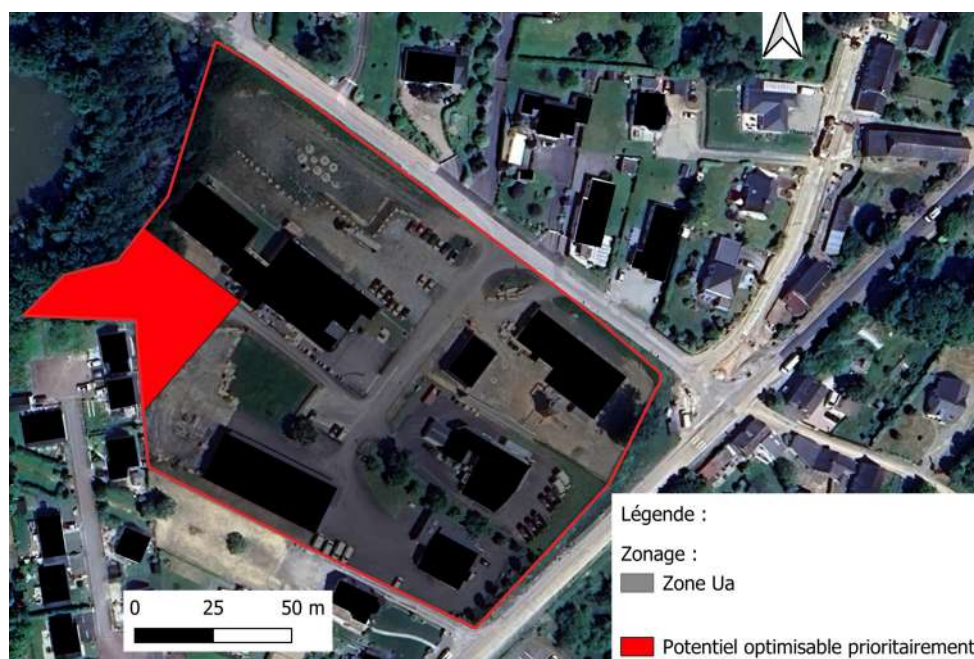


Le secteur est composé à **91%** de parcelles privées et à **9%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 1,6 ha et 0,2 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **1,8 ha** de superficie
- ➔ **22,46 %** de surface bâtie
- ➔ **3,75** bâtiments par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU La Chapelle-Bouëxic & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 1470 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **3** nouveaux emplois pourraient être implantés.

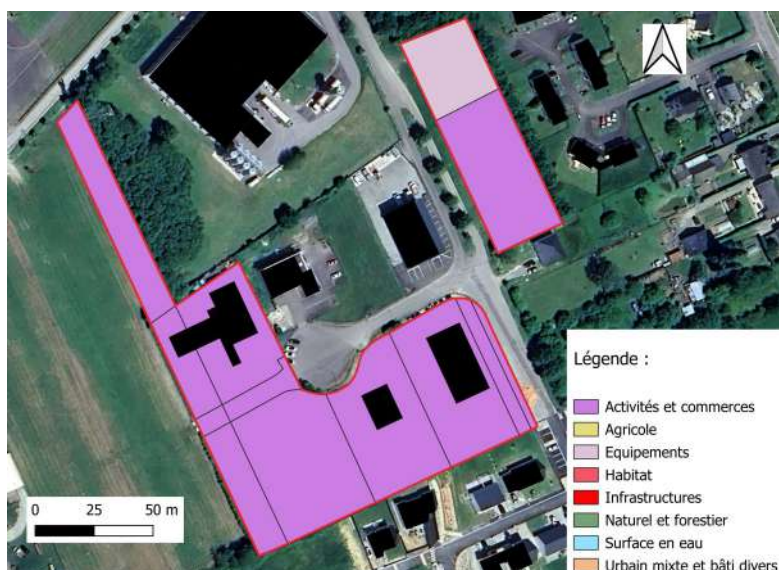
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité du Plat d'Or entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
1 470 m <sup>2</sup>	0	0	1 470 m <sup>2</sup>

# LES BIAUCES, Lohéac

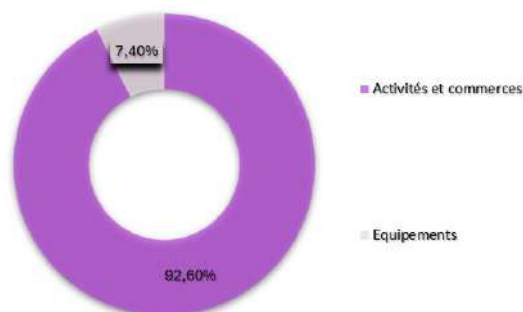


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

### Mode d'occupation des sols (MOS) les Biauces



Les activités et les commerces représentent **92,6%** de la surface au sol de la zone. Les équipements ont une emprise au sol de 7,4%.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Lohéac

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Un **périmètre archéologique** d'une superficie de 1 093 m<sup>2</sup> est identifiée au nord. Cette limite est localisée au sein du zonage Ua, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Lohéac

Le secteur Ua a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires ainsi que des commerces et des activités services. Les équipements d'intérêt collectifs et les services publics sont **soumis à conditions**.

Destination	Sous-destination	Ue
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Lohéac

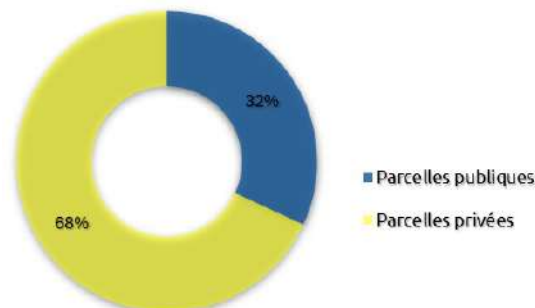
La zone Ue a pour objectif d'accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les commerces et les activités de services, mis à part l'artisanat et le commerce de détails qui sont **soumis à conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Les Biauces : répartition des parcelles publiques et privées

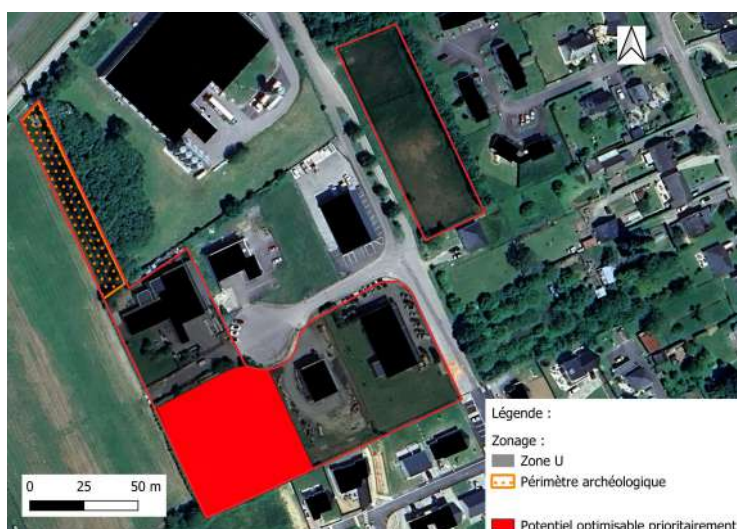


Le secteur est composé à **68%** de parcelles privée, et à **32%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 0,95 ha et 0,45 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **24,3%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'un périmètre archéologique.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **1,4 ha** de superficie
- ➔ **12,03 %** de surface bâtie
- ➔ **2,14** bâtiments par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Lohéac & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 3023 m<sup>2</sup>**, dont la **totalité sont des parcelles optimisables prioritairement**.

---

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **6** nouveaux emplois pourraient être implantés.

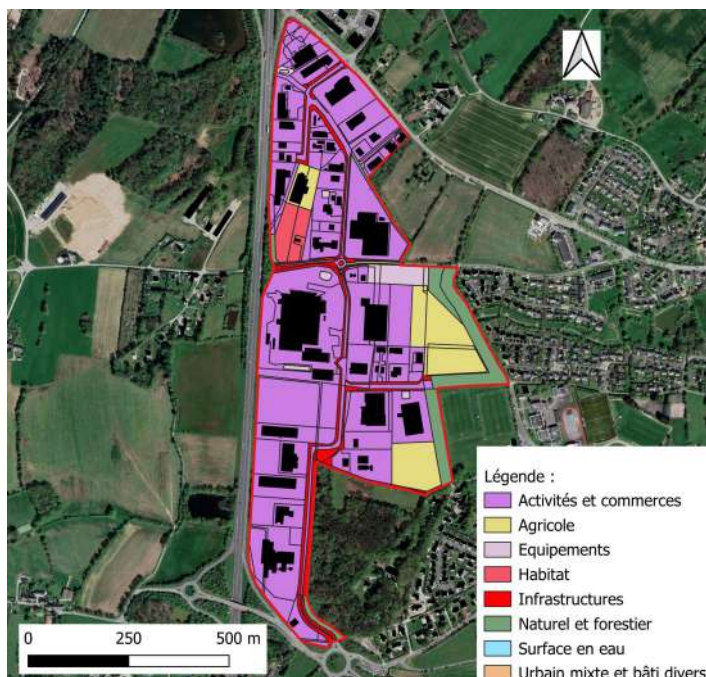
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité des Biauces entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
3 023 m <sup>2</sup>	0	0	<b>3 023 m<sup>2</sup></b>

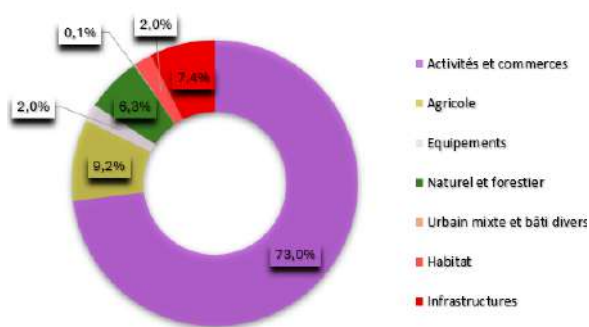
# LES LANDES, Guichen



## Mode d'occupation des sols (MOS)



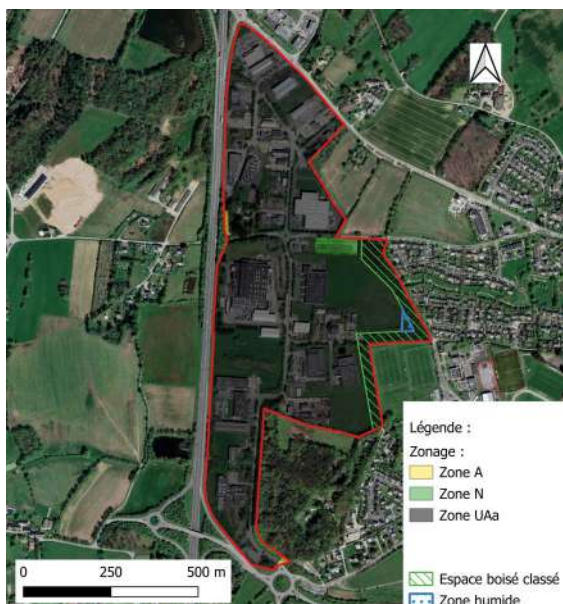
### Mode d'occupation des sols (MOS) les Landes



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **73%** de la surface au sol de la zone. Les espaces agricoles ont une emprise au sol de **9,2%**. Les infrastructures (7,4%), les espaces naturels et forestiers (6,3%), les équipements (2%), l'habitat (2%) et l'urbain mixte et le bâti divers (0,1%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU Guichen

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Un **espace boisé classé** est identifié à l'est du périmètre sur une surface de 27 278 m<sup>2</sup>, ainsi qu'une **zone humide** de 930 m<sup>2</sup>. Ces limites sont localisées au sein du zonage UAa, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

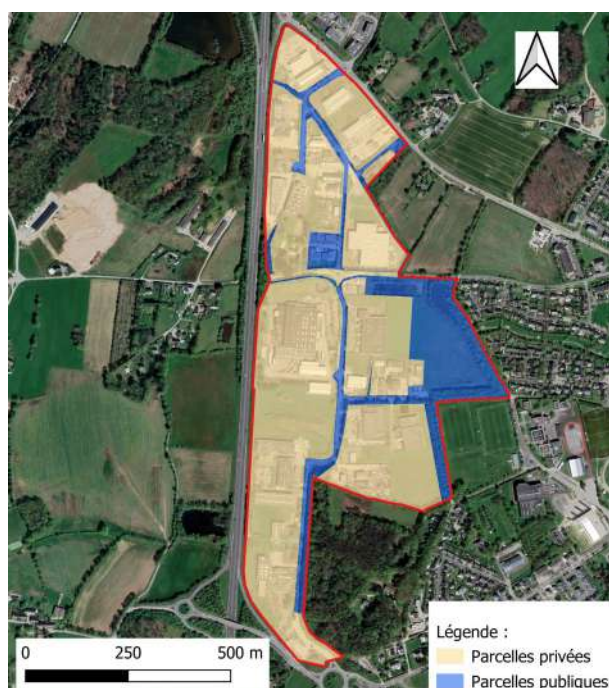
■ Autorisé   
 ■ Autorisé sous conditions   
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	UAa
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Guichen

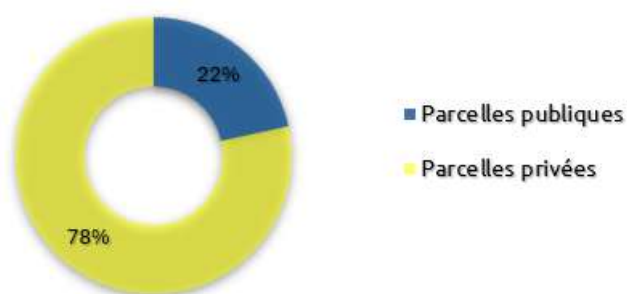
La zone UAa a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que de l'industrie, des entrepôts et des bureaux. Les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, le commerce de gros ainsi que les équipements d'intérêt collectif et les services publics sont également autorisés. L'artisanat et le commerce de détail sont **soumis à conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Les Landes : répartition des parcelles publiques et privées

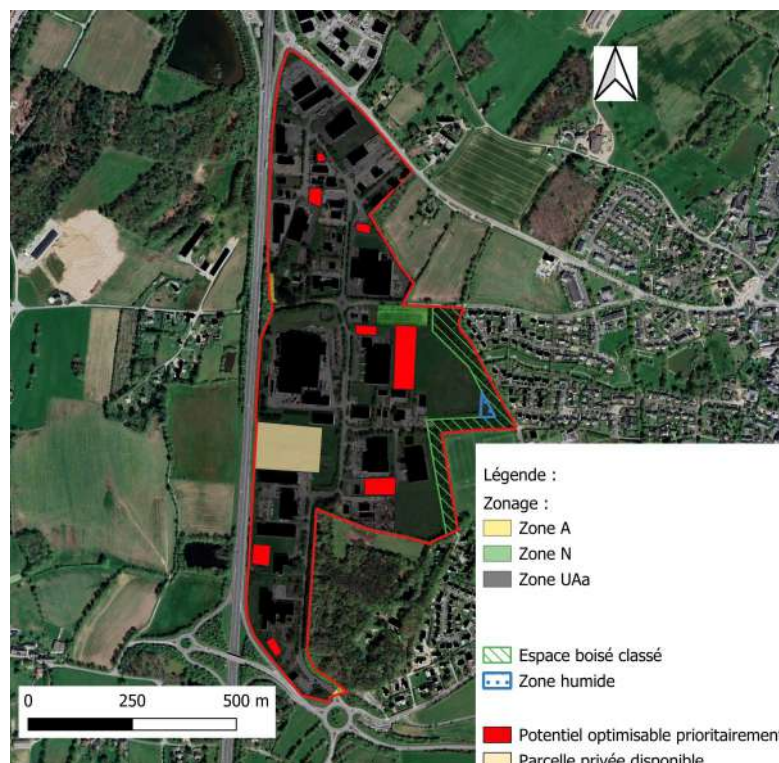


Le secteur est composé à **78%** de parcelles privées, et à **22%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 37,4 ha et 10,5 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **47,9 ha** de superficie
- ➔ **17,76 %** de surface bâtie
- ➔ **1,17** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU Guichen & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 34884 m<sup>2</sup>**, dont **17059 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **17825 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **69** nouveaux emplois pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 1,86 ha de surface en extension pour la zone d'activité des Landes entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
17 825 m <sup>2</sup>	0	17 059 m <sup>2</sup>	<b>34 884 m<sup>2</sup></b>

# PELOUAILLE- FOSSE ROUGE, Guipry-Messac

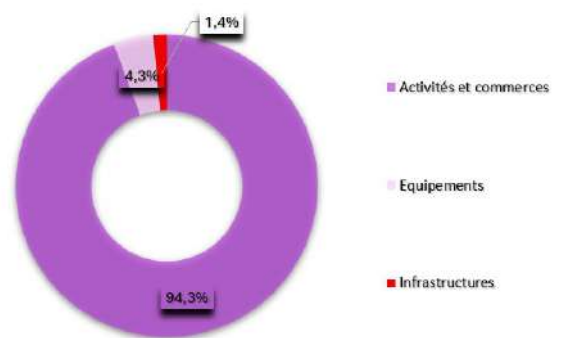


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Pelouaille-Fosse Rouge



Les activités et les commerces représentent **94,3%** de la surface au sol de la zone. Les équipements (4,3%), les infrastructures (1,4%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU de Guipry-Messac

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité** ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Les zonages du secteur sont U et A.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Ua1
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

La zone Uab1 a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que les entrepôts et des bureaux. L'artisanat et le commerce de détail, ainsi que les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle **sont soumis à conditions**.

Destination	Sous-destination	Uab
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

La zone Uab a pour objectif d'implanter des activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que des entrepôts et de l'industrie. L'artisanat et le commerce de détail, les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que le commerce de gros sont **soumis à conditions**.

Destination	Sous-destination	Ug
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Source : Règlement écrit du PLU de Guipry-Messac

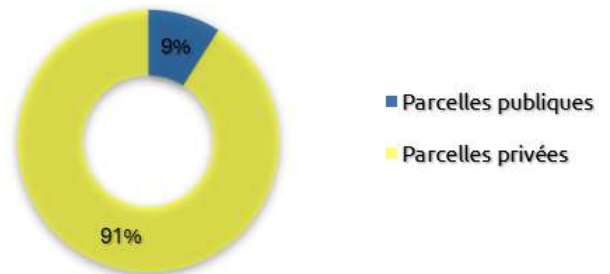
Le secteur Ug peut accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les activités des secteurs secondaires et tertiaires telles que les bureaux sont autorisés, tout comme les activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Pelouaille-Fosse Rouge : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **91%** de parcelles privées, et à **9%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 13,6 ha et 1,3 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **14,9 ha** de superficie
- ➔ **22,1 %** de surface bâtie
- ➔ **1,07** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU de Guipry-Messac & BD TOPO Extractor

---

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 5649 m<sup>2</sup>**, dont **2130 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **3519 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **11** nouveaux emplois pourraient être implantés.

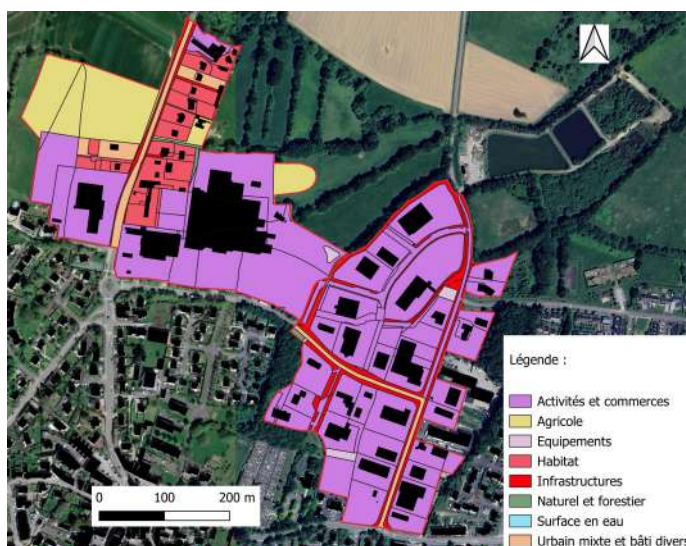
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité de Pelouaille-Fosse Rouge entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
3 519 m <sup>2</sup>	0	2 130 m <sup>2</sup>	<b>5 649 m<sup>2</sup></b>

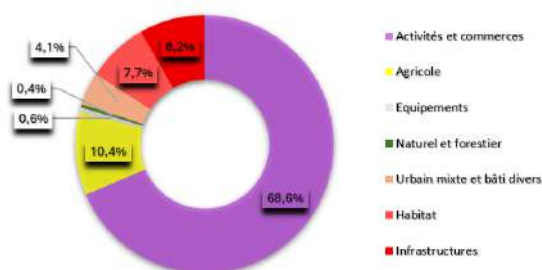
# VALONIA-LAUNAY, Guichen



## Mode d'occupation des sols (MOS)



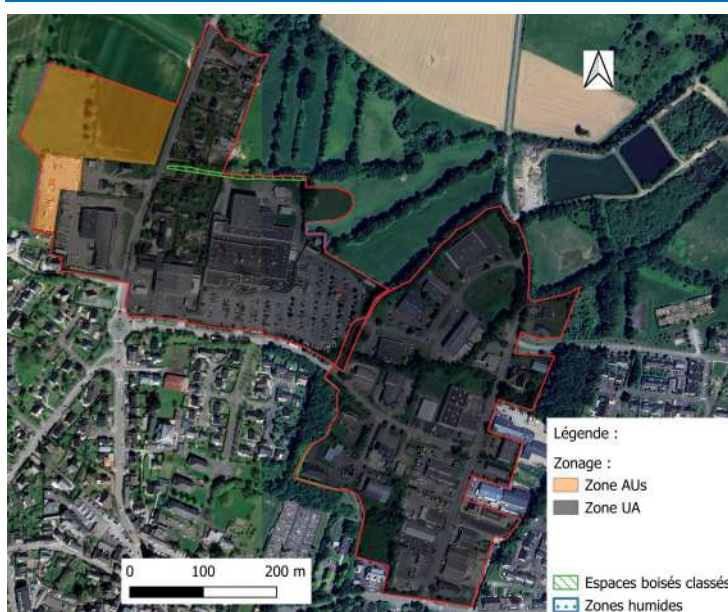
## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Valonia-Launay



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **68,6%** de la surface au sol de la zone. Les espaces agricoles ont une emprise au sol de **10,4%**. Les infrastructures (8,2%), l'habitat (7,7%), l'urbain mixte et le bâti divers (4,1%), les équipements (0,6%), et les espaces naturels et forestiers (0,4%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLU de Guichen

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Des **espaces boisés classés** sont identifiés sur une surface totale de 1 124 m<sup>2</sup>. Ces limites sont localisées au sein du zonage UAa, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

# Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	UA
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLU de Guichen

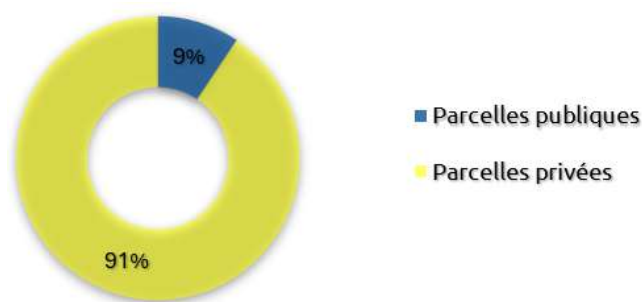
Le secteur Ua a pour objectif d'implanter des activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, ainsi que des commerces de gros. L'industrie, les entrepôts et les bureaux, sont également autorisés.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG VHBC

### Valonia-Launay : répartition des parcelles publiques et privées

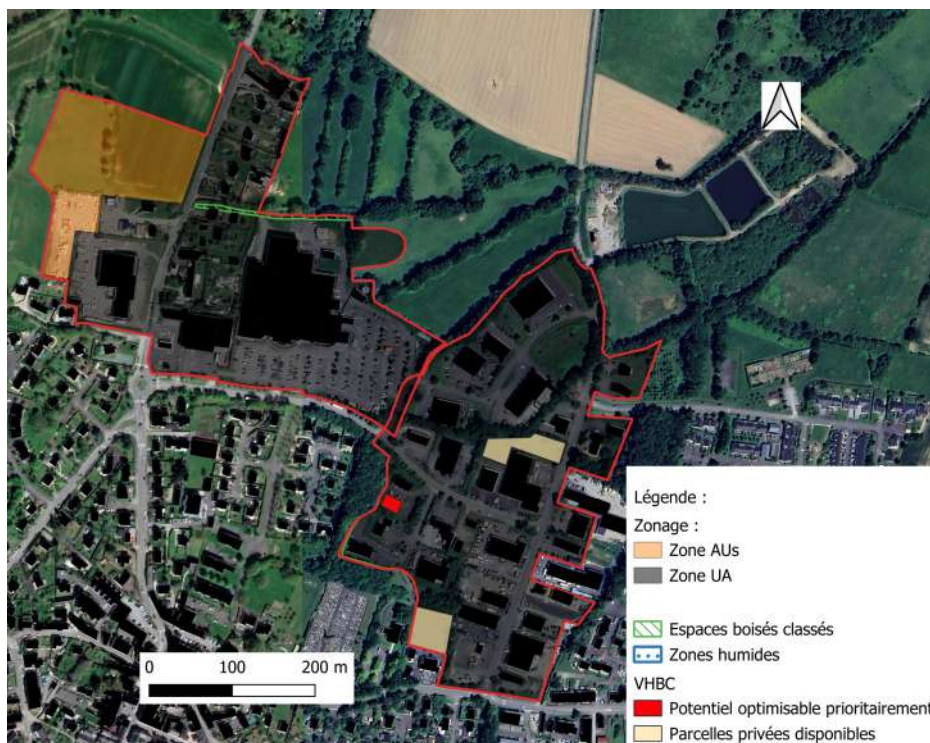


Le secteur est composé à **91%** de parcelles privée, et à **9%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 10,46 ha et 1,04 ha. Une partie des parcelles privées, soit **11,69%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'un espace boisé classé.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **11,4 ha** de superficie
- ➔ **37,4 %** de surface bâtie
- ➔ **4,4** bâtiments par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG VHBC, PLU de Guichen & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 4767 m<sup>2</sup>**, dont **4355 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **412 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **9** nouveaux emplois pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité de Valonia-Launay entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
412 m <sup>2</sup>	0	4 355 m <sup>2</sup>	<b>4 767 m<sup>2</sup></b>



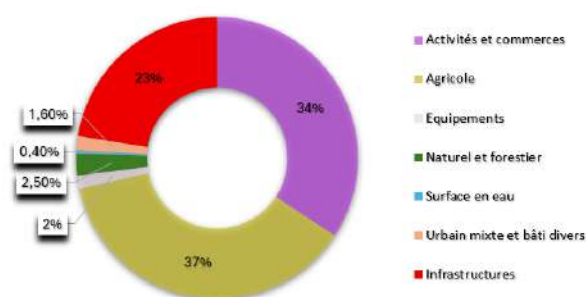
# ZA de PANCÉ , Pancé



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Pancé



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les espaces agricoles représentent **37%** de la surface au sol de la zone. Deux autres typologies ont une emprise importante au sein du périmètre : les activités et les commerces avec **34%** et les infrastructures avec **23%**. Les espaces naturels et forestiers (2,5%), les équipements (2%), l'urbain mixte et le bâti divers (1,6 %), et les surfaces en eau (0,4%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Au nord, une **zone humide** de 9 365 m<sup>2</sup> est identifiée. Cette dernière est localisée au sein du zonage 1AUei, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

Source : PLUi BPLC

# Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uei
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Commerce de gros	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

La zone Uei a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que l'industrie et les entrepôts, ainsi que des commerces et des activités de services **sous conditions**.

Destination	Sous-destination	1AUei
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

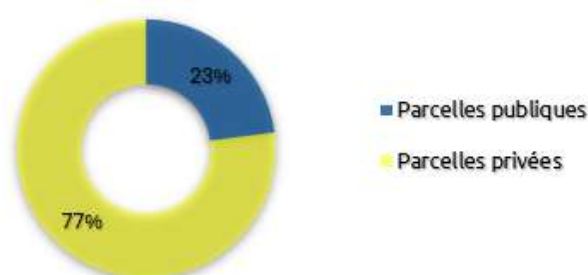
La zone 1AUei a pour objectif d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. L'implantation d'activités du secteur secondaire et tertiaire sont favorisés **sous conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

**Pancé : répartition des parcelles publiques et privées**



Le secteur est composé à **77%** de parcelles privées, et à **23%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 4,23 ha et 1,27 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **43%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'une zone humide.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **5,5 ha** de superficie
- ➔ **11%** de surface bâtie
- ➔ **0,73** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

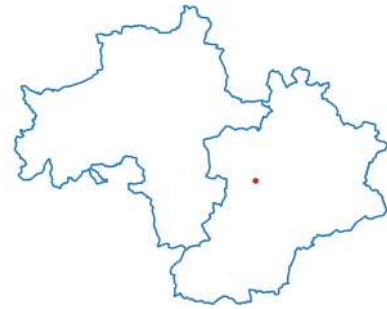
Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 1200 m<sup>2</sup>**, qui se situe au sein d'une parcelle privée ayant un bâtiment. **La totalité de la surface est optimisable prioritairement.**

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **2** nouveaux emplois pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 2,3 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Pancé entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
1 200 m <sup>2</sup>	0	0	1 200 m <sup>2</sup>

# LES SENTES , Bain-de-Bretagne

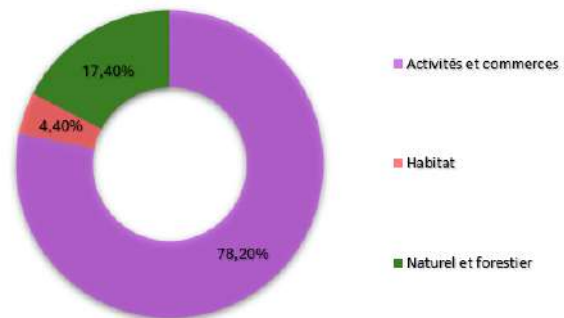


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE les Sentes



Les activités et les commerces représentent **78,2%** de la surface au sol de la zone. Les espaces naturels et forestiers (17,4%) et l'habitat (4,4%) occupent le reste du périmètre.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est UBb.

# Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	UBb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

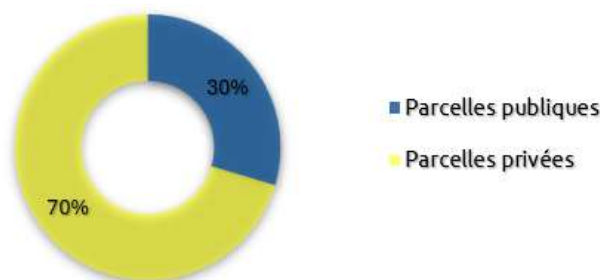
Le secteur a pour objectif d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. L'implantation d'activités du secteur secondaire et tertiaire, ainsi que les commerces et activités de services sont favorisées **sous conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Les Sentes : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **70%** de parcelles privées, et à **30%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 2,96 ha et 1,24 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **4,2 ha** de superficie
- ➔ **16 %** de surface bâtie
- ➔ **3,33** bâtiments par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 1350 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles privées disponibles**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **3** nouveaux emplois pourraient être implantés.

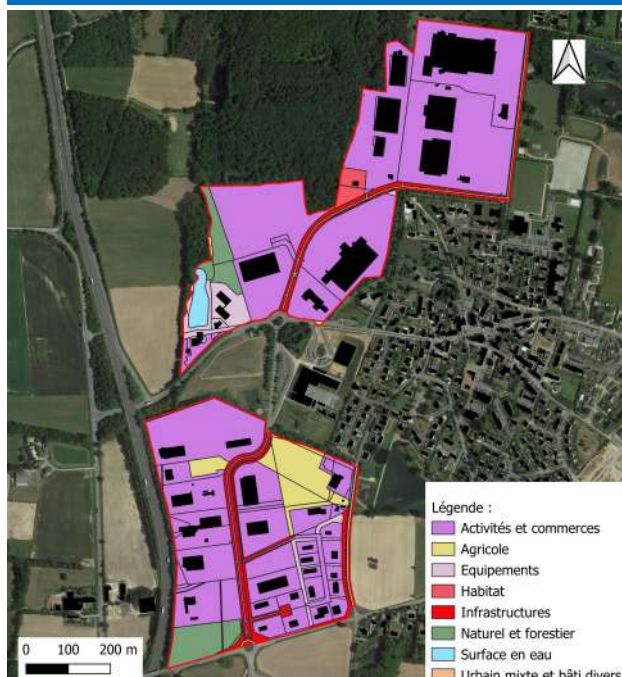
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité des Sentes entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	0	1 350 m <sup>2</sup>	<b>1 350 m<sup>2</sup></b>

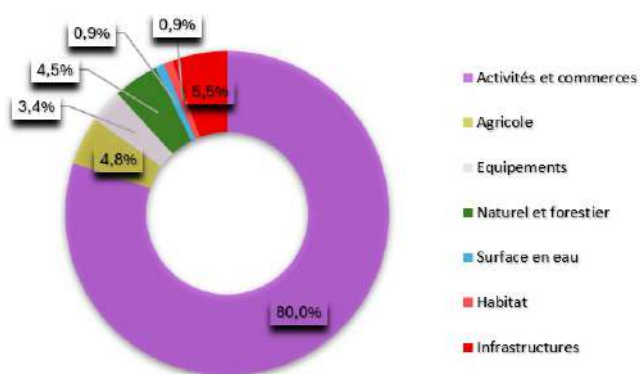
# BEL-AIR FERCHAUD , Crevin



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Bel-Air Ferchaud



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **80%** de la surface au sol de la zone. D'autre part, les infrastructures ont une emprise au sol de **5,5%**. Les espaces agricoles (4,8%), les espaces naturels et forestiers (4,5%), les équipements (3,4%), l'habitat (0,9%), et les surfaces en eau (0,9%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Au sud, des **éléments de paysage** d'une superficie de 3 828 m<sup>2</sup> sont identifiées. Cette limite est localisée au sein du zonage Uei, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

Source : PLUi BPLC

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uei
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Commerce de gros	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

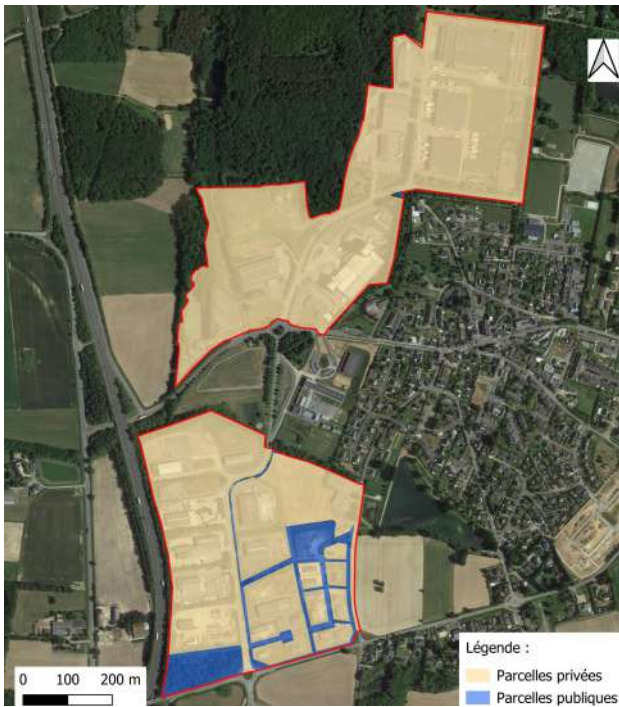
La zone Uei a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que l'industrie et les entrepôts, ainsi que des commerces et des activités de services **sous conditions**.

Destination	Sous-destination	Ueb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

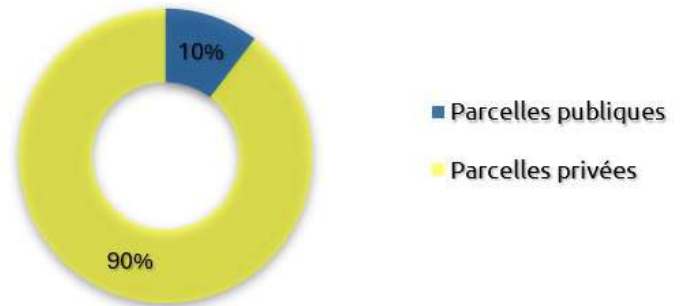
La zone Ueb a pour objectif d'implanter des activités des secteurs secondaires et tertiaires, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités de service sont autorisés **sous conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Bel-Air Ferchaud : répartition des parcelles publiques et privées

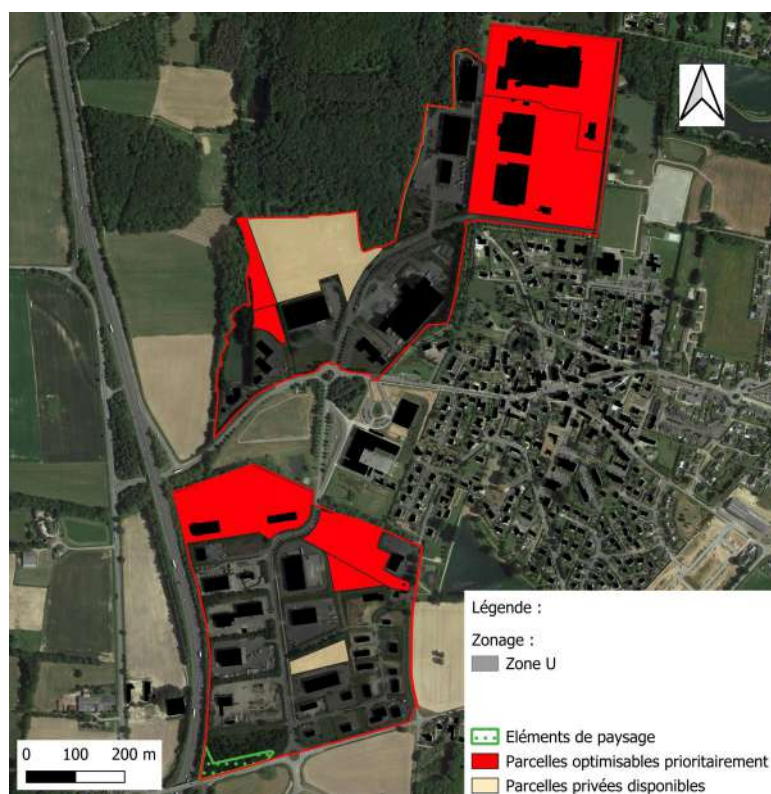


Le secteur est composé à **90%** de parcelles privées, et à **10%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 43,88 ha et 5,12 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **7,5%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'éléments de paysage.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **49 ha** de superficie
- ➔ **13,7 %** de surface bâtie
- ➔ **0,95** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 192 980 m<sup>2</sup>**, dont **35 998 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **156 982 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **480** nouveaux emplois pourraient être implantés.

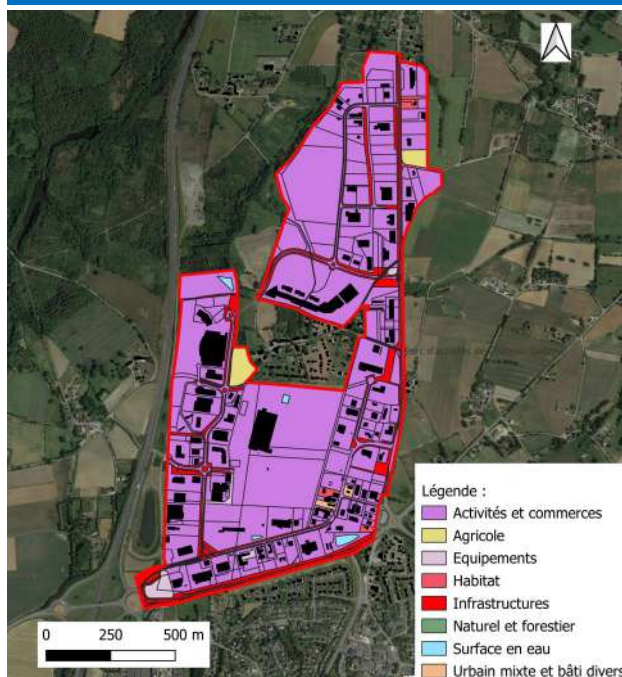
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 1,4 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Bel-Air Fercahud entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
156 982 m <sup>2</sup>	0	35 998 m <sup>2</sup>	<b>192 980 m<sup>2</sup></b>

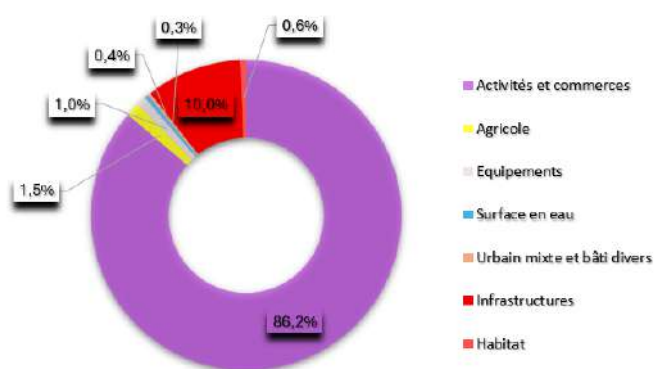
# CHÂTEAU GAILLARD , Bain-de-Bretagne



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Château Gaillard



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **86,2%** de la surface au sol de la zone. Les infrastructures ont une emprise au sol de **10%**. Les espaces agricoles (1,5%), les équipements (1%), l'habitat (0,6%), les surfaces en eau (0,4%) et l'urbain mixte et le bâti divers (0,3%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Au sud, un **emplacement réservé** d'une superficie de 6 135m<sup>2</sup> est identifié. Cette limite est localisée au sein du zonage Uec, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uei
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Commerce de gros	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

La zone Uei a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que l'industrie et les entrepôts, ainsi que des commerces et des activités de services **sous conditions**.

Destination	Sous-destination	Ueb
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements sportifs	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

La zone Ueb a pour objectif d'implanter des activités des secteurs secondaires et tertiaires, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités de service sont autorisés **sous conditions**.

Destination	Sous-destination	Uec
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

Le secteur Uec peut accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et les services publics. Les commerces et les activités de services sont également autorisés, mis à part l'artisanat et le commerce de détail, et les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle qui sont **soumis à conditions**.

Destination	Sous-destination	1AUei
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

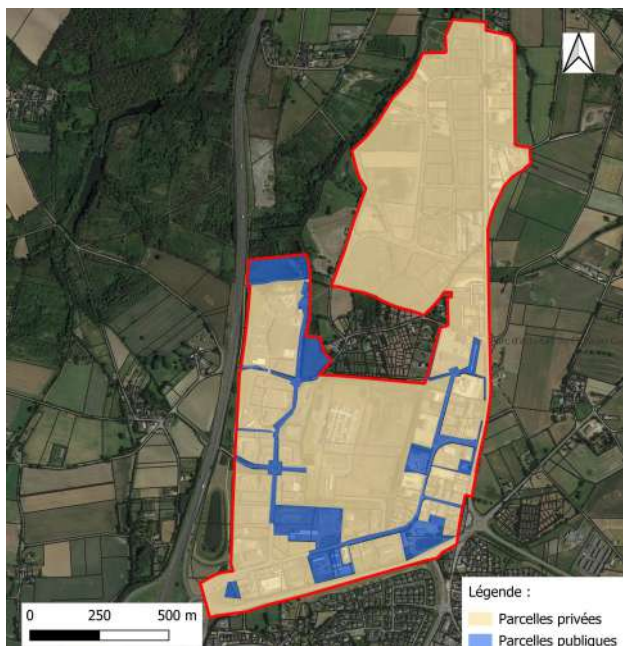
La zone 1AUei a pour objectif d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. De plus, l'implantation d'activités du secteur secondaire et tertiaire sont favorisés **sous conditions**.

Destination	Sous-destination	1AUec
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Equipements d'intérêt collectif et services publics	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

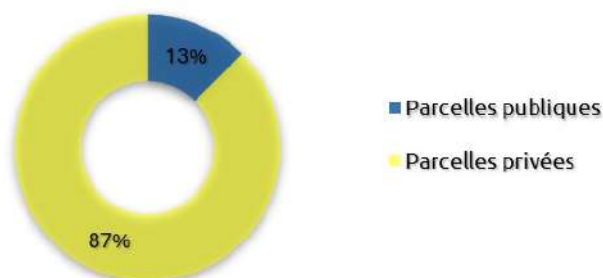
La zone 1AUec a pour objectif d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics, ainsi que des activités des secteurs tertiaires et secondaires. De plus, l'implantation de commerces et d'activités de service sont favorisés **sous conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Château-Gaillard : répartition des parcelles publiques et privées

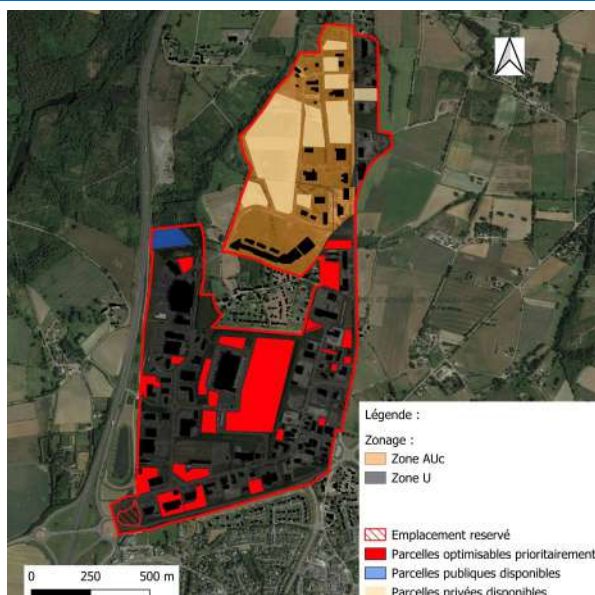


Le secteur est composé à **87%** de parcelles privée, et à **19%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 109,7 ha et 16,4 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **0.9%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'un emplacement réservé.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **126,1 ha** de superficie
- ➔ **7,4 %** de surface bâtie
- ➔ **1** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 224 327 m<sup>2</sup>**, dont **12 537 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles** et **57 782 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **154 008 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **15 emplois/ha**, environ **336** nouveaux emplois pourraient être implantés.

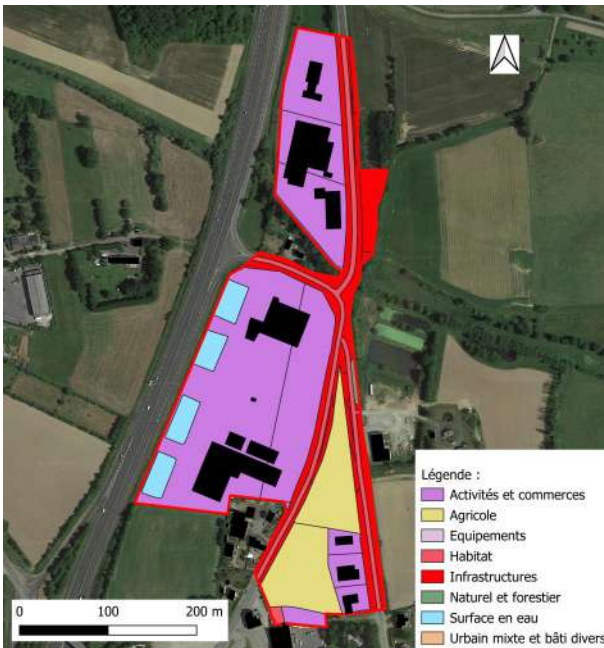
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 1,5 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Château Gaillard entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
154 008 m <sup>2</sup>	12 537 m <sup>2</sup>	57 782 m <sup>2</sup>	<b>224 327 m<sup>2</sup></b>

# CHOISEL , Poligné

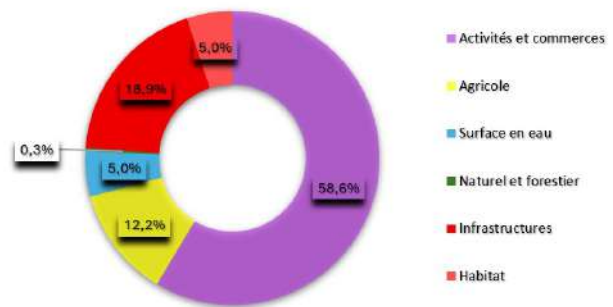


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Choisel



Les activités et les commerces représentent **58,6%** de la surface au sol de la zone. Les infrastructures ont une emprise au sol de **18,9%**. Les espaces agricoles (12,2%), les surfaces en eau (5%), l'habitat (5%) et les espaces naturels et forestiers (0,3%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Au sud, **deux emplacements réservés** d'une superficie de 12 148 m<sup>2</sup> et **deux zones humides** de 1 232 m<sup>2</sup> sont identifiés. Ces limites sont localisées au sein du zonage Uea, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

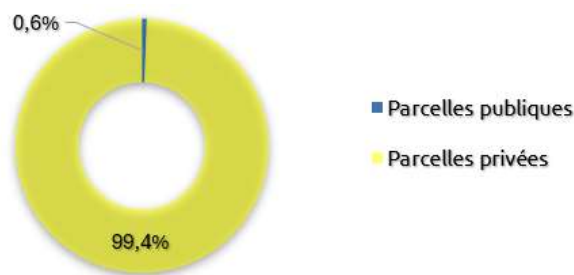
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont **soumis à des conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Choisel : répartition des parcelles publiques et privées

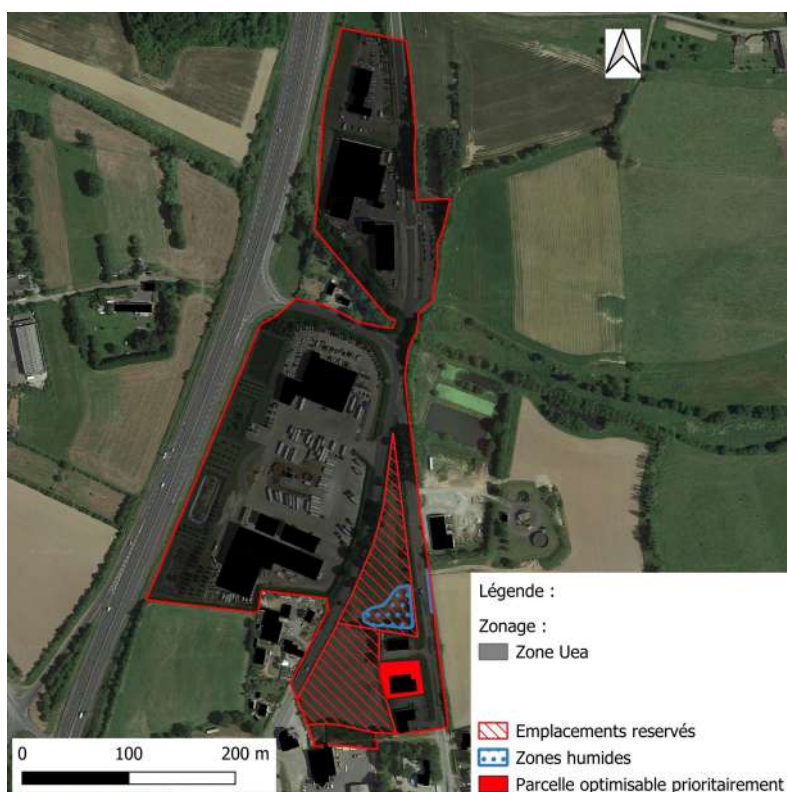


Le secteur est composé à **99,4%** de parcelles privées, et à **0,6%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 9,14 ha et 535 m<sup>2</sup>.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **9,2 ha** de superficie
- ➔ **12,2 %** de surface bâtie
- ➔ **1,09** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 1244 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **2** nouveaux emplois pourraient être implantés.

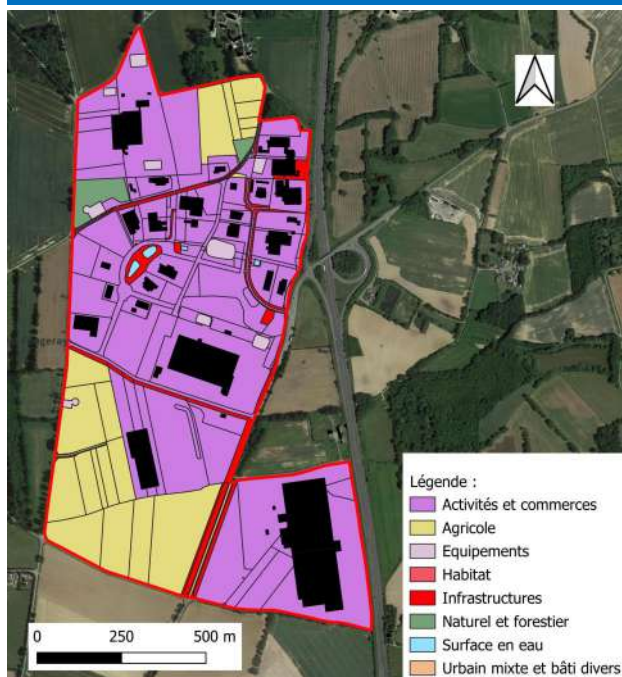
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 3,2 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Choisel entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
1 244 m <sup>2</sup>	0	0	1 244 m <sup>2</sup>

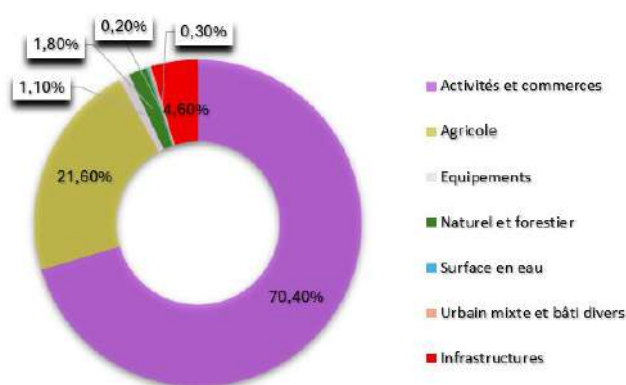
# PA de GRAND-FOUGERAY, Grand-Fougeray



## Mode d'occupation des sols (MOS)



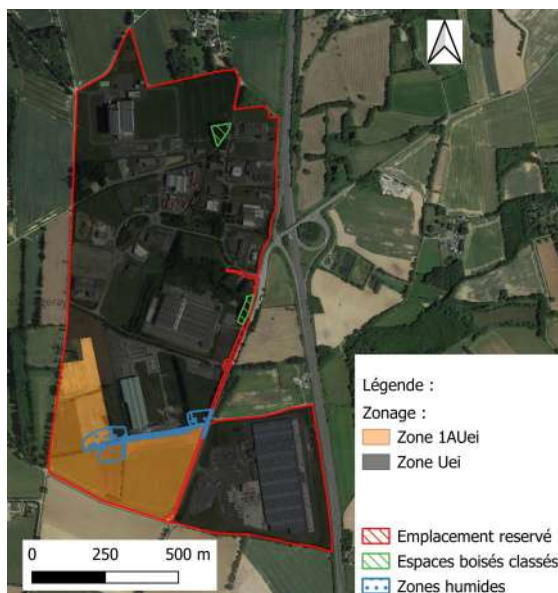
### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Grand-Fougeray



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **70,4%** de la surface au sol de la zone. D'autre part, les espaces agricoles ont une emprise au sol de **21,6%**. Les infrastructures (4,6%), les espaces naturels et forestiers (1,8%), les équipements (1,1%), l'urbain mixte et le bâti divers (0,3%), et les surfaces en eau (0,2%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Au sud, **deux zones humides** d'une superficie de 21 195 m<sup>2</sup> sont identifiées. De plus, **deux espaces boisés classés** sont présents sur un périmètre de 4 962 m<sup>2</sup>, ainsi que **deux emplacements réservés** de 9 538 m<sup>2</sup> au total. Ces limites sont localisées au sein des zonages 1AUei et Uei, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uei
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureaux	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Cinéma	
	Commerce de gros	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

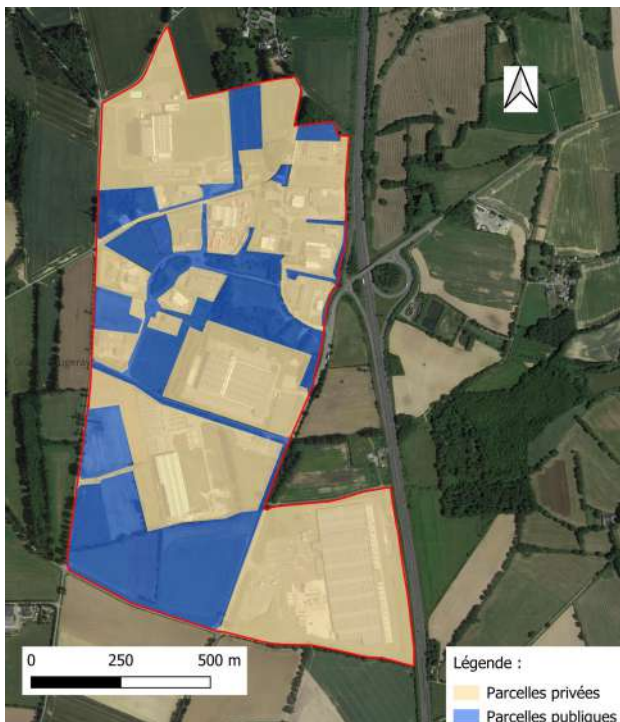
La zone Uei a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire telles que l'industrie et les entrepôts, ainsi que des commerces et des activités de services **sous conditions**.

Destination	Sous-destination	1AUei
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

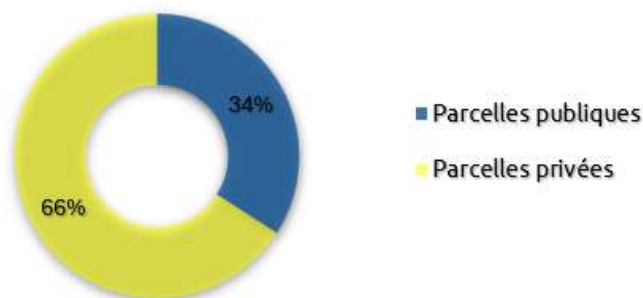
La zone 1AUei a pour objectif d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. De plus, l'implantation d'activités du secteur secondaire et tertiaire sont favorisés **sous conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Grand-Fougeray : répartition des parcelles publiques et privées

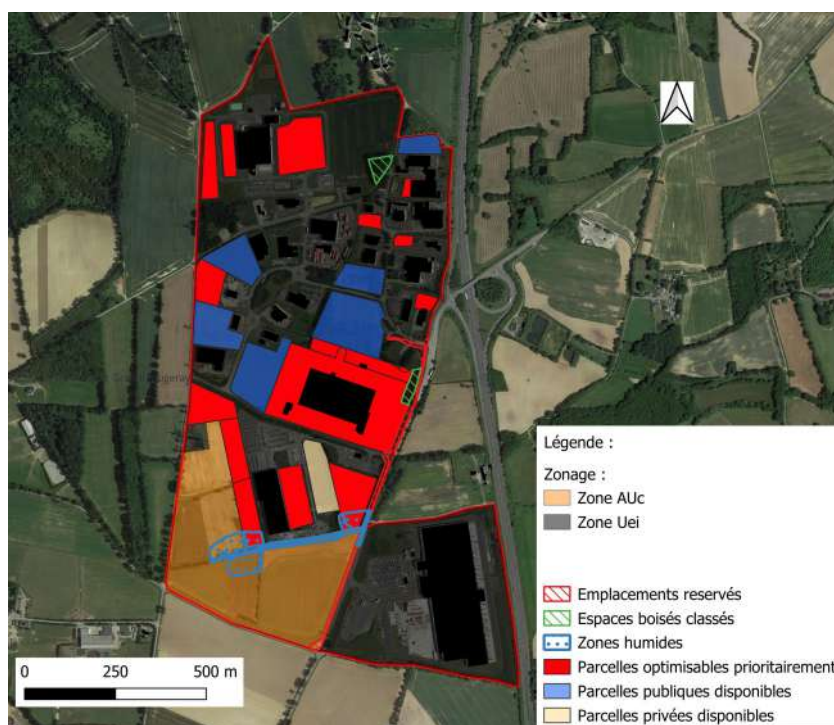


Le secteur est composé à **66%** de parcelles privées, et à **34%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 71,83 ha et 37,17 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **5,5%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence de zones humides, d'espaces boisés classés et d'emplacements réservés.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **109 ha** de superficie
- ➔ **11,5 %** de surface bâtie
- ➔ **0,34** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 240 220 m<sup>2</sup>**, dont **70 557 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles** et **12 000 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**. De plus, **157 663 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **15 emplois/ha**, environ **360** nouveaux emplois pourraient être implantés.

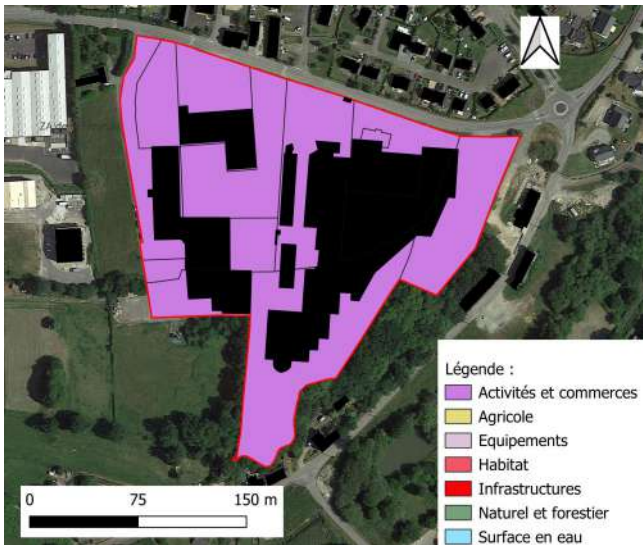
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 8 ha de surface en extension pour la zone d'activité de Grand-Fougeray entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
157 663 m <sup>2</sup>	70 557 m <sup>2</sup>	12 000 m <sup>2</sup>	<b>240 220 m<sup>2</sup></b>

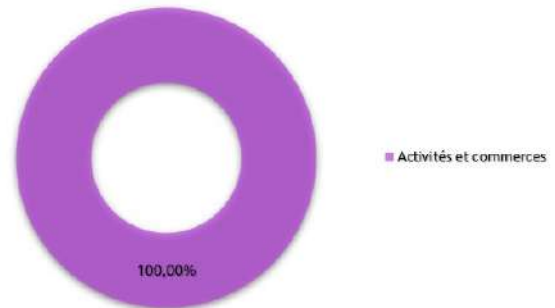
# LA FRESNAIS, Bain-de-Bretagne



## Mode d'occupation des sols (MOS)



## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de la Fresnais



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **la totalité** de la surface au sol de la zone.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est Uei.

Source : PLUi BPLC

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

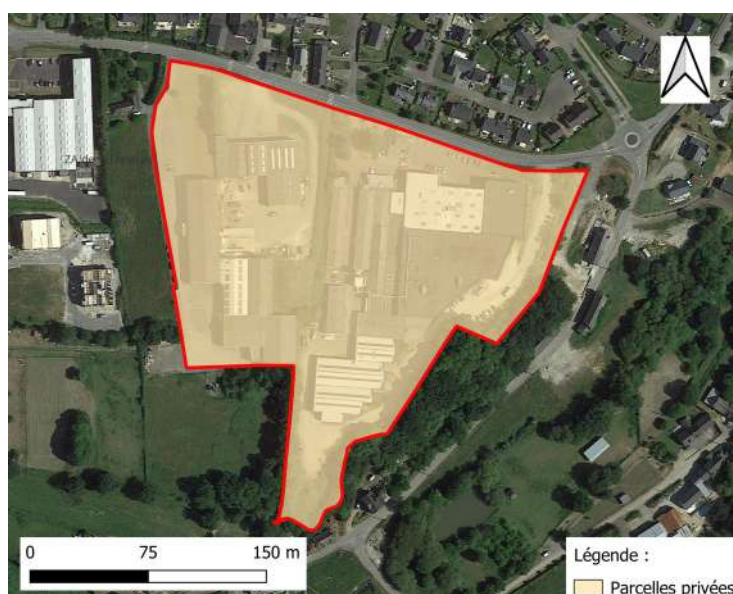
■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uei
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureaux	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	■
	Restauration	■
	Activités où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Cinéma	■
	Commerce de gros	■

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

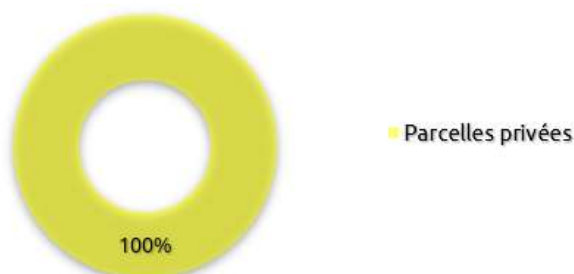
La zone Uei a vocation à accueillir des activités du secteur secondaire et tertiaire, ainsi que des commerces et des activités de services **sous conditions**.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### La Fresnais : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé en **totalité** par des parcelles privées, ce qui représente 4,3 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **4,3 ha** de superficie
- ➔ **37 %** de surface bâtie
- ➔ **1,39** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation

Au sein de la zone d'activité aucunes parcelles ont été identifiées comme ayant un potentiel « théorique » d'optimisation. Par conséquent, aucuns emplois supplémentaires ne pourraient être implantés.

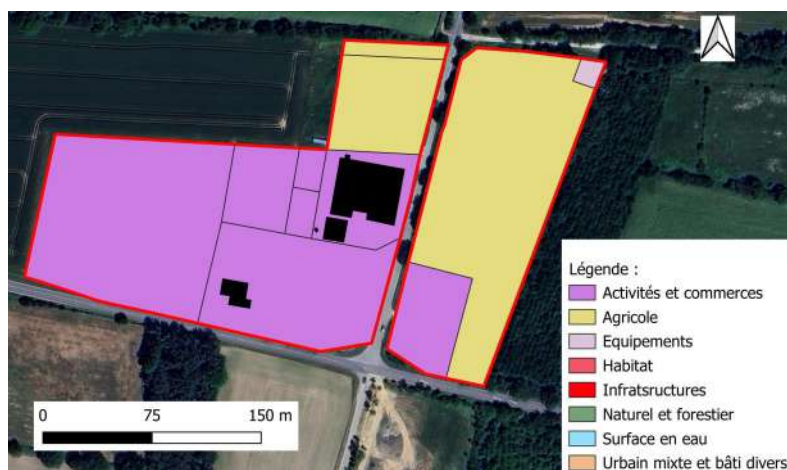
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité de la Fresnais entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	0	0	0

# LES AJONCS D'OR, Ercé-en-Lamée

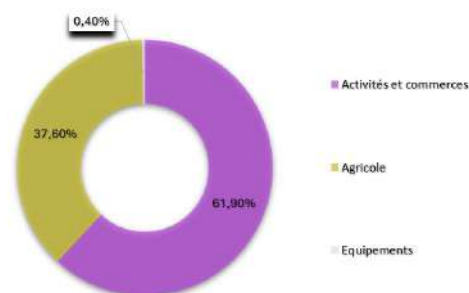


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) les Ajoncs d'Or



Les activités et les commerces représentent **61,9%** de la surface au sol de la zone. Les espaces agricoles ont une emprise au sol de **37,6%** et les équipements de **0,5%**.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. À l'est, une **zone humide** d'une superficie de 7 443 m<sup>2</sup> est identifiée. Cette limite est localisée au sein du zonage 1AUea, limitant le potentiel de construction de la ZAE

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont soumises à des **conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

Destination	Sous-destination	1AUei
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	■
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

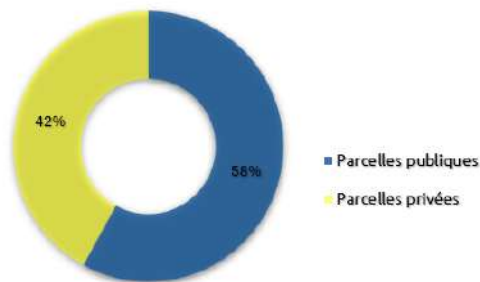
La zone 1AUea est soumise aux mêmes conditions que la zone Uea.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Les Ajoncs d'Or : répartition des parcelles publiques et privées

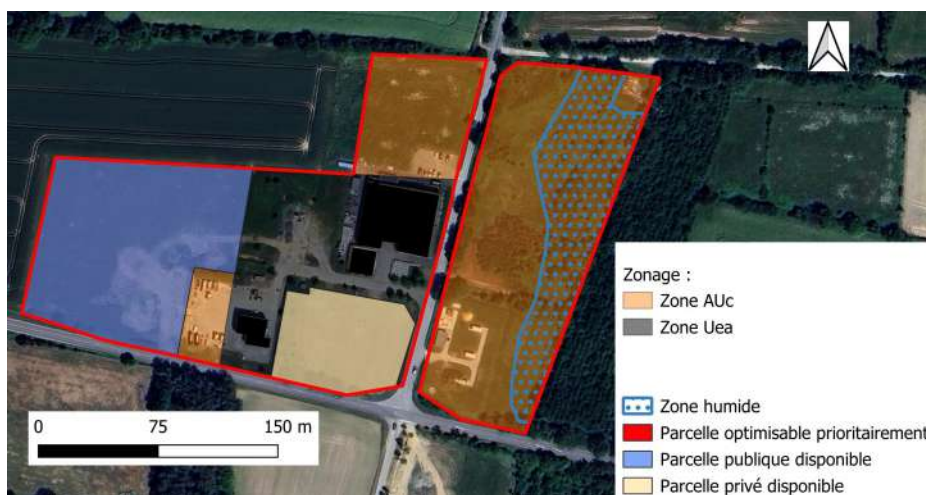


Le secteur est composé à **58%** de parcelles publiques, et à **42%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 2,03 ha et 1,47 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **36,7%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'une zone humide.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **3,5 ha** de superficie
- ➔ **6,6 %** de surface bâtie
- ➔ **0,86** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 17564 m<sup>2</sup>**, dont **4 34 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles** et **12830 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **35** nouveaux emplois pourraient être implantés.

---

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 1 ha de surface en extension pour la zone d'activité des Ajoncs d'Or entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	12 830 m <sup>2</sup>	4 734 m <sup>2</sup>	<b>17 564 m<sup>2</sup></b>

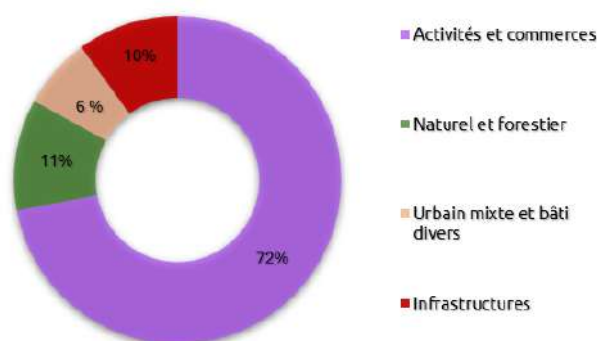
# LES LIZARDAIS , Grand-Fougeray



## Mode d'occupation des sols (MOS)



### Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE des Lizardais



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités et les commerces représentent **72 %** de la surface au sol de la zone. D'autre part les infrastructures et l'urbain mixte et le bâti divers occupent **16%**. Les espaces naturels et forestiers complètent l'occupation des sols avec **11%**.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est Uea.

Source : PLUi BPLC

# Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

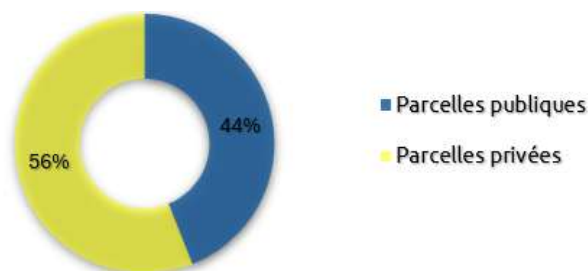
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont **soumis à des conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Les Lizardais : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **56%** de parcelles privées, et à **44%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 3,68 ha

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **6,6 ha** de superficie
- ➔ **8,6 %** de surface bâtie
- ➔ **1,97** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un potentiel « théorique » d'optimisation de **11428 m<sup>2</sup>**, dont **2002 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles** et **9426 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles**. De plus, **250 m<sup>2</sup> sont optimisables prioritairement**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **23** nouveaux emplois pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité des Lizardais entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
250 m <sup>2</sup>	9 426 m <sup>2</sup>	2 002 m <sup>2</sup>	<b>11 678 m<sup>2</sup></b>

# LES PALIS, Saint-Anne-sur- Vilaine

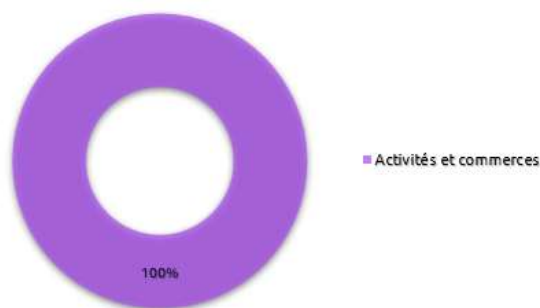


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE les Palis



Les activités et les commerces représentent **la totalité** de la surface au sol de la zone.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est 1AUea.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

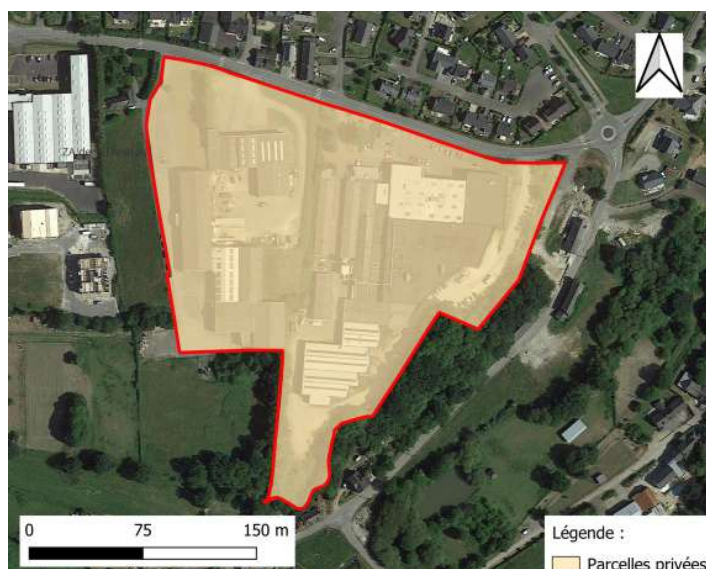
■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	1AUea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
	Cinéma	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

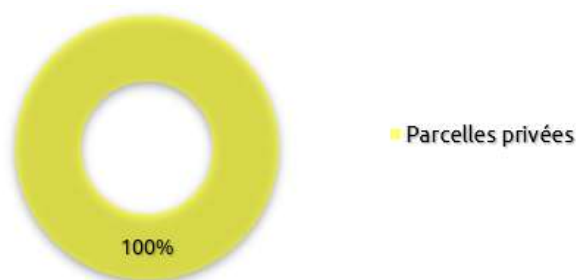
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont soumises à des **conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Les Palis : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé en **totalité** par des parcelles privées, ce qui représente 1,3 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **1,3 ha** de superficie
- ➔ **1,7 %** de surface bâtie
- ➔ **0,77** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 11 939 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de densité de **20 emplois/ha**, environ **24** nouveaux emplois pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité des Palis entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	11 939 m <sup>2</sup>	0	<b>11 939 m<sup>2</sup></b>

# LES PINS, Tresbœuf

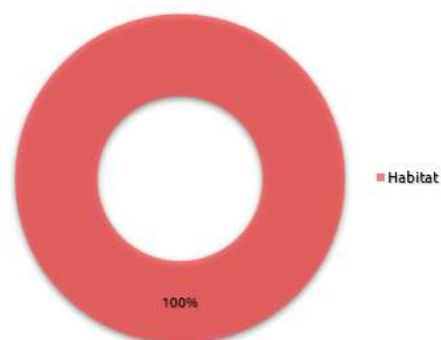


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) les Pins



L'habitat représente la **totalité** de la surface au sol de la zone.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUi BPLC

La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**, ce qui facilite l'implantation d'activités économiques. Le zonage du secteur est Uea.

# Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

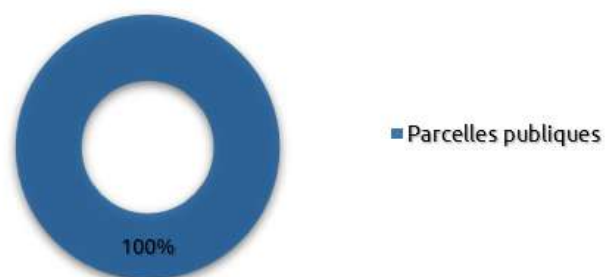
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont **soumis à des conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Les Pins : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **100%** de parcelles publiques, ce qui représente 4,3 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **4,3 ha** de superficie
- ➔ **0 %** de surface bâtie
- ➔ **0** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 43000 m<sup>2</sup>**, dont **la totalité sont des parcelles publiques disponibles**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **86** nouveaux emplois pourraient être implantés.

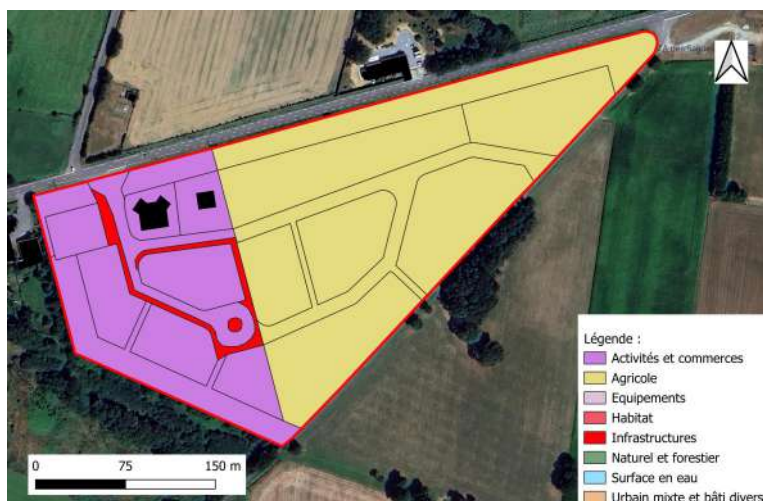
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité des Pins entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	43 000 m <sup>2</sup>	0	<b>43 000 m<sup>2</sup></b>

# LES SALINES , Saulnières

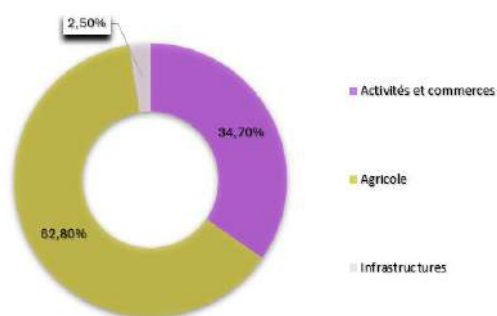


## Mode d'occupation des sols (MOS)



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE des Salines



Les espaces agricoles représentent la majorité de la surface au sol de la zone avec **62,8%**. Les activités et les commerces ont une emprise au sol de **34,7%** et les infrastructures de **2,5%**.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



Source : PLUî BPLC

La zone d'activité est soumise à des limites de constructibilité. Hormis le côté ouest, les limites de la zone sont bordées par des **emplacements réservés** d'une superficie totale de 4 305 m<sup>2</sup>. Ces limites sont localisées au sein du zonage 1AUea et Uea, limitant le potentiel de construction de la ZAE.

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

■ Autorisé    
 ■ Autorisé sous conditions    
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont soumises à des **conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

Destination	Sous-destination	1AUea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	
	Commerce de gros	
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Restauration	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

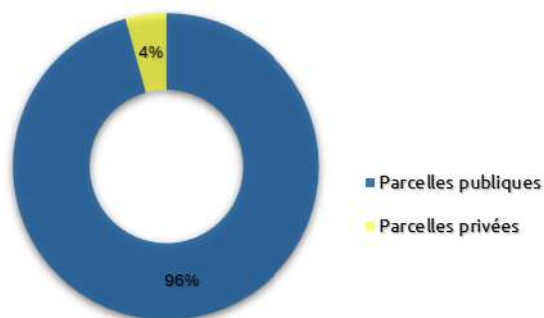
La zone 1AUea est soumise aux mêmes conditions que la zone Uea.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

### Les Salines : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **96%** de parcelles publiques, et à **4%** de parcelles privées, ce qui représente respectivement 7,97 ha et 0.33 ha. Une partie des parcelles publiques, soit **5,4%**, est soumise à des limites de constructibilité en raison de la présence d'une zone humide.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **8,3 ha** de superficie
- ➔ **10 %** de surface bâtie
- ➔ **0,24** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation



Sources : SIG BPLC, PLUi BPLC & BD TOPO Extractor

Au sein de la zone d'activité est identifié un **potentiel « théorique » d'optimisation de 11 437 m<sup>2</sup>**, dont **9 887 m<sup>2</sup> de parcelles publiques disponibles** et **1 550 m<sup>2</sup> de parcelles privées disponibles**.

En conservant un ratio de **20 emplois/ha**, environ **23** nouveaux emplois pourraient être implantés.

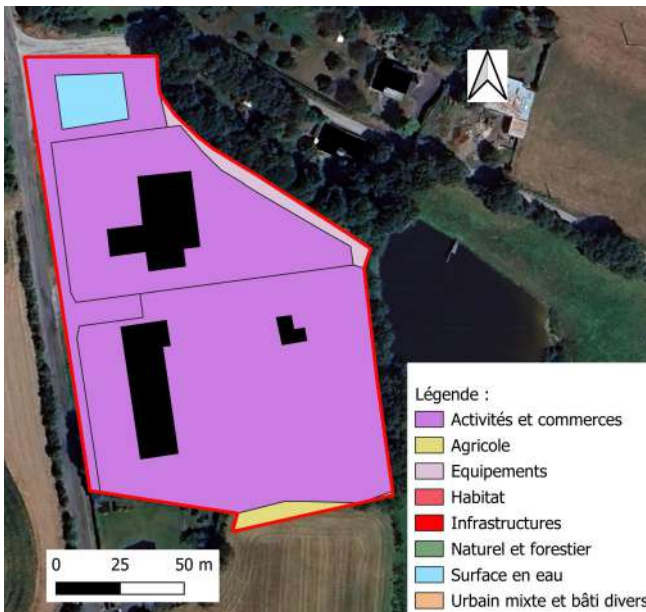
Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) prévoit 3 ha de surface en extension pour la zone d'activité des Salines entre 2021 et 2031. Cela représente la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	9 887 m <sup>2</sup>	1 550 m <sup>2</sup>	11 437 m <sup>2</sup>

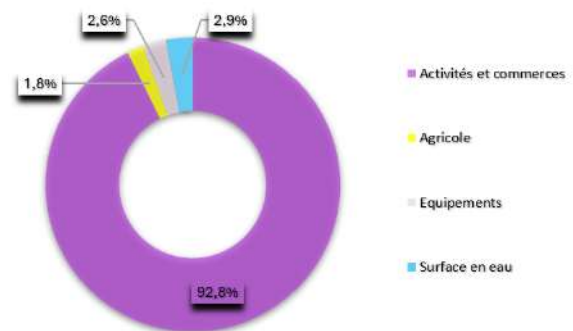
# MINGÉ, Le Sel de Bretagne



## Mode d'occupation des sols (MOS)



## Mode d'occupation des sols (MOS) de la ZAE de Mingé



Sources : MOS des Vallons de Vilaine & BD TOPO Extractor

Les activités économiques représentent la majorité de la surface au sol de la zone avec **92,7%**. Les surface en eau (2,9%), les équipements (2,6%), et les espaces agricoles (1,8%) occupent les surfaces restantes.

## Contexte pouvant limiter la constructibilité



La zone d'activité n'est **pas soumise à des limites de constructibilité**. Le zonage de la zone est Uea.

Source : PLUi BPLC

## Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

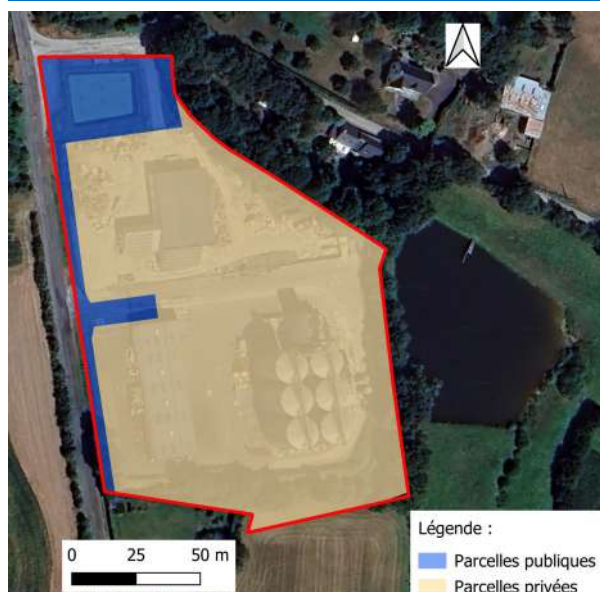
■ Autorisé   
 ■ Autorisé sous conditions   
 ■ Interdit

Destination	Sous-destination	Uea
Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires	Industrie	■
	Entrepôt	■
	Bureau	■
	Centre de congrès et d'exposition	■
Commerces et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■
	Commerce de gros	■
	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■
	Restauration	■
	Cinéma	■
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	■

Source : Règlement écrit du PLUi BPLC

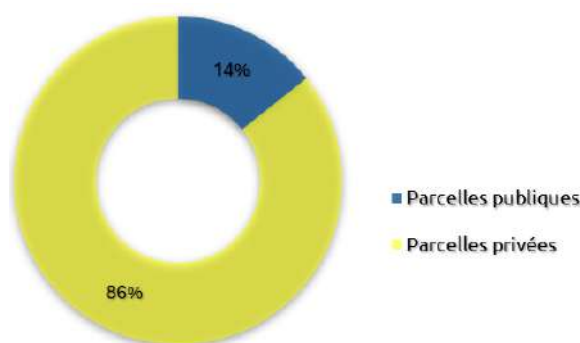
Le secteur a pour objectif d'implanter des activités secondaires et tertiaires avec de l'industrie et des entrepôts, ainsi que des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Les commerces et les activités services sont soumises à des **conditions particulières**, mis à part le commerce de gros qui est autorisé.

## Identification parcellaire publique et privée



Source : SIG BPLC

Mingé : répartition des parcelles publiques et privées



Le secteur est composé à **86%** de parcelles privées, et à **14%** de parcelles publiques, ce qui représente respectivement 1,55 ha et 0,25 ha.

## Coefficient d'emprise au sol

- ➔ **1,8 ha** de superficie
- ➔ **9,9 %** de surface bâtie
- ➔ **1,67** bâtiment par ha

## Potentiel théorique d'optimisation

Au sein de la zone d'activité aucunes parcelles ont été identifiées comme ayant un potentiel « théorique » d'optimisation. Par conséquent, aucuns emplois supplémentaires ne pourraient être implantés.

Le document d'orientation et d'objectifs (DOO) ne prévoit pas de surface en extension pour la zone d'activité de Mingé entre 2021 et 2031. Cela correspond à la consommation maximale des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).

Potentiel optimisable prioritairement	Parcelles publiques disponibles	Parcelles privées disponibles	Potentiel théorique d'optimisation
0	0	0	0

