

• Notice explicative

**Notice de présentation de la déclaration de
projet emportant mise en compatibilité du
PLU de Saint-Sauveur-des-Landes**

Décembre 2023

SOMMAIRE

I. Eléments de contexte et présentation du projet	3
1. Préambule	3
2. Cadre législatif	8
3. Objet de la procédure	9
II. Motivation de l'intérêt général	24
1. Un projet répondant à un choix territorial stratégique	24
2. Un projet renforçant le développement économique local	26
3. Un projet répondant aux enjeux écologiques et de transition énergétique	26
4. Un projet répondant aux attentes des riverains et intégrant les problématiques agricoles	27
III. Cadre réglementaire en vigueur	29
1. Le SCoT du Pays de Fougères :	29
1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	29
1.2 Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)	30
2. Le PLU de Saint-Sauveur-des-Landes :	31
2.1 Analyse de la compatibilité du PADD du PLU avec le projet d'extension des locaux de la société de transports Gélin	31
2.2 Analyse de la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU avec le projet d'extension des locaux de la société de transports Gélin	33
2.3 Analyse du projet au regard du règlement du PLU	35
2.3.1 Modification du plan de zonage	35
2.3.2 Modification du règlement écrit	37
2.3.3 Tableau des surfaces du PLU	39
 Annexe : Note de présentation des ZAE de Fougères Agglomération	
Annexe : Diagnostic zones humides	
Annexe : Diagnostic Faune-Flore	
Annexe : Note de gestion des eaux pluviales et note de dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction	

I. Eléments de contexte et présentation du projet

1. Préambule

1.1 Le contexte intercommunal

La communauté de communes de Fougères Agglomération, composée de 29 communes, est considérée comme un pôle d'équilibre de l'Ille et Vilaine en Bretagne et comme le troisième pôle d'attractivité du département, cette intercommunalité comptait 55 874 habitants en 2019 (INSEE).



Territoire de Fougères agglomération

Ses compétences obligatoires sont :

- le développement économique,
- l'aménagement de l'espace,
- l'habitat et le logement social,
- l'aménagement, l'entretien et la gestion des aires d'accueil de gens du voyage,
- la collecte et le traitement des déchets.

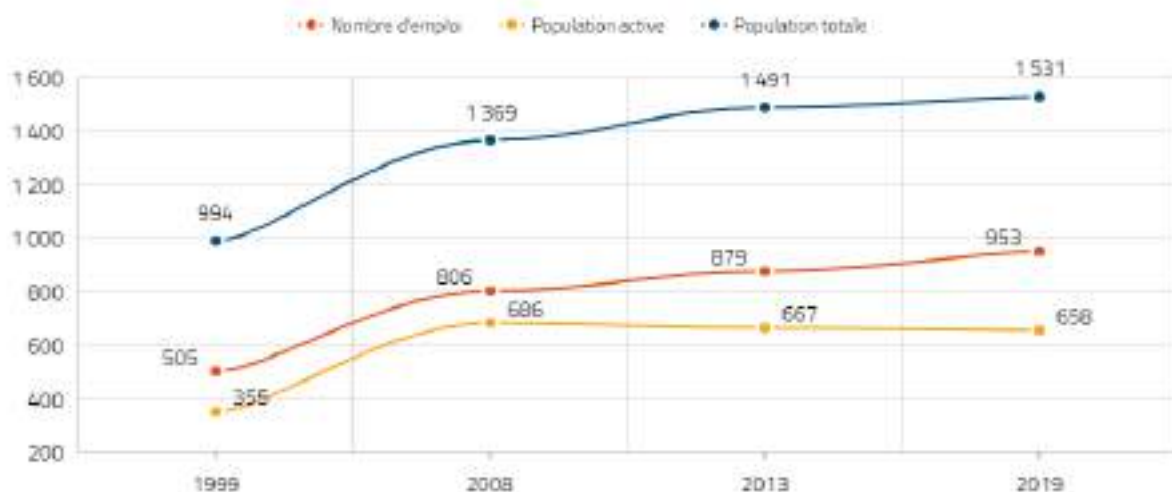
Les compétences optionnelles et facultatives de Fougères agglomération concernent :

Évolution de la population entre 1975 et 2019



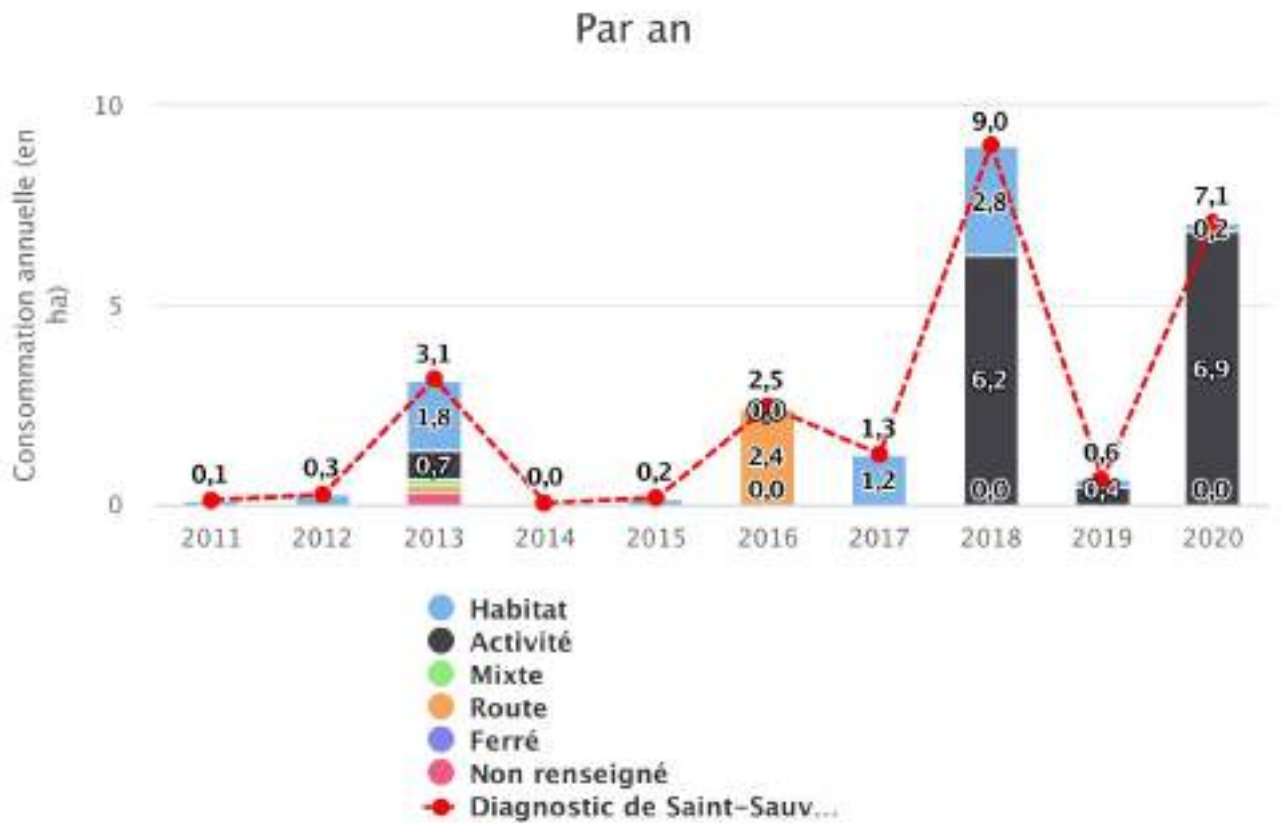
La commune est un pôle d'emploi important de l'agglomération avec les Ateliers du Douet et avec la zone d'activité de plaisance.

Évolution du nombre d'emplois, de la population active et de la population totale



La prise en compte de la trajectoire ZAN constitue un axe important à intégrer aux réflexions relatives aux évolutions des documents d'urbanisme.

Sur la commune de Saint-Sauveur des Landes, 24,2 ha d'espaces agricoles ou naturels ont été consommés de 2011 à 2020 répartis comme suit : 14,3 ha d'activités, 6,8 ha d'habitat, 2,6 ha de routes et 0,4 ha de mixtes ou non renseigné.



Déterminants de la consommation d'espace à Saint Sauveur des Landes

Le développement des zones d'activités économiques est un sujet intercommunal mais la compétence urbanisme étant resté à l'échelon communal, il appartient aux communes de s'inscrire dans une trajectoire de modération de la consommation des espaces.

1.3 Motivation de la présente procédure d'évolution du PLU de Saint-Sauveur-des-Landes :

La présente déclaration concerne le projet d'extension de la plateforme logistique de la société des Transports Gélin.

Ce projet répond à un besoin essentiel identifié par l'entreprise : celui de stocker les matières premières et leurs produits à proximité des usines des industriels locaux.

Le projet d'extension se situe en partie au sein de la zone 1AU et sur une zone agricole. Ce zonage n'autorise pas ce type de construction à l'heure d'actuelle.

Considérant que le projet d'extension porté par la société de transports Gélin est d'intérêt général, au vu du développement d'une activité économique mobilisant une clientèle locale et par le rôle de l'entreprise en tant qu'employeur sur le territoire, Saint-Sauveur-des-Landes a décidé d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité de son PLU, afin de permettre la réalisation de ce projet d'extension d'une plateforme logistique.

L'objet, les caractéristiques, l'intérêt général des projets et de la procédure sont exposés dans le présent document, de même que les dispositions actuelles du PLU qu'il convient dès lors de mettre en compatibilité.

En parallèle, une saisine au cas par cas de la MRAe présentant notamment les impacts du projet sur son environnement a été réalisée. Cette dernière est annexée au dossier de présentation.

2. Cadre législatif

Le présent projet s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'Urbanisme (articles L. 300-6, L. 153-54 et suivants, R. 153-15 et suivants).

La déclaration d'utilité publique n'étant pas requise, le projet fera l'objet d'une déclaration de projet selon la procédure prévue par l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme. L'enquête publique portera dans ce cas à la fois sur l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'article L 153-54 du Code de l'Urbanisme précise que : « Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

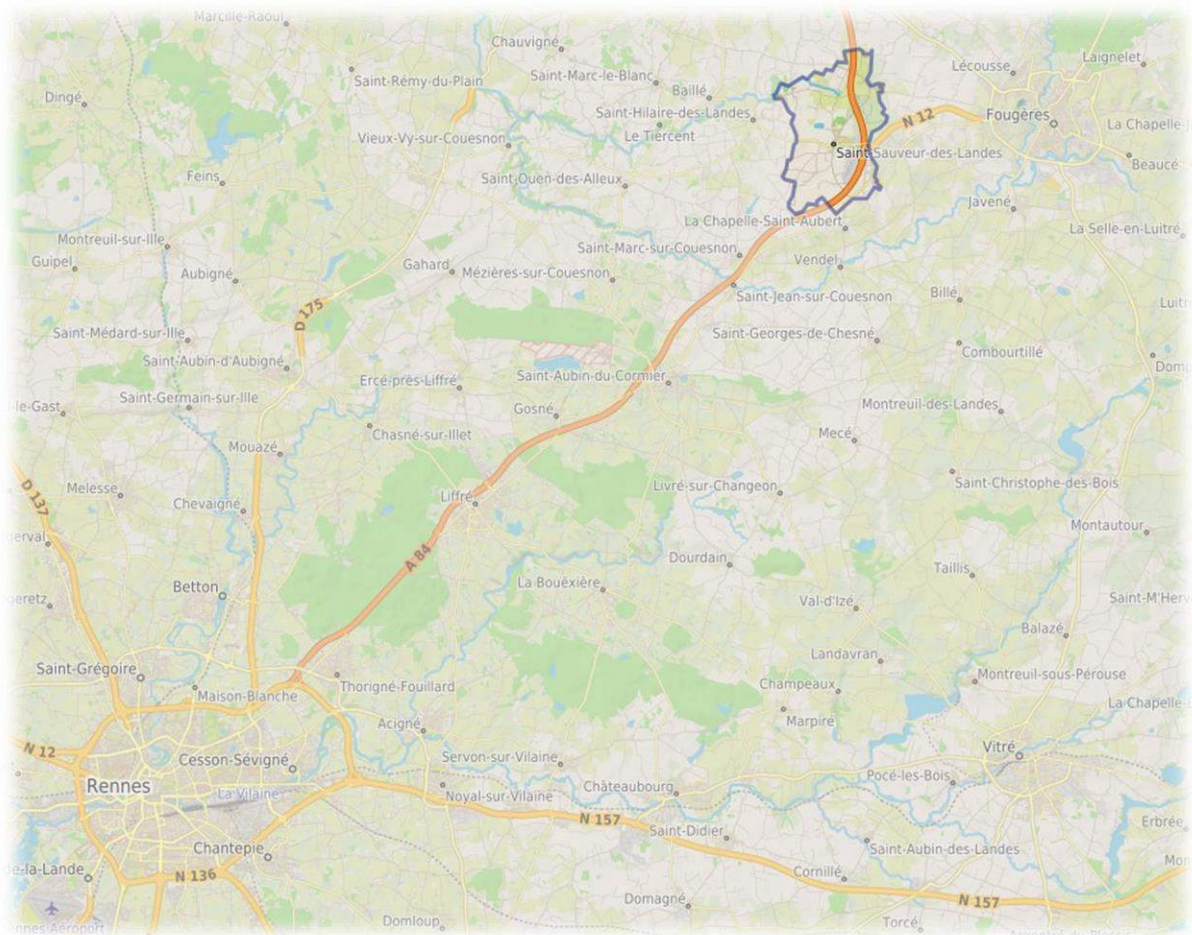
2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. ».

3. Objet de la procédure

3.1 Contexte géographique

La commune de Saint-Sauveur-des-Landes se situe à l'est du département de l'Ille-et-Vilaine, à environ 45 km à au nord-est de Rennes.



Localisation de la commune entre Fougères et Rennes

Le périmètre opérationnel du projet d'extension de la plateforme logistique se trouve sur la zone d'activités de Plaisance de la commune.

Cette zone d'activités, d'une superficie de 64 hectares est une zone industrielle et logistique située à l'est du bourg de Saint Sauveur des Landes et le long de l'A84. Sur cet espace, 16 entreprises sont implantées, elles regroupent 620 salariés environ.

Cette zone d'activités est attractive pour les activités logistiques puisqu'elle est située en bordure l'autoroute A 84 Rennes-Caen.



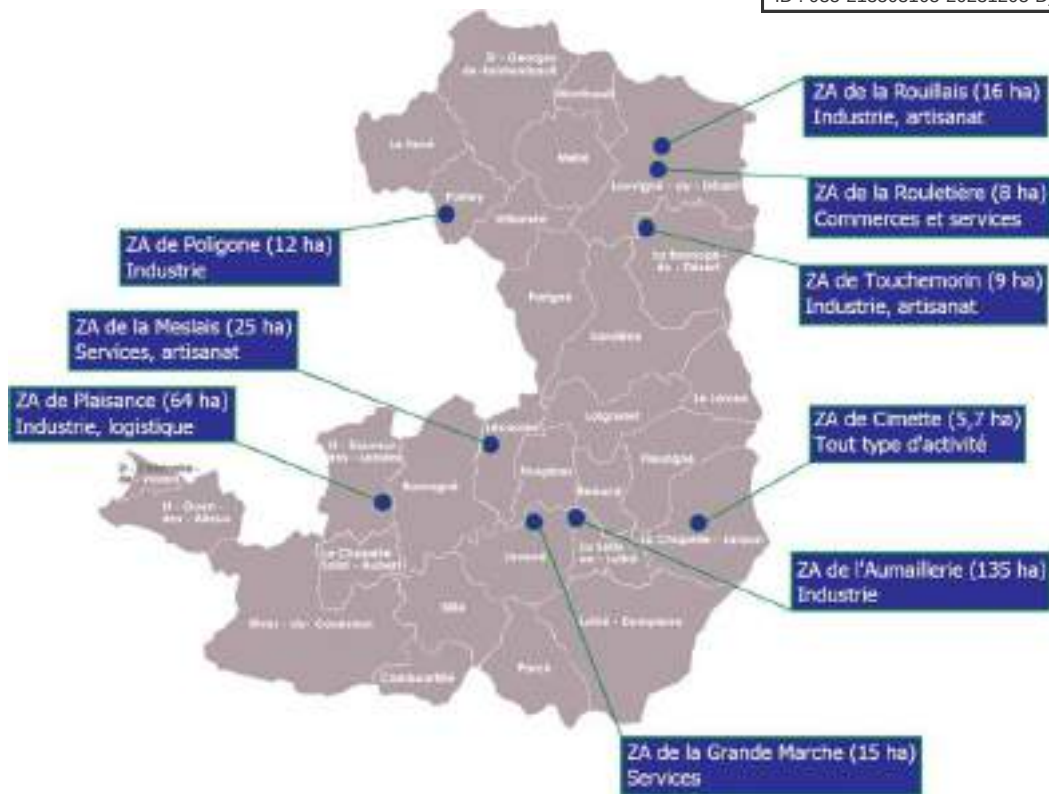
Vue aérienne de la zone d'activité

3.2 Structure territoriale des zones d'activités économiques de Fougères agglomération

Cette partie est extraite de la notice fournie par Fougères Agglomération (voir annexes)

Fougères Agglomération dispose de 38 espaces rassemblant des activités économiques sur le territoire. En application de la Loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe), Fougères Agglomération a considéré que 10 d'entre eux sont des « zones d'activités », en raison notamment du fait de développement possible (opération d'aménagement) et de leur gestion publique.

La carte suivante présente la localisation des différentes Zones d'activités économiques identifiées sur le territoire de Fougères Agglomération :



Les 10 Zones d'Activités économiques de Fougères agglomération

La Zone d'Activités de Plaisance a été créée en 2000. Elle regroupe 16 entreprises avec environ 620 salariés. Ce parc d'activités s'est développé en 2 phases. L'objectif fixé sur cette zone est d'accueillir tous types d'activités (hors commerces) mais, en bordure d'Autoroute, sa vocation s'est orientée vers la Logistique (et activités supports à la logistique). Des activités industrielles se sont également installées.

PLAISANCE 1 : Création d'un lotissement en 2000

La zone a été aménagée sous la forme d'un lotissement, destiné à recevoir des activités industrielles, des activités commerciales de « gros » dans le secteur secondaire et tertiaire et des activités de services. Les ventes ont été autorisées par arrêté préfectoral en date du 27 avril 2001. Les premiers terrains ont été cédés en 2001 et 2002 à la société « Transports Groussard ». Des services supports (2004 / 2005) se sont ensuite implantés : Fougères Poids Lourds Services, Centre de contrôle Technique Poids Lourds. En 2005 l'entreprise de logistique Disgroup s'est également installée.

Les implantations qui ont succédé sont davantage variées :

- TP et construction : Lemee TP en 2006, Heude Bâtiment en 2008, Aussant (construction maison) en 2010, Eiffage en 2012
- Service à l'industrie : BGI en 2007
- LM Diffusion (fournitures GMS) en 2008

En 2015, l'entreprise industrielle Monbana (production poudre chocolatée) a démarré sur la zone.

Enfin en 2021, la société Joubin électricité y a acquis un terrain de 2 000 m².

En 2022, sur les 24,7 ha cessibles de Plaisance 1, seuls 4,2 ha de terrains n'ont pas été cédés. Cependant, ces surfaces sont en cours d'acquisition (2,3 ha) ou sont réservés (1,3 ha).

À date, sur Plaisance 1, seuls 2 lots sont disponibles à la vente (3000 m² et 5600 m²).

PLAISANCE 2 : Extension autorisée via un permis d'aménager du 10 mars 2010

Dès 2005 le projet d'extension fut intégré au Schéma Directeur du Pays de Fougères en 2005 avec le choix d'étendre le Parc de Plaisance vers le sud, sur 32 ha de terrains supplémentaires.

Suite à l'acquisition des terrains et à la révision du PLU de la commune, le SCOT a reconnu le parc d'activités comme une zone d'intérêt pour le Pays.

Le principe d'aménagement retenu fut de conserver la logique de continuité avec le parc d'activités existant, visant à profiter au maximum de la façade sur l'autoroute et à prévoir l'accueil de projets de toutes tailles, avec comme vocation principale la logistique et le transport, mais sans exclure les activités industrielles pour autant.

Les travaux ont démarré durant l'été 2012 et se sont achevés au début du printemps 2013.

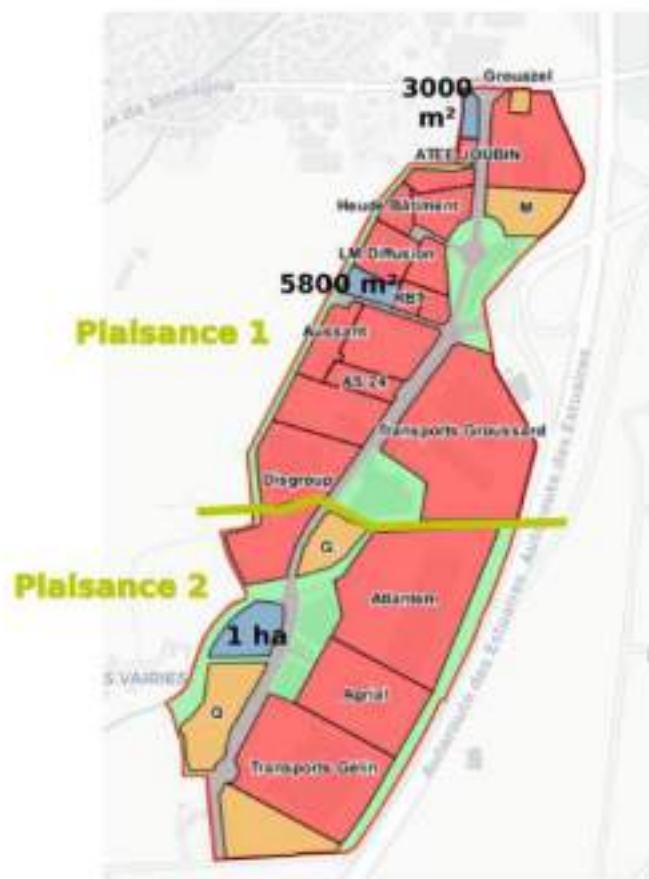
Trois entreprises sont implantées sur des fonciers importants :

- 2016 : Logistique (Société des Transports Gélén – 5,7 ha), Industriel (société Ouestmin Agril – 3,5 ha)
- 2018 : Industriel (Société Atlantem – 6,9 ha)
- En 2019, un terrain de 1,6 ha a été cédé à la société Disgroup déjà implantée sur Plaisance (projet d'extension en cours).

2021 : 2 projets sont en cours d'acquisition pour environ 3 ha au total. Et 2 ha sont réservés à la sté Gélén.

- En 2022, sur les 25,4 ha commercialisables, environ 1 ha reste disponible : 1 lot.

Pour l'ensemble de la zone d'activité (Plaisance 1 et 2), ce sont donc 1,8 ha invendus sur les 50,1 ha cessibles, soit 3,5%.



Situation des entreprises dans le Parc d'activités de Plaisance

3.3 L'environnement du site de projet

L'environnement immédiat du site du projet possède les caractéristiques suivantes :

- La zone concernée par le projet d'extension est actuellement une prairie de fauche coupée en son centre par une route orientée ouest-est.
- Derrière l'entreprise passe l'autoroute A 84, axe desservant Rennes à Caen.
- L'entreprise Agrial Ouestmin (magasin d'alimentation animale), au nord-est de la société de transports.
- Au sud de l'entreprise, plusieurs cultures agricoles sont présentes : maïs, prairies, orge d'hiver.
- Au sud-ouest de l'entreprise, un hameau avec environ 5 habitations à 50 m de l'extension projetée situé à « Le Croisé ».



Vue aérienne du projet d'extension de la société de transports Gélén (source : geoportail)



Site actuel

de la société de transports Gélén, vue depuis l'avenue de Plaisance (source : Google Street View)



Site

actuel de la société de transports Gélin (vue depuis le rond-point) (source : Google street View).



Terrain

sur lequel se réalisera l'extension de la plate-forme logistique (source : Google Street View)



*Photographies des habitations bordant le secteur de projet, Le Croisé, Saint-Sauveur-des-Landes
(source : Google Street View)*

3.4 Les zones humides

Dans le cadre des études préalables, il convient de réaliser un diagnostic des zones humides, afin de définir les enjeux règlementaires soulevés par l'aménagement de ce site d'une surface d'environ 10 ha.

SITUATION ET PERIMETRE DU SITE DU PROJET



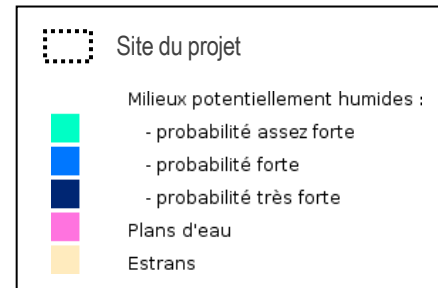
Site du projet



Pré-localisation des zones humides

La pré-localisation des milieux potentiellement humides en France, réalisée par l'INRA – et l'Agro-campus Ouest de Rennes, situe une petite partie du site en zone de probabilité de présence de zones humides, de forte à assez forte, au niveau de la partie déjà urbanisée du site.

MILIEUX POTENTIELLEMENT HUMIDES



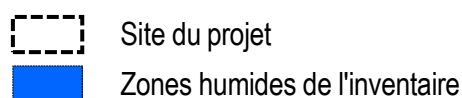
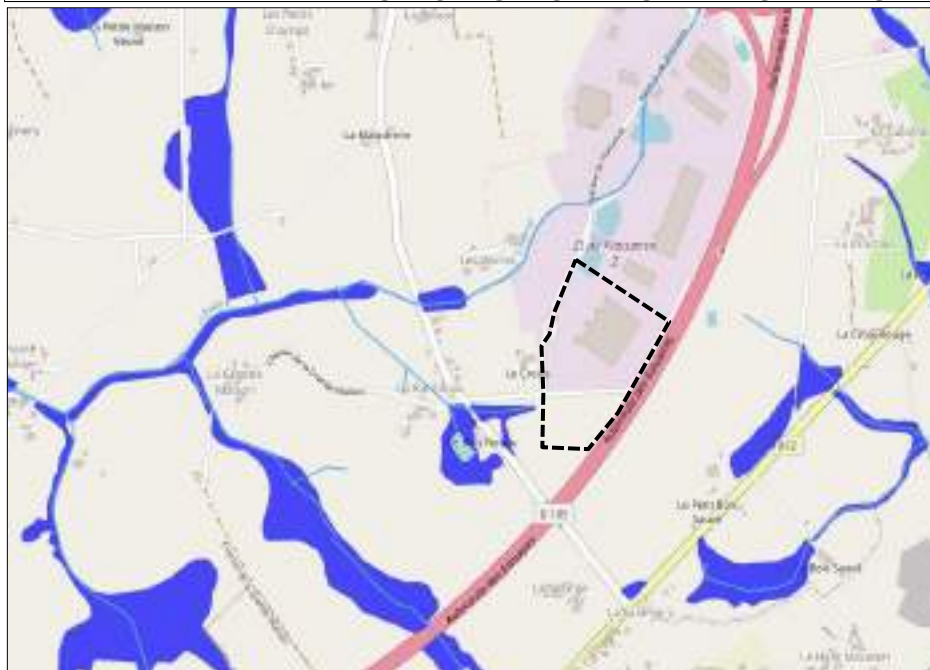
Source : Google Satellite®, Milieux potentiellement humides (UMR 1069 SAS INRA – Agrocampus Ouest / US 1106 InfoSol INRA)

– Inventaire des zones humides dans le cadre du SAGE

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE Couesnon.

La cartographie du SAGE ne révèle la présence d'aucune zone humide sur le site, mais à proximité au niveau de la tête d'écoulement du "ruisseau du Bois Nouau".

INVENTAIRE DES ZONES HUMIDES REALISE DANS LE



Source : Cartographie des inventaires et protection des cours d'eau et des zones humides du SAGE

Conclusion sur les zones humides

Ce diagnostic révèle l'absence de zones humides sur ce site d'étude.

La rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau ainsi que les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Couesnon relatives aux zones humides, ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un projet.

RESULTATS DU DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES



3.5 Diagnostic Faune-Flore

Le diagnostic écologique a été établi sur la base d'une analyse réalisée à partir de :

- Données bibliographiques : dispositifs de protection de la biodiversité
- Relevés de terrain :
A ce stade des études, les relevés de terrain ont été réalisés en un seul passage, et à une période favorable pour l'observation de la faune et la flore, soit le 13 juin 2022.

Ce diagnostic permet d'identifier les habitats présents et d'évaluer partiellement les enjeux du site et ses potentialités d'accueil pour la faune et la flore.

Les inventaires de terrain ont été réalisés, avec pour objectif :

- Le relevé des habitats, selon le code Corine Biotopes.
- Le relevé des espèces faunistiques ou floristiques patrimoniales, éventuellement présentes sur le site.
- La détermination des fonctions effectives et potentielles remplies par les différents habitats du site pour chacune de ces espèces sensibles (alimentation, reproduction, zone d'hibernation...).

– Sites Natura 2000

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Les habitats et espèces concernées sont mentionnés dans les directives européennes "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992).

Ce réseau rassemble : les zones de protections spéciales ou ZPS, relevant de la directive "Oiseaux" ; et les zones spéciales de conservation ou ZSC, relevant de la directive "Habitats".

Le site d'étude ne se situe pas à proximité ou en lien avec un site Natura 2000.

– Inventaires ZNIEFF

Les ZNIEFF constituent des documents d'alerte sur la richesse patrimoniale des espaces naturels et la présence d'espèces et de milieux rares ou menacés qui méritent d'être préservés de tout aménagement susceptible de perturber leur fonctionnement écologique.

Les ZNIEFF de type 2 identifient de grands ensembles naturels riches. Elles peuvent inclure des zones de type 1 qui identifient des espaces plus ponctuels, homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

Le site du projet se situe à environ 10 km des limites de deux ZNIEFF :

- ZNIEFF DE TYPE 1 "LE ROCHER BIGOT ET LA VAIRIE" (530020192)
- ZNIEFF DE TYPE 2 : "FORET DE FOUGERES" (530005988).

Le site du projet ne présente pas d'enjeux au regard de sa situation vis-à-vis des espaces naturels sensibles, ces derniers étant trop éloignés et présentant des caractéristiques spécifiques.

SITUATION DU SITE DU PROJET VIS-A-VIS DES ZNIEFF



- Parcelle d'étude
- Sites ZNIEFF DE TYPE 1
- Sites ZNIEFF DE TYPE 2

ENJEUX FLORISTIQUES

Le site du projet, situé au sein d'une zone d'activités, se compose de :

- Une zone en grande partie déjà urbanisée d'environ 5,8 ha
Cette zone se compose de bâtiments, de voies de circulation et d'espaces de stationnement, ainsi que de bassins de rétention et d'espaces verts : Code Corine Biotopes : 86.3 : sites industriels en activité
- Une zone de prairie de fauche sur 4,2 ha, au Sud.
Cette prairie, fauchée annuellement et séparée en son centre par une route orientée Ouest/Est, se compose très majoritairement de ray-grass anglais (*Lolium perenne*) et de trèfle des prés (*Trifolium pratense*).
La diversité spécifique reste faible dans ce milieu, avec la présence en complément de : cirse des champs (*Cirsium arvense*), marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*), séneçon jacobée (*Jacobaea vulgaris*), pissenlit (*Taraxacum officinale*), petite oseille (*Rumex acetosella*), plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), houlque laineuse (*Holcus lanatus*) et renoncule acre (*Ranunculus acris*).
Corine Biotopes caractéristique de milieu humide : 38 – prairies mésophiles.

HABITATS DU SITE DU PROJET



ENJEUX FAUNISTIQUES

ENJEUX DU SITE VIS-A-VIS DES OISEAUX



Le site du projet ne revêt pas d'enjeux forts vis-à-vis de la faune. Les espèces représentées sont communes localement et s'adaptent à des milieux anthropisés.

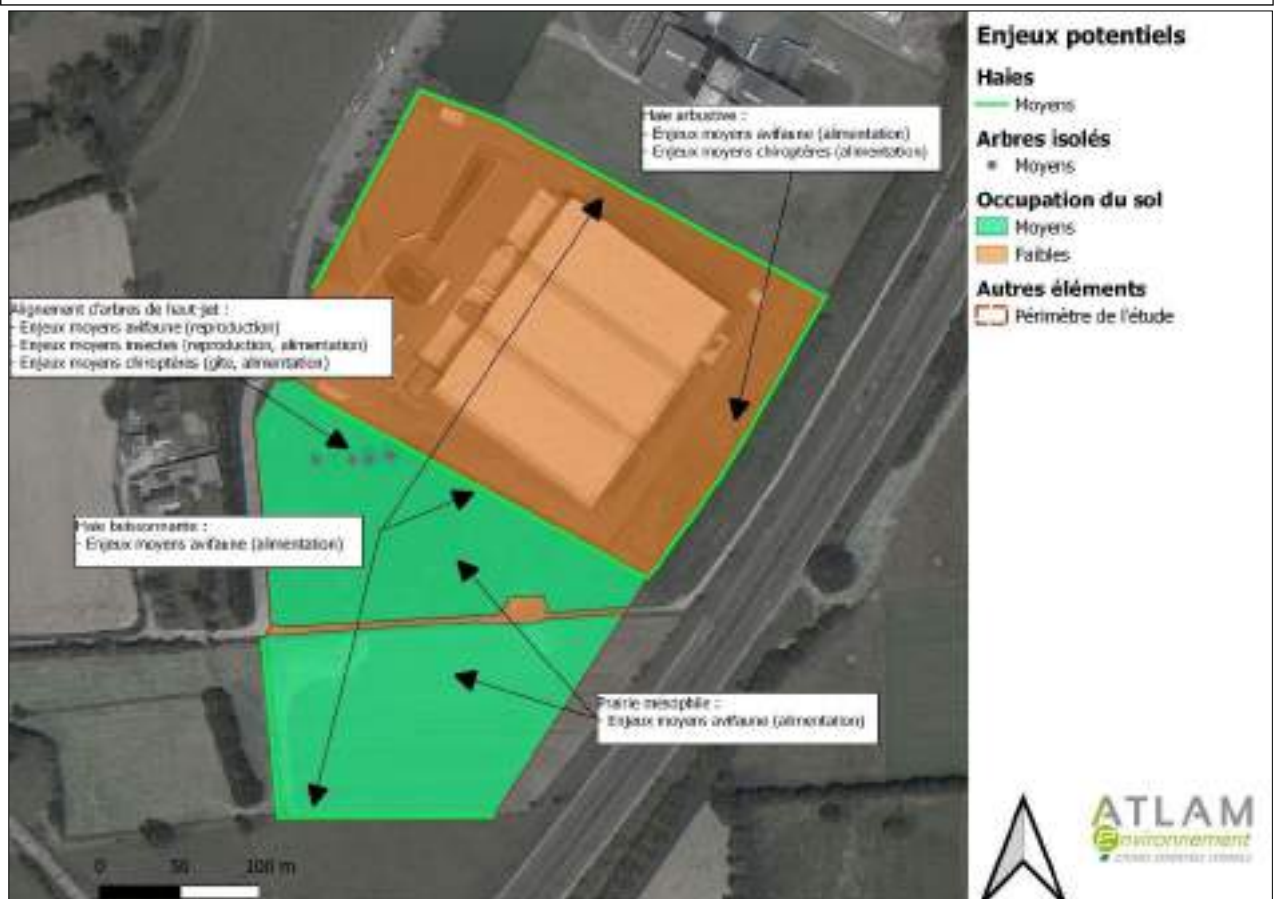
Les habitats du site sont considérés comme à enjeux avérés ou potentiels, moyens :

- La haie horticole buissonnante qui sépare la partie urbanisée du site de la prairie et qui sert à l'alimentation de l'avifaune.
- L'alignement d'arbres de haut-jet sur la prairie mésophile représente un enjeu potentiel en tant que gîte estival pour les chiroptères avec des mesures de réduction à prendre en cas de suppression.
- La haie arbustive à l'Est du site qui sert à l'alimentation et à la reproduction des oiseaux.
- La prairie mésophile qui sert à l'alimentation des différentes espèces d'oiseaux présentes sur le site. Ce type d'habitat reste cependant relativement bien représenté localement, minimisant ainsi l'impact en cas de suppression, sur des espèces assez communes localement et qui sont présentes dans un contexte déjà anthropisé.

Parmi les habitats à enjeux faibles à nuls, on retient :

- La zone anthropisée du site qui n'est que très peu utilisée par la faune.

ENJEUX FAUNISTIQUES AVERES OU POTENTIELS DU SITE



3.6 Gestion des eaux pluviales

Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales du site actuel se fait grâce au bassin de rétention du parc d'activité. Les eaux pluviales du site sont collectées et dirigées dans ce bassin, les eaux de ruissellement de voiries passent à travers un séparateur d'hydrocarbures avant de le rejoindre.

Ce bassin dispose d'une surverse régulée à 3 l/s/ha envoyant l'eau vers le ruisseau des Vairies puis le ruisseau d'Everre qui est un affluent du Couesnon. Les bassins du parc d'activité ont un volume de 4 750 m³ et sont dimensionnés pour pouvoir recevoir les eaux pluviales des parcelles en considérant une imperméabilisation de 0,9.

Le projet d'extension s'implante sur 4 parcelles cadastrales, 2 parcelles sont incluses dans le parc d'activité de Plaisance mais 2 autres parcelles sont en dehors du parc d'activité.

Synthèse

La gestion des eaux pluviales de l'extension du site pourrait se faire en rejetant les eaux pluviales dans le bassin de rétention du parc d'activité, l'emprise du projet a une surface imperméabilisée inférieure à la surface utilisée pour le dimensionnement du bassin de rétention du parc d'activité.

Dans le cas de l'incendie d'une cellule, les besoins en eau d'extinction dimensionnés par la méthode D9 seront de 300 m³/h. Les besoins en eau présents sur le site sont de 360 m³/h. Il faudra cependant ajouter un point d'eau à 60 m³/h sur la partie sud du site à moins de 150 m du poteau incendie situé au parking VL (poteau incendie interne ou réserve de 120 m³).

Les bassins de confinement ont un volume cumulé de 1 830 m³, le volume des eaux d'extinction dimensionné par la méthode D9A devrait être de 1 657 m³. Ainsi les eaux d'extinction peuvent être entièrement dirigées vers les deux bassins de confinement déjà existants sur le site.

II. Motivation de l'intérêt général

En 2017, l'entreprise GELIN a construit un nouvel entrepôt sur la ZA de Plaisance à Saint-Sauveur des Landes, en complément de ses entrepôts historiques dans la ZA de la Guénaudière à Fougères.

Dans le cadre d'une demande croissante des besoins en stockage des entreprises locales, une extension de l'entrepôt dans la ZA de Plaisance s'avère nécessaire. Les différentes implantations à proximité ont été analysées :

- Concernant l'implantation possible sur le terrain AGRIAL: la superficie libre sur la parcelle AGRIAL est insuffisante pour permettre la réalisation du projet Gélín.
- Par ailleurs, les terrains face aux bâtiments existants de l'entreprise Gélín sont déjà vendus et on fait l'objet de 2 permis de construire au profit de la société KERALIA pour une construction d'une surface de 3 363 m² (PC 0353102100016 et PC 0353102100016M01).

La seule possibilité d'extension est ainsi au sud des entrepôts existants classée pour partie en zone 1AUa et en zone agricole. C'est pourquoi, la commune de Saint-Sauveur-des-Landes a jugé nécessaire de lancer une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, afin de permettre la réalisation de ce projet présentant un intérêt général pour la commune et l'Agglomération.

Les éléments présentés ci-après justifient de cet intérêt général, le projet s'inscrivant pleinement dans un des objectifs décrits dans le PADD du SCoT du Pays de Fougères « L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques ».

1. Un projet répondant à un choix territorial stratégique

En premier lieu, le stockage de produits finis, notamment agroalimentaire, doit répondre à des normes strictes (sanitaires, thermiques...). Les normes se sont accentuées depuis l'affaire du lait contaminé en 2017. C'est pourquoi, les industriels ont de plus en plus recours à l'externalisation du stockage. Cette tendance accentue la pression sur les logisticiens. Cela leur permet à la fois d'avoir des garanties sur les conditions de stockage, tout en dédiant davantage de surface à leur outil de production. La construction d'un site neuf permet ainsi de répondre totalement aux nouvelles normes en vigueur. Répondre à ces normes devient de plus en plus complexes dans les sites anciens, même réhabilités (problématiques de hauteur, d'isolation, d'accès...).

Rappelons aussi que Fougères Agglomération est l'un des plus importants bassins industriels de Bretagne et de France. Près d'un emploi sur 4 relève de l'industrie en 2019 (23,3%, soit une part supérieure de 10 points à celle observée à l'échelle de la Bretagne). Le territoire vient d'ailleurs tout juste d'être à nouveau lauréat du programme national « Territoire d'Industrie » au niveau de l'arrondissement Fougères-Vitré. Cette labellisation est valable pour la période 2023-2027 et démontre le dynamisme de l'industrie locale.

L'industrie représente ainsi une place prépondérante au niveau de l'Agglomération et compte tenu de la forte croissance des entreprises industrielles locales, il s'avère indispensable de soutenir les entreprises apportant des services stratégiques, comme le stockage. Précisons que la demande de l'entreprise GELIN fait écho à d'autres demandes de logisticiens locaux reçues à l'Agglomération, qui

recherchent également des surfaces supplémentaires. Notons que le territoire de Fougères est aussi le premier bassin laitier de Bretagne, expliquant la forte présence de l'industrie agroalimentaire.

Par ailleurs, une étude de l'Audiar, datant de décembre 2021, sur la logistique et le transport de marchandises dans l'aire urbaine élargie de Rennes (incluant le territoire de Fougères Agglomération) met en évidence la forte augmentation des besoins de stockage et logistique. Le transport de fret devrait connaître un taux de croissance moyen de 1,3% par an au niveau national jusqu'en 2050. Compte tenu de la croissance démographique élevée de l'aire urbaine, la croissance du fret devrait être plus dynamique encore sur ce périmètre. Cela met en évidence le besoin de stockage croissant sur le territoire de Fougères Agglomération et la nécessité de permettre l'extension du site de l'entreprise GELIN.

Par ailleurs, notons que le doublement du site de l'entreprise GELIN au sein de la ZA de Plaisance permet d'optimiser le foncier consacré au projet. Dans un contexte de nécessité de préservation de la ressource agricole, la localisation de cet entrepôt permet de limiter la consommation foncière. En moyenne, un bâtiment logistique occupe 20% d'un terrain. Le projet d'extension GELIN permet de faire monter le coefficient d'emprise foncière à 40% (sur l'ensemble de la parcelle).

Rappelons également que Fougères Agglomération est dotée de la compétence Développement Economique et à ce titre de l'aménagement des zones d'activités. Cela permet de garantir une cohérence dans l'implantation des projets de développement à l'échelle du territoire et ainsi de veiller à l'équilibre territorial dans les actions de développement économique. Dans le cadre du Schéma de Développement Economique et du Projet d'Agglomération à horizon 2030,

L'Agglomération a placé l'agriculture parmi ses priorités (coopération avec la Chambre d'Agriculture, sensibilisation à la préservation des ressources...).

Notons que la ZA de Plaisance, placée au bord de l'A84 Rennes-Caen, aux portes de la Bretagne, dispose d'un emplacement stratégique, notamment pour l'accueil d'activités logistiques. Elle permet de rejoindre rapidement les grands axes de circulation et les métropoles. Elle est d'ailleurs identifiée au niveau du SCoT du Pays de Fougères, comme zone d'intérêt de Pays.

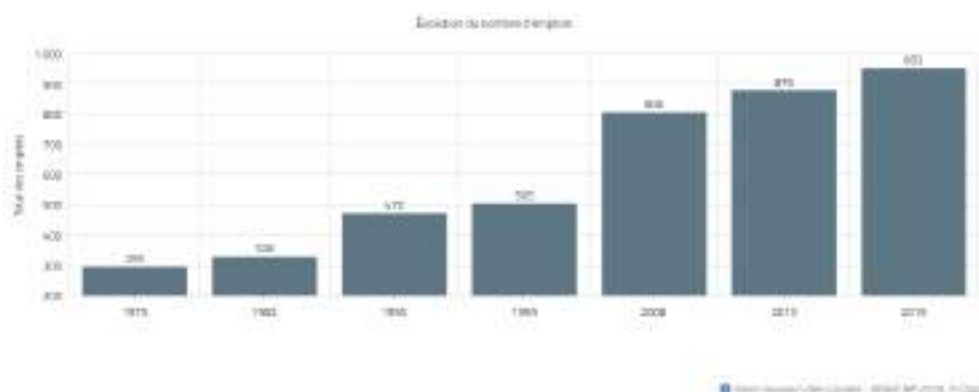
Enfin, l'intérêt du projet est également de regrouper le stockage des entreprises industrielles locales dans un lieu centralisé, parfaitement optimisé. Cette centralisation permet de réduire le bilan carbone des produits en augmentant la surface utile de stockage à l'échelle d'un territoire. Ainsi, les bâtiments industriels, conçus pour l'installation de lignes de production, permettent plus difficilement une optimisation des surfaces de stockage, notamment par manque de hauteur.

Aussi, certains industriels fougérais, faute de place localement, doivent stocker leurs produits à l'extérieur du territoire (autour de Rennes notamment), pour ensuite être expédiés généralement au port du Havre. Cela crée des schémas de transports illogiques et impacte le bilan carbone.

Pour ces raisons précédemment citées, le projet de l'entreprise GELIN représente un projet d'intérêt général pour le territoire de Fougères Agglomération. Son aboutissement permettra de soutenir l'industrie locale de l'Agglomération, tout en permettant son rayonnement à une plus large échelle. Son emplacement au sein de la ZA de Plaisance permet également d'optimiser les m2 utiles de stockage, tout en limitant la consommation foncière.

2. Un projet renforçant le développement économique local

Le projet se situe sur la zone d'activités de Plaisance déjà très dynamique depuis sa création en 2000. Le projet envisagé consiste en une extension de la surface de stockage de 18 000 m² du bâtiment appartenant déjà à l'entreprise. Cette demande d'extension permet de densifier la parcelle, et de générer une dizaine d'emplois.



Ce projet renforce la dynamique positive de croissance d'emplois à Saint-Sauveur-des-Landes.

L'objectif principal de ce projet est de continuer à accompagner les industriels locaux afin de stocker temporairement leurs matières premières et leurs produits à proximité de leurs usines. Cela permet de limiter la consommation d'espace pour les industriels en leur proposant un espace dédié au stockage. Ce projet répond à un besoin clairement affirmé par les clients. Pour l'instant, la société de transports Gélén répond aux besoins de leurs clients en utilisant les structures fougères mais cette réponse est temporaire et ne permet pas de fidéliser les clients. Ainsi, la société souhaite leur apporter davantage de visibilité à court terme.

D'un point de vue sanitaire, les exigences ont également évolué depuis l'affaire du lait contaminé en 2017. Les derniers points de contrôle avant les expéditions sont les entrepôts logistiques. Il est donc nécessaire que les bâtiments, derniers points d'étape, soient conçus de manière très qualitative.

3. Un projet répondant aux enjeux écologiques et de transition énergétique

Le projet d'extension se saisit des enjeux de transition écologique et énergétique. Ce bâtiment de dernière génération sera davantage isolé et donc moins énergivore. En effet, l'isolation choisie permettra de respecter les consignes de température de l'exploitant sans recours à un moyen de chauffage.

Le porteur de projet souhaite installer des panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface d'environ 4 250 m². L'énergie produite sera soit en autoconsommation et revente ; soit en réinjection directe ce qui permettrait de produire davantage d'énergie (955 MWh) que le bâtiment en consomme. De même, les toitures seront d'une couleur claire pour réfléchir les apports solaires.

L'utilisation de l'espace est largement optimisée et offre une réponse à la limitation de la consommation d'espaces. En effet, les bâtiments sont dimensionnés de manière à ce que les hauteurs

permettent l'installation de palletiers. Ainsi, la capacité de stockage est importante. Ce projet offre une réponse logistique à plusieurs clients au même moment et permet ainsi de rationaliser et d'optimiser les surfaces de stockage. Cela évite aux industriels d'investir dans des entrepôts dédiés à leur seule activité entraînant de fait une sous-optimisation des surfaces.

Le projet est pensé de manière à minimiser l'impact carbone. De par sa situation, il permettra d'éviter aux clients de trouver des plateformes de stockage loin de leurs usines et donc d'augmenter les distances d'acheminement.

L'organisation des flux sur le site a été repensée pour maximiser l'usage des voiries existantes et ainsi ne pas créer de nouvelles voiries. Cela permet donc de limiter en partie l'artificialisation des sols.

Sur l'aspect paysager et biodiversité, en se basant sur les conclusions du diagnostic Faune-Flore, le projet prévoit la création de 350 m de haie paysagère au sud du terrain en extension en compensation de la suppression des haies buissonnières et des 4 arbres de hauts jets. Ces plantations permettront de maintenir les fonctionnalités de gîte et d'alimentation du site pour les espèces présentes.

4. Un projet répondant aux attentes des riverains et intégrant les problématiques agricoles

La société de transports Gélina a pris en compte les diverses requêtes des riverains (notamment ceux du hameau, rue Le Croisé », à l'ouest du projet) et repensé le projet en conséquence. Une nouvelle esquisse a donc été réalisée début 2023.

L'entrée des poids lourds a été déplacée au Nord-Ouest pour être au plus loin du hameau voisin. Cela permet de diminuer les nuisances sonores et visuelles causées par l'arrivée des poids-lourds sur le site. Le giratoire sera utilisé uniquement pour les poids-lourds sortants. Des stationnements à l'extérieur du site sont prévus pour accueillir les poids-lourds en dehors des horaires d'ouverture du site et ainsi supprimer les attentes « sauvages » au niveau du rond-point actuel d'accès au site. Ce stationnement est donc situé au plus loin des habitations.

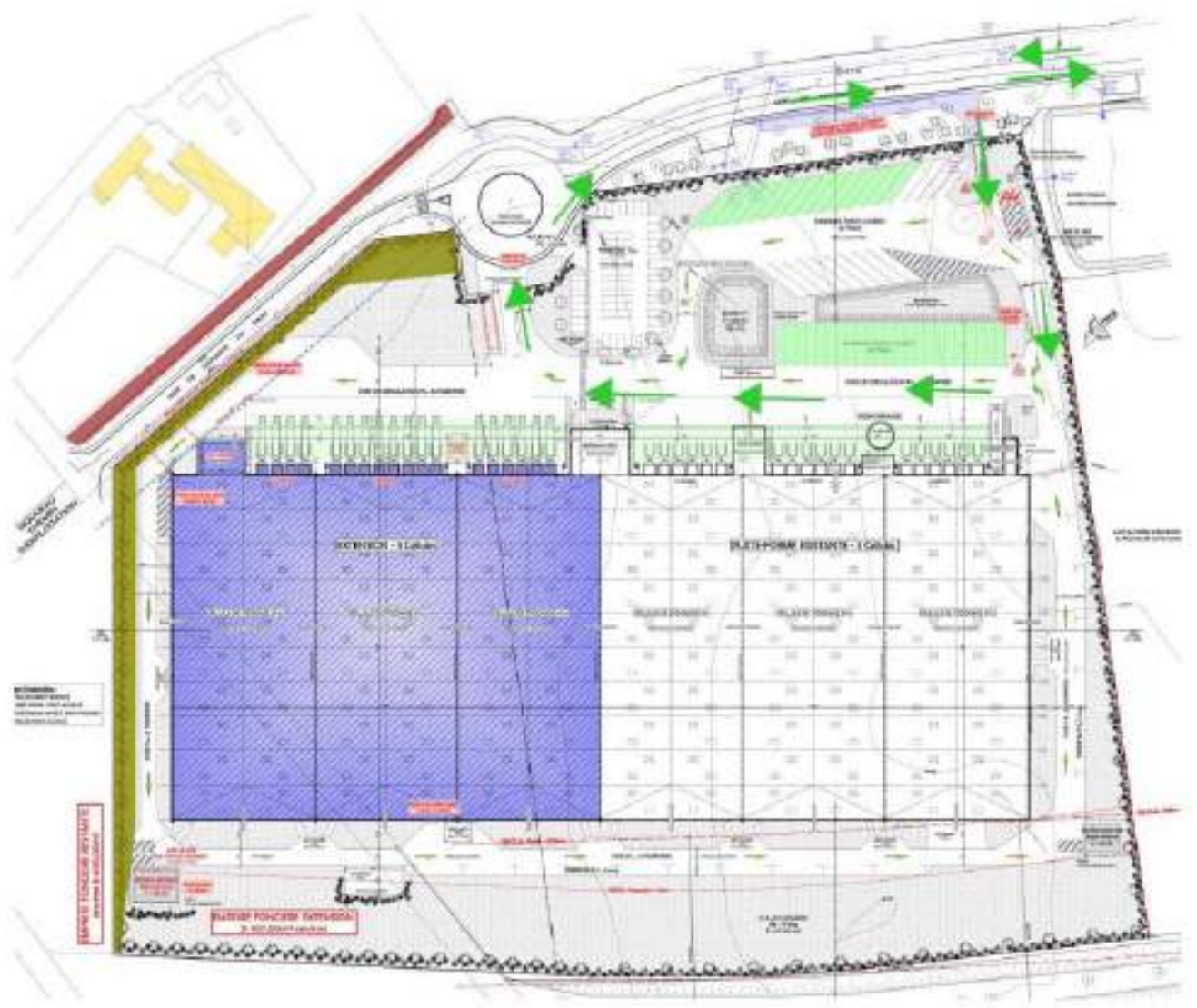
L'exploitation du site se déroule en journée (7h-20h) et limite ainsi les nuisances.

Une barrière phonique et visuelle sera renforcée par la création d'un merlon d'une hauteur supérieure à 2m sur la périphérie ouest et sud de la parcelle. Ce merlon sera végétalisé par la plantation d'arbres à hautes tiges et des haies pour créer un mur acoustique végétal d'une hauteur de 5-6m à terme. Depuis le hameau, le projet sera donc dissimulé à terme.

Sur l'aspect agricole, l'amputation de la SAU de l'exploitation de 2,45 ha sur les 65 ha de son exploitation ne remet pas en cause l'existence et la rentabilité de celle-ci. De plus, au vu de la configuration de la partie restante de la parcelle, son exploitation aurait été rendue très difficile (comme indiqué par la chambre d'agriculture d'I et V).

Pour information, cette parcelle était devenue propriété de la Commune en 2006, car celle-ci souhaitait se constituer de la réserve foncière disponible afin de compenser d'éventuelles amputations de terres agricoles destinées à l'urbanisation. Mais les évolutions successives de la réglementation demandant aux communes de réduire la consommation de terres agricoles pour tendre vers la zéro artificialisation nette rendent cette réserve foncière inutile.

Le bail proposé par la commune portant sur la parcelle YM9 prend fin au 30/09/2024, et l'indemnité d'éviction a déjà été convenue entre l'agriculteur et Fougères Agglomération.



Plan masse du projet d'extension (en bleu) prenant compte les remarques des riverains

(source : Note de clarification sur l'environnement local réalisée par Legendre développement et Gélén)

III. Cadre règlementaire en vigueur

La commune de Saint-Sauveur-des-Landes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mars 2005. En tant que membre de Fougères Agglomération, la commune s'inscrit au sein du Schéma de Cohérence et d'orientation Territoriale (SCoT) du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010. Celui-ci est actuellement en révision.

1. Le SCoT du Pays de Fougères :

1.1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCoT Pays de Fougères fixe les orientations du territoire, que les communes membres devront intégrer dans leurs PLU en étant compatibles.

La Première partie : « L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques » définit l'orientation suivante : « Organiser le développement économique dans le cadre d'un réseau structuré et hiérarchisé de parcs d'activités ».

notamment en développant les capacités d'accueil en hôtellerie).

ORGANISER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS LE CADRE D'UN RESEAU STRUCTURE ET HIERARCHISE DE PARCS D'ACTIVITES

Il s'agit pour le pays de Fougères de se préparer à offrir à chaque type d'entreprises des solutions d'accueil adaptées à ses besoins. Pour ce faire, l'enjeu est de définir un maillage communautaire entre les zones de proximité, les zones communautaires et les zones de pays afin de structurer, d'anticiper et de dynamiser le territoire. Il s'agira d'organiser et de maîtriser le développement de ces zones afin d'en limiter l'impact sur le territoire et d'en optimiser les investissements.

Les zones d'activités sont nombreuses sur le pays mais leur surface moyenne est faible. Par ailleurs, les structures de développement économique ne sont pas en mesure de répondre à des projets d'envergure. La hiérarchisation et la spécialisation des zones d'activités pourraient ainsi suivre la logique suivante :

- * des parcs d'activités ayant une orientation thématique préférentielle et des prestations innovantes en termes de gestion des déchets, de qualité environnementale, de production d'énergie,
- * des zones d'activités alliant industries, services et commerces à l'échelle des communautés de communes,

- * des zones équipées permettant d'accueillir des artisans.

Pour compléter les zones existantes, des zones d'activités d'intérêt de pays sont et seraient créées à proximité des échangeurs de l'A84. De manière générale, le développement d'une offre en matière de foncier et d'immobilier économique devra être conditionné à une série de critères qui seraient les suivants :

- * des infrastructures de communication routière sans traversée urbaine,
- * des infrastructures de communication numérique à très haut débit,
- * une vocation dominante excluant les activités de proximité,
- * Une qualité environnementale et un traitement particulier pour les établissements bordant l'A84.

Il s'agit également de maintenir les efforts afin de conforter le pôle santé animale en structuration sur le territoire de Fougères Communauté et qui se développe autour de la présence de l'AFSSA et de l'installation prochaine du laboratoire départemental de recherche vétérinaire.

Extrait du PADD du Scot du Pays de Fougères

1.2 Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) assure la traduction réglementaire de l'ensemble des orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du SCoT. Le PADD évoque le développement économique dans le cadre d'un réseau structuré et hiérarchisé de parcs d'activités.

Le DOO précise dans sa première partie cet engagement en lien avec le développement économique : « Conforter le territoire du SCOT comme l'échelle pertinente pour garantir la cohérence territoriale, et préserver à moyen et long termes les atouts qui forgent l'identité et le développement du Pays de Fougères ». Dans cette partie, plusieurs objectifs sont fixés, celui qui concerne le projet est : « Conforter les fonctions résidentielles et économiques ».

- Le SCOT incite les collectivités à inscrire leurs actions visant à développer l'offre de foncier économique dans une réflexion élargie prenant en compte, à l'échelle du pays de Fougères, les principes de mutualisation, de hiérarchisation et de montée en qualité des zones d'activités actuelles et futures.
- Il conviendra de favoriser la concentration des activités lourdes (industrie et logistique) à proximité des grands axes tels l'A84.
- Un effort conséquent devra être entrepris par les concepteurs et les gestionnaires de ces zones pour les inscrire dans une véritable démarche de qualité urbanistique et environnementale qui devra prendre en compte les critères suivants :
 - la qualité visuelle des bâtiments (façades, matériaux, couleurs, éléments esthétiques, etc.) et l'intégration du site dans son environnement urbain et naturel (prescriptions paysagères, règles pour l'implantation des bâtiments, etc.) ;
 - la qualité des accès, la sécurisation des déplacements, la recherche d'une proximité entre le site et les principaux services de proximité afin de favoriser les déplacements en mode doux ;
 - l'approvisionnement en eau et l'élaboration d'une politique de gestion des déchets ;
 - l'identification des mesures pour réduire les nuisances de voisinage ;
 - l'implantation de services innovants à l'usage des salariés ;
 - la qualité de l'accès numérique, par le Très Haut Débit ;
- Comme pour l'urbanisation, les activités économiques locales (industrielles, commerciales, artisanales et de services) devront être développées dans ou en continuité des espaces urbains existants à l'exception des zones d'intérêt de Pays compte tenu de leur vocation industrielle et logistique (carte n°1) ;

Extrait du DOO du SCoT du Pays de Fougères

Au sein de l'objectif « Conforter les fonctions résidentielles et économiques », le SCoT précise :

« Le SCoT incite les collectivités à inscrire leurs actions visant à développer l'offre de foncier économique dans une réflexion élargie prenant en compte, à l'échelle du pays de Fougères, les

principes de mutualisation, de hiérarchisation et de montée en qualité des zones d'activités actuelles et futures. Il conviendra de favoriser la concentration des activités lourdes (industrie et logistique) à proximité des grands axes tels que l'A84. »

Le projet de l'extension de la société de transports Gélin s'intègre donc aux orientations du SCoT.

2. Le PLU de Saint-Sauveur-des-Landes :

Le PLU communal a été approuvé par le conseil municipal en mars 2005.

2.1 Analyse de la compatibilité du PADD du PLU avec le projet d'extension des locaux de la société de transports Gélin

Le PADD du PLU de Saint-Sauveur-des-Landes est organisé en 3 parties :

- Les zones identifiées comme constructibles
- Le reste du territoire communal
- Les autres éléments à prendre en compte

Voici les extraits susceptibles d'intéresser la conformité du projet aux orientations du PADD :

2 - LE RESTE DU TERRITOIRE COMMUNAL

2.1 – Préservation de l'environnement :

En terme de préservation de l'environnement, la commune veut :

- protéger les deux d'intérêt environnemental et paysager identifiés, à savoir :
 - le secteur de la vallée de la Minette,
 - la vallée du ruisseau du moulin du Tourru.
- prendre en compte l'existence de corps d'exploitation agricole et de constructions sans lien avec l'agriculture,
- ne pas autoriser la création de mine et de carrière dans ces zones.

2.2 – Préservation de l'activité agricole :

En terme de préservation de l'activité agricole, la commune veut :

- protéger fortement les sièges d'exploitation agricole qui sont potentiellement viables pour les dix à quinze ans à venir (durée approximative avant la révision du PLU).
- protéger fortement les terres agricoles qui constituent l'outil de base indispensable à la pérennité des exploitations agricoles Cette protection passe notamment par l'interdiction d'exploitation de mines et de carrières.

2.3 – Préservation du reste du territoire communal :

En terme de préservation du reste du territoire communal, la commune veut :

- permettre en dehors des secteurs strictement réservés à l'agriculture, la prise en compte de l'existant : habitations sans lien avec l'exploitation agricole, les entreprises artisanales existantes et la possibilité d'y admettre des activités nuisantes ou polluantes ainsi que des activités para-agricoles (CUMA, recherche agronomique, ...) dans le respect des exploitations agricoles existantes et de leurs développements.
- permettre dans le secteur situé entre la RN 12 et la limite communale avec la Chapelle Saint Aubert, le développement de la carrière du Moulin de Touru dans le respect des normes en vigueur.

3 - AUTRES ELEMENTS A PRENDRE EN COMPTE :

3.1 – Préservation du patrimoine architectural rural communal :

En terme de préservation de ce patrimoine, la commune veut :

- autoriser l'aménagement, l'extension et le changement de destination de l'ensemble du bâti traditionnel soit autorisé dans les conditions relatives à la zone dans laquelle il se trouve (U, A ou N) dès lors qu'il n'y est pas dénaturé du dit bâti,
- éviter la destruction (totale ou partielle) du bâti identifié comme méritant la qualification de patrimoine communal.

3.2 – Préservation des éléments du paysage :

En terme de préservation des éléments du paysage, la commune souhaite :

- protéger fortement les boisements répertoriés dans le cadre du diagnostic.
- répertorier les haies structurantes qui participent à la mise en valeur du patrimoine rural.

3.3 – Prise en compte du risque inondation sur le territoire communal :

En terme de prise en compte du risque inondation la commune veut :

- répertorier les zones inondables,
- les identifier aux plans de zonage,
- édicter une réglementation particulière afin de limiter toute occupation ou utilisation du sol susceptible d'aggraver le risque pour préserver le champ d'expansion des crues, conserver les capacités d'écoulement et éviter l'exposition des personnes et des biens.

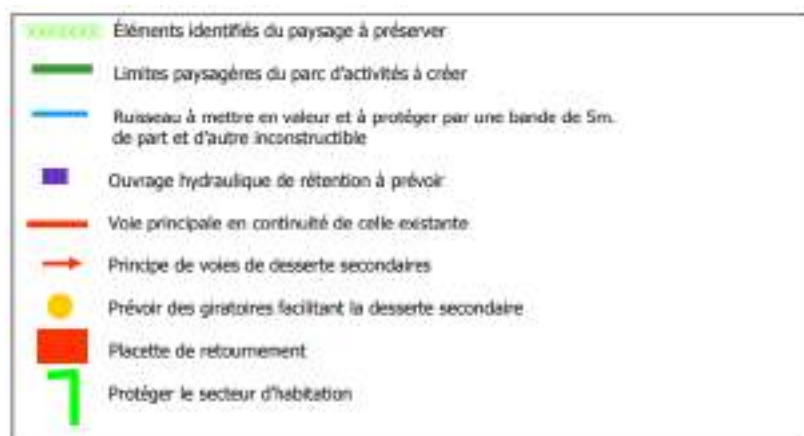
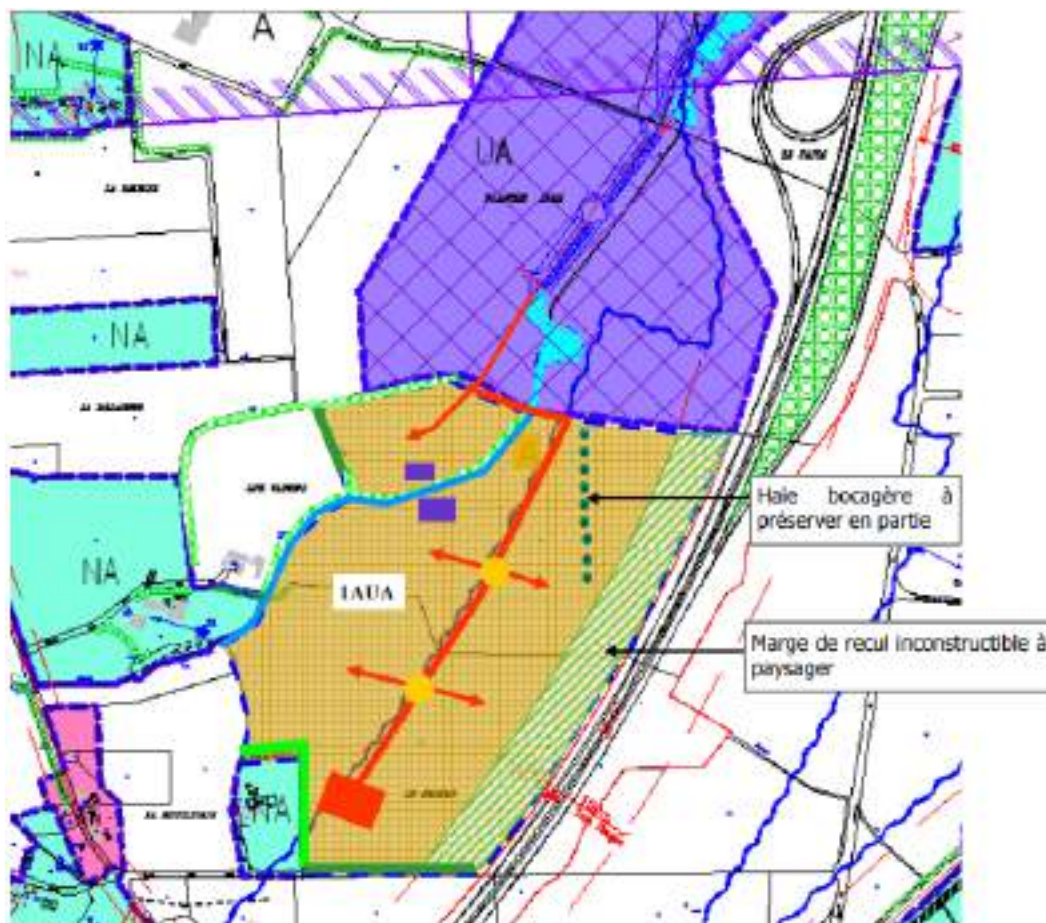
La commune souhaite préserver l'activité agricole sur son territoire. En l'espèce, le projet empiète sur la zone agricole mais ne porte pas atteinte à une activité agricole particulière.

La commune souhaite également préserver les haies structurantes du paysage. Les porteurs du projet ont prévu de préserver les haies existantes.

Le projet ne porte pas atteinte aux orientations prévues dans le PADD de Saint-Sauveur-des-Landes.

2.2 Analyse de la compatibilité des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU avec le projet d'extension des locaux de la société de transports Gélin

Le projet doit être compatible avec les OAP inscrites dans le PLU. Voici l'OAP concernant le secteur de projet :



L'OAP est modifié pour intégrer le projet avec notamment :

- L'extension du périmètre
- Le prolongement de la marge inconstructible paysager le long de l'A84
- Le maintien de la création d'une limite paysagère à créer au sud

Extrait de l'OAP après modification :



- | | |
|--|--|
| Placette de retournement | Limites paysagères du parc d'activités à créer |
| Prévoir des giratoires facilitant la desserte secondaire | Elements identifiés du paysage à préserver |
| Ouvrage hydraulique de rétention à prévoir | Ruisseau à mettre en valeur et à protéger par une bande de 5m de part et d'autre inconstructible |
| Voie principale en continuité de celle existante | Secteur d'activités mixtes |
| Principe de voies de desserte secondaire | Marge de recul inconstructible à paysager |
| Protéger le secteur d'habitation | |

2.3 Analyse du projet au regard du règlement du PLU

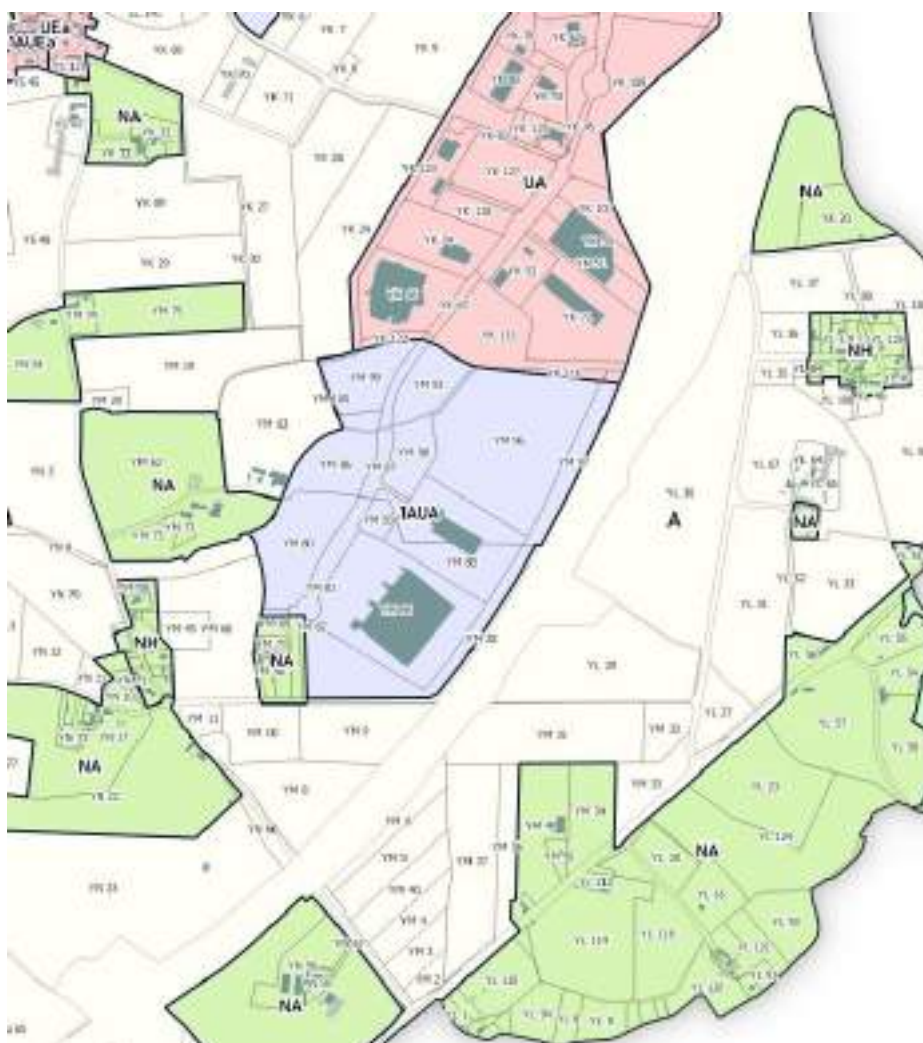
D'après le règlement du PLU de Saint-Sauveur-des-Landes, le secteur de projet est concerné par les zones :

- 1 AUA : Zone naturelle suffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension du parc d'activités de plaisance
- A : Zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

D'après le règlement du PLU, la zone 1 AUA est une zone spécifique destinée à accueillir des activités de logistique, de transport et de conditionnement. Sur cette zone, les constructions anarchiques sont à éviter. Par contre les opérations d'ensemble, permettant le développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation, comme celle prévue par la société de transports Gélina, sont encouragées.

2.3.1 Modification du plan de zonage

Le règlement graphique du PLU doit être modifié pour étendre la zone 1 AUA afin de permettre la réalisation du projet d'extension des locaux de la société de transports Gélina.



Extrait de zonage avant Déclaration de Projet valant Mise en Compatibilité du PLU

36

2.3.2 Modification du règlement écrit

Le règlement écrit de la zone 1AUA autorise « les constructions à usage d'activités répondant à la vocation de la zone.

Il n'est pas prévu de modification du règlement écrit

Articles du PLU de Saint-Sauveur-des-Landes	Articles après la mise en compatibilité
Article 1 AUA 1 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits	Article non-modifié.
Article 1 AUA 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales Sont admis sous réserve de rester compatible avec la vocation de la zone : - Les constructions à usage d'activités répondant à la vocation de la zone.	Article non-modifié.
Article 1 AUA 3 – Accès et voirie Pour être constructible, un terrain doit avec accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code civil. Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie. Lorsque les voies nouvelles se termineront en impasse, celles-ci devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.	Article non-modifié.
Article 1 AUA 4- Desserte par les réseaux	Article non-modifié.
Article 1 AUA 5-Caractéristiques des terrains	Article non-modifié.
Article 1 AUA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers.	Article non-modifié.
Article 1 AUA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	Article non-modifié.
Article 1 AUA 9 – Emprise au sol Il n'est pas fixé de règle particulière.	Article non-modifié.
Article 1 AUA 10 – Hauteur des constructions Les volumes de constructions projetées seront étudiés de manière à assurer leur parfaite intégration dans l'aménagement d'ensemble. Le point le plus haut de toute construction ne pourra dépasser une hauteur de 15 m à l'égout du toit. Cette hauteur ne s'applique pas aux installations telles que cheminées, silos, grues et ouvrage de superstructures liées aux réseaux. « Des dispositions différentes peuvent être adoptées si la construction projetée nécessite obligatoirement, par rapport à la nature et à la spécificité de son activité une hauteur supérieure à 15 mètres. Dans ce	Article non-modifié.

cas précis, il conviendra de justifier au mieux dans le dossier de permis de construire une hauteur supérieure à 15 mètres ; cette règle alternative restant exceptionnelle et réservée pour des cas bien particuliers. ».	
Article 1 AUA 11 - Aspect extérieur des constructions Expression des façades Couvertures : L'autoroute pourrait offrir des vues sur les toits de certains bâtiments. Une attention particulière devra être portée à la nature des matériaux, les pentes, les éléments en superstructure (cheminée, aération). Matériaux et couleurs : Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant. Leur définition : profils, texture, couleurs doivent être clairement identifiables dans la demande permis de construire. Certains enduits, parements bardages ou habillage, peuvent être interdits en raison de leur grain, de leur matière, de leur brillance ou de leur couleur. Plusieurs matériaux peuvent être autorisés : verre, bois, métal, maçonnerie (béton et pierres naturelles). Clôtures et plantations	Article non-modifié.
Article 1 AUA 12- Stationnement des véhicules Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.	Article non-modifié.
Article 1 AUA 13 - Espaces libres-Plantations	Article non-modifié.
1 AUA 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol Il n'est pas fixé de règle de densité d'occupation du sol.	Article non-modifié.

2.3.3 Tableau des surfaces du PLU

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha) avant Mise en compatibilité du PLU	SUPERFICIE (en ha) après Mise en compatibilité du PLU
Zone UC	4,1	4,1
Zone UE	46,73	46,73
Zone UA	44,66	44,66
Zone UL	18,48	18,48
Zone 1AUE, 1AUA	39,7	41,5
Zone 2AUE, 2AUA, 2AUL, 2AU	44,37	44,37
Zone A	1 339,61	1 337,81
Zone NH	7,55	7,55
Zone NA	272,5	272,5
Zone NPb	137,77	137,77
TOTAL	1 955,97	1 955,97

Annexe : Note de présentation des ZAE de Fougères Agglomération



FOUGERES AGGLOMERATION – Juin 2023

DECLARATION DE PROJET ENMPORTANT MISE EN COMPTABILITE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT SAUVEUR DES PLANDES

ZONE D'ACTIVITES DE PLAISANCE

Fougères Agglomération, dans le cadre de sa compétence Développement économique, aménage et commercialise une dizaine de zones d'activités, réparties sur l'ensemble du territoire.

La ZA de Plaisance, d'une superficie de 64 hectares, située sur la commune de Saint-Sauveur des Landes est une zone industrielle et logistique réunissant 16 entreprises et 620 salariés. Elle constitue un pôle économique majeur à l'échelle de Fougères Agglomération. Certaines entreprises disposent d'une renommée nationale et européenne. La zone d'activités ne cesse de se développer depuis sa création en 2000 et fait encore aujourd'hui l'objet de sollicitations régulières de la part des porteurs de projet endogènes et exogènes. Son positionnement au pied de l'Autoroute A84 Rennes-Caen la rend particulièrement attractive pour les activités logistiques.



SOMMAIRE :

I – ETAT DES LIEUX DES ESPACES D'ACTIVITES ET ZONES D'ACTIVITES	P 2
II – ANALYSE CHIFFREE DES ZAE AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE	P 4
III – PRESENTATION DES ZAE COMMUNAUTAIRES	P 11
IV – ZONES D'ACTIVITES DISPOSANT DE TERRAINS COMMERCIALISABLES	P 14
V – ELEMENTS D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES	P 32

I – ETAT DES LIEUX DES ESPACES D'ACTIVITES ET ZONES D'ACTIVITES

La loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) a renforcé les compétences des EPCI, notamment concernant les zones d'activités. Ainsi à compter du 1^{er} janvier 2017, la Loi prévoyait à leur profit le transfert de l'ensemble des zones d'activités économique et l'exclusivité de leur création, aménagement et gestion. En conséquence, depuis cette date, les communes ne peuvent plus agir sur ces espaces.

Les zones d'activités ne sont définies ni par un texte réglementaire, ni par la jurisprudence. Elles sont donc identifiées de manière factuelle, au cas par cas, par le biais d'un faisceau d'indices :

- la vocation économique (par exemple, mentionnée dans un document d'urbanisme)
- l'importance géographique de la zone
- la cohérence d'ensemble et la continuité territoriale
- l'origine de la création de la zone (fruit d'une opération d'aménagement)
- la volonté publique actuelle et future d'un développement économique coordonné

Fougères Agglomération dispose de 41 espaces rassemblant des activités économiques sur le territoire. En application de la Loi, après un examen de l'ensemble, Fougères Agglomération a considéré que 10 d'entre eux sont des « zones d'activités », en raison notamment du fait de développement possible (opération d'aménagement) et de leur gestion publique. Les autres espaces sont majoritairement figés et aboutis, sans développement possible ni propriété publique. Ils ne sont donc pas considérés comme « zones d'activités ».

Notons que ces 41 espaces ne concentrent pas l'ensemble des entreprises et établissements du territoire. En effet, bien des entreprises sont isolées et ne font pas parties de zone économique : les commerces en tissu urbain par exemple, ou les établissements en zone rurale (ex : Panpharma pour Luitré-Dompierre ou Valorex à Combourtillé).

La **superficie totale** des zones d'activités et des espaces rassemblant des entreprises est de **650 ha, soit 1,2 % du territoire** (538,65 km²).

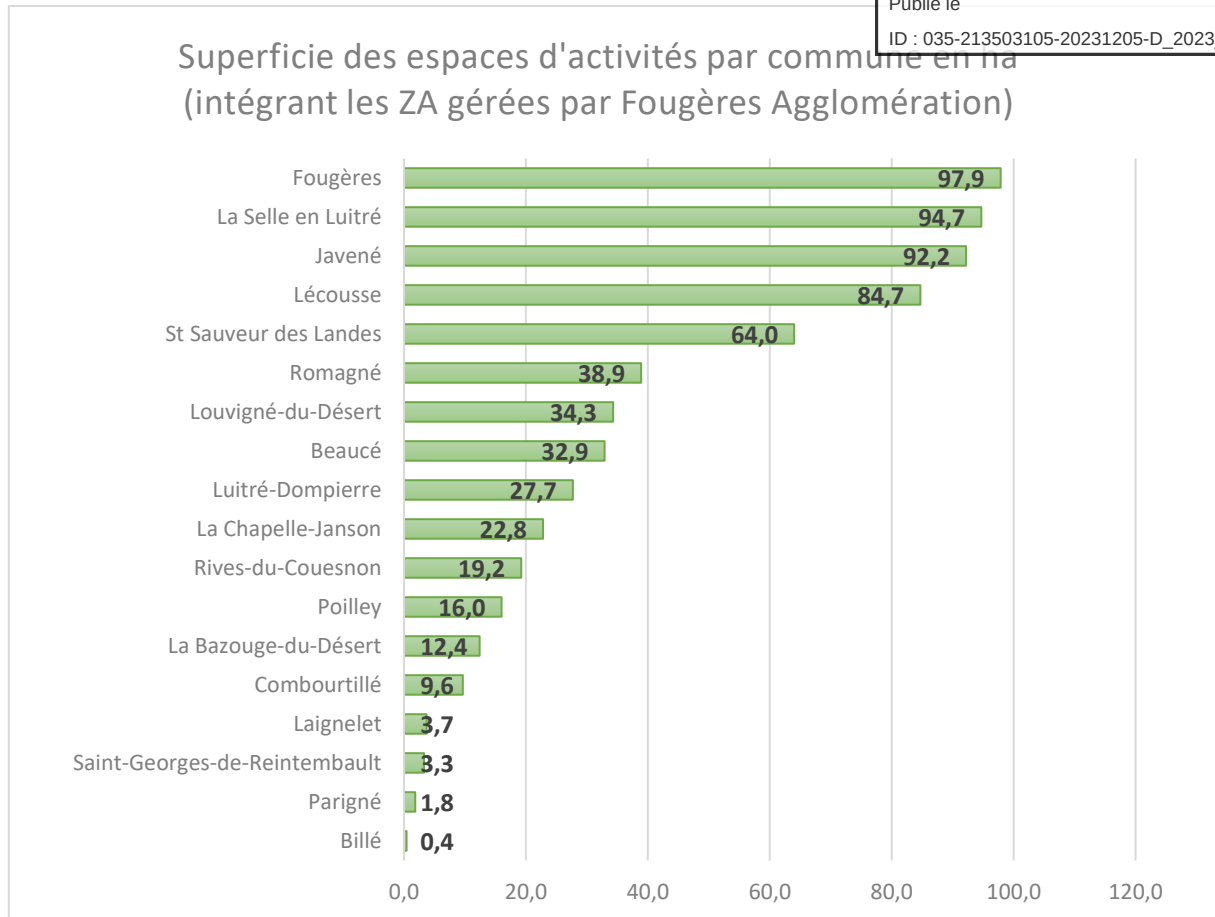
Les espaces d'activités d'initiative privée sont aménagées à la marge sur le territoire (52 ha au total).

Les zones d'activités de Fougères Agglomération **représentent la moitié** de l'ensemble, soit 311 ha.

Il est important de souligner que Fougères Agglomération n'aménage et ne gère pas de zones d'activités à vocation commerciale. D'une manière générale, les ventes aux commerces de détails sont exclues des zones d'activités communautaires. Fougères Agglomération a d'ailleurs délibéré en ce sens lors du Conseil communautaire du 16/10/2017 afin de définir le partage de compétences avec les communes sur la politique locale du commerce.

Concernant la ZA de Plaisance, elle représente en superficie :

- 21% des zones d'activités gérées directement par l'Agglomération ;
- 10% de l'ensemble des zones et espaces économiques du territoire ;
- 13% de la surface commercialisable sur les zones d'activités gérées directement par l'Agglomération.



Cinq communes disposent d'espaces compris entre 80 et 100 ha. Logiquement la première est Fougères avec près de 100 ha. Les zones sont anciennes et complètes depuis longtemps (espaces de Guénaudière, Ecartelée, ...). Ni la commune ni l'agglomération n'a d'intérêt à développer de nouveaux espaces dans ce tissu dense, qui est remplacé peu à peu par de l'habitat.

La Selle-en-Luitré et Javené sont les deux communes suivantes, grâce notamment à la zone de l'Aumallerie, à cheval sur les deux territoires. Cette zone est le plus grand espace économique du territoire avec 144 ha au total.

Lécousse ensuite dispose de plusieurs sites relativement importants, dont les espaces commerciaux d'entrée d'agglomération avec la zone du Parc (24,6 ha) et de la Pilais (15,7 ha), ainsi que la zone communautaire de la Meslais (25 ha).

La zone de Plaisance représente à elle seule l'ensemble des 64 ha, positionnant la commune St Sauveur des Landes en quatrième position.

Les autres communes sont moins pourvues d'espaces économiques d'un seul tenant (38,9 ha pour Romagné, 34,3 ha pour Louvigné-du-Désert). Ce sont par ailleurs des zones relativement anciennes (Rouletière ou la Rouillais pour Louvigné par ailleurs).

II - ANALYSE CHIFFREE DES ZAE, AU REGARD DE LA LOI CLIMAT ET RESILIENCE ET DU MODE D'OCCUPATION DES SOLS (MOS)

Dans le cadre de la loi Climat et résilience (loi n° 2021-1104 du 22 août 2021), l'objectif de sobriété foncière a été intégré, notamment en divisant par 2 la consommation d'espaces d'ici 2031.

La consommation d'espace total pour le territoire de Fougères Agglomération est de 223 ha (géoportail) et 266 ha (MOS) entre 2011 et 2021. **L'activité économique représente 97 hectares, soit 36%** (en se basant sur le MOS).

L'objectif de division par deux de la consommation d'espaces à l'horizon 2021-2031 est donc d'environ 50 ha pour les activités économiques au niveau de Fougères Agglomération, en supposant qu'il n'y ait pas de transfert entre les enveloppes dédiées à l'habitat et aux activités économiques et que cette enveloppe ne sera pas réduite par les projets mutualisés de niveau régional.

L'ensemble du foncier non consommé sur le territoire pour les activités économiques (c'est-à-dire la consommation planifiée) évalué par le MOS est de 69 ha. Après une première analyse des données brutes du MOS (principalement concernant les ZAE commercialisées par l'Agglomération), le foncier non consommé se situe plutôt à 61,6 ha (voir analyse page suivante), dont :

- 9,6 ha pour les ZAE (zones d'activité économique) de Fougères Agglomération
- 39 ha pour les sites à vocation économique (SVE) relevant des communes
- 13 ha pour les zones d'activités d'initiative privée

Cette offre foncière est supérieure de 23% à l'objectif de 50 ha de division par deux. Cette donnée est sans doute sur-estimée, puisque l'analyse des données brutes du MOS concernant les SVE et les zones d'initiatives privées n'a pas encore été réalisée.

	Nom des ZAE	Commune	Surface totale (en ha)	Consommation sur période 2011-2021	Consommé au 31/08/2021	Consommé au 31/08/2021	Non consommé au 31/08/2021
Zones d'activités économiques - ZAE	Cimette 2	La Chapelle-J.	5,4	-	-	-	5,4
	Hauts de Beaucé	Beaucé	4,5	-	3,1	1,3	-
	L'Aumallerie	La selle-en-Luitré / Javené	145,0	8,3	98,5	37,5	9,1
	La Grande Marche	Javené	22,5	3,1	16,4	6,1	-
	La Meslais	Lécousse	19,0	18,0	7,1	11,8	-
	La Rouillais	Louvigné-du-D.	16,6	-	15,9	0,6	-
	La Rouletière	Louvigné-du-D.	6,0	0,9	5,3	0,7	-
	Plaisance	Saint-Sauveur-des-Landes	66,8	37,1	50,8	14,0	2,0
	Poligone	Poilly	16,2	14,3	4,1	11,8	0,3
	Touchemorin	La Bazouge-du-D.	9,2	-	5,6	3,6	-
	SOUS TOTAL ZAE		311,2	81,7	206,8	87,4	16,8
Site à vocation économique - SVE	Cimette	La Chapelle-Janson	5,8	-	3,6	2,1	-
	Clairay	Luitré-Dompierre	17,4	0,5	10,1	1,0	6,2
	Croix Dorée-Côte du Nord	Lécousse	9,8	-	9,8	-	-
	Écartelée	Fougères	29,1	-	28,3	0,5	0,2
	Épine	La Chapelle-Janson	4,3	0,3	3,6	-	0,7
	Guélus	Romagné	14,1	-	7,3	3,3	3,5
	Guénaudière	Fougères	57,5	-	54,2	3,0	0,2
	La Chaudronnerais	Beaucé	9,0	-	8,8	-	0,2
	La Guillardière	Lécousse	2,8	-	2,8	-	-
	La Massonnais	Laignelet	1,3	1,2	1,0	0,2	-
	La Messayais	Combourtillé	5,4	1,3	3,9	1,0	0,6
	La Rouillarde	Luitré-Dompierre	2,8	-	1,3	-	1,5
	La Touche	Laignelet	2,7	0,3	0,8	0,3	1,6
	La Villansois	Billé	0,4	-	0,3	0,1	-
	Landes de Lessard	Rives-du-Couesnon	19,3	0,5	10,4	2,5	6,4
	Le Bas Rocher	Luitré-Dompierre	1,2	-	0,6	-	0,6
	Le Chêne	La Bazouge-du-D.	3,4	-	0,6	0,9	1,9
	Le Coudrais	Romagné	8,6	-	5,6	1,4	1,4
	Les Allées	Parigné	2,1	0,2	1,5	0,6	-
	Les Estuaires	Romagné	16,2	-	6,5	9,5	0,2
	Martinais-Garenne	Lécousse	6,8	-	5,5	1,2	-
	Mésaubert	Javené	28,0	2,1	22,2	5,2	0,6
	Mon Rêve	Saint-Georges-de-Reintembault	3,3	0,6	2,9	0,4	-
	Monthorin	Louvigné-du-Désert	10,3	-	8,0	2,1	0,2
	Montvilliers	Beaucé	8,6	-	0,1	-	8,6
	Paron	Fougères	11,2	-	9,7	1,5	-

	Seyeux	Luitré-Dompierre	1,2	0,3			
	Soulière	Luitré-Dompierre	5,2	-	0,9	-	4,3
	SOUS TOTAL SVE		287,5	-	211,4	36,9	39,3
Espaces d'act. privés à vocation commerciale	Beauséjour (en projet)	Beaucé	9,8	-	0,4	-	9,5
	La Pilais	Lécousse	15,7	14,9	6,9	8,7	-
	Le Parc	Lécousse	24,6	0,3	20,1	3,5	1,0
	Zone des 3 B - Secteur coudrais	Romagné	2,2	-	-	-	2,2
	SOUS TOTAL ZA Privées		52,3	15,2	27,4	12,2	12,8
	TOTAL en ha		651	97	446	137	69

Aide à la lecture :

Les données de consommation sur la période 2011-2021 résulte de la différence entre les surfaces consommées entre 2021 et 2011. Il s'agit donc d'un flux.

Les données relatives à ce qui est « consommé »/ « consommé vacant »/ « non consommé » au 31/08/2021, correspondent à un stock à un instant T. L'addition de ces 3 données correspond à la surface totale des ZAE.

En ce qui concerne la ZAE de Plaisance : les 66,8 ha de la zone sont (à la date du 31/08/2021) répartis entre 50,8 ha consommés, 14 ha consommés vacants et 2 ha non consommés.

Il y a donc eu 50,8 ha de consommé depuis la création de la ZA en 2000 (et donc avant 2011).

Le consommé vacant correspond aux terrains qui font partis d'une opération d'aménagement (ou desservis par des réseaux), mais qui n'ont pas encore été aménagés. Pour le cas de Plaisance, 14 ha sont dans le périmètre de la ZA, mais sont vierges de toute construction au 31/08/21.

Les 2 ha non consommés correspondent ainsi aux terrains qui ne font pas partis de la ZA (ou non desservis par des réseaux) et vierge de toute construction. Pour ce cas de figure, il s'agit d'une erreur d'application du MOS, puisque ce foncier correspond à des bassins tampons, non commercialisables et qui auraient du être dans la catégorie des terrains consommés (voir explications ci-après).

Ce tableau présente les données chiffrées du MOS, de manière brute, calculées sur la base d'une vue aérienne, sans analyse comparative avec la réalité du terrain.

Un travail d'analyse des chiffres a été réalisé pour les zones d'activités commercialisées par Fougères Agglomération.

Il en ressort quelques erreurs d'interprétations. Ainsi, les bassins tampons des zones d'activités sont catégorisés en espaces naturels et donc en foncier non consommé. Il en est de même pour les zones humides ou boisées.

A la marge, certaines voies d'accès, parking, ou bâtiment (sans doute lié à la couleur grise, similaire à de la voirie), se retrouvent également dans la catégorie « consommé vacant ».

Certains de ces espaces pourront peut-être, avec l'appui de l'observatoire des ZAE, être requalifié et permettre à terme la réalisation d'opération d'optimisation de foncier. Ce travail devra être réalisé dans l'ensemble des zones et espaces économiques du territoire. Ensuite, un travail de négociation avec chacun des propriétaires identifiés devra être mené. Un certain nombre de m² pourront ainsi être optimisé, au cœur des zones d'activités. Il s'agit toutefois d'un travail qui portera ses fruits sur le long terme. Ces espaces ne peuvent donc pas être à ce jour considéré comme du foncier mobilisable.

Le tableau ci-dessous présente ainsi l'analyse réalisée dans chacun des ZAE commercialisées par Fougères Agglomération :

Nom des ZAE	Surface totale (en ha)	Conso. sur période 2011-2021	Consommé au 31/08/2021	Consommé vacant au 31/08/2021	Non consommé au 31/08/2021	Commentaires
Cimette 2	5,4	-	-	-	5,4	/
Hauts de Beaucé	4,5	-	3,1	1,3	-	Une seule parcelle est à vendre de 0,6 ha - le reste correspond à des voies de circulation privées et parking. Le consommé vacant est donc de 0,6 ha.
L'Aumallerie	145,0	8,3	98,5	37,5	9,1	Plusieurs parcelles font l'objet d'erreurs d'interprétation par le MOS et ne sont pas commercialisables (bassin tampon, zone humide, voies de circulation...). Il convient donc de retenir ces chiffres : Conso vacant : 26 ha Non Cons. : 4,2 ha.
La Grande Marche	22,5	3,1	16,4	6,1	-	/
La Meslais	19,0	18,0	7,1	11,8	-	/
La Rouillais	16,6	-	15,9	0,6	-	/
La Rouletière	6,0	0,9	5,3	0,7	-	les 0,7 ha estimés en consommés vacants sont à ce jour non accessible par une voie, donc difficilement vendable à un autre occupant.
Plaisance	66,8	37,1	50,8	14,0	2,0	les 2 ha non consommés correspondent à des bassins d'orage
Poligone	16,2	14,3	4,1	11,8	0,3	les 0,3 ha non consommés correspondent au bassin d'orage il convient de retirer 2 ha non aménageables (zone humide et boisée) du conso vacant
Touchemorin	9,2	-	5,6	3,6	-	les 3,6 ha sont de la propriété privé d'une entreprise dont non commercialisable à ce jour par F.A. Cette entreprise, du fait de son activité classée SEVESO, a un périmètre de sécurité réglementaire à respecter.
SOUS TOTAL ZAE	311,2	81,7	206,8	87,4	16,8	

De cette analyse, il en résulte les données suivantes :

Analyse du foncier des ZAE commercialisées par F. Agglomération - Données retraitées du MOS, en hectares

Nom des ZAE	Commune	Surface totale (en ha)	Consommation sur période 2011-2021	Consommé au 31/08/2021	Consommé vacant au 31/08/2021	Non consommé au 31/08/2021
Cimette 2	La Chapelle-Janson	5,4	-	-	-	5,4
Hauts de Beaucé	Beaucé	4,5	-	3,9	0,6	-
L'Aumallerie	La selle-en-Luitré / Javené	145,0	8,3	114,8	26,0	4,2
La Grande Marche	Javené	22,5	3,1	16,4	6,1	-
La Meslais	Lécousse	19,0	18,0	7,1	11,8	-
La Rouillais	Louvigné-du-Désert	16,6	-	15,9	0,6	-
La Rouletière	Louvigné-du-Désert	6,0	0,9	6,0	-	-
Plaisance	Saint-Sauveur-des-Landes	66,8	37,1	52,8	14,0	-
Poligone	Poilly	16,2	14,3	6,4	9,8	-
Touchemorin	La Bazouge-du-Désert	9,2	-	9,2	-	-
SOUS TOTAL ZAE		311,2	81,7	232,5	68,9	9,6

DIFFERENCE après retraitement				25,7	- 18,5	- 7,2
--------------------------------------	--	--	--	-------------	---------------	--------------

MISE A JOUR du cumul avec l'ensemble des espaces économiques						
Données brutes	651	96,9	445,6	136,5	68,9	
Données retraitées	651	96,9	471,3	118	61,7	

Concernant la ZA de Plaisance, située sur la commune de Saint Sauveur des Landes, la ZAE représente en superficie :

- 21% des zones d'activités gérées directement par l'Agglomération ;
- 10% de l'ensemble des zones et espaces économiques du territoire ;
- 13% de la surface commercialisable sur les zones d'activités gérées directement par l'Agglomération.

C'est donc une zone structurante du territoire, la deuxième ZAE du territoire par sa taille et sa diversité d'activités, dont l'accès est facilité par l'échangeur n°29 de l'A84 Rennes-Caen.

Le foncier de la ZAE de Plaisance se décompose comme suit (données du MOS, après retraitement) :

- 52,8 ha consommés
- 14 ha consommés vacants
- 0 ha non consommés

soit au total une ZAE sur un périmètre total de 66,8 ha.

L'enveloppe du foncier consommé vacant de la ZAE de Plaisance de 14 ha est en
réalité, à ce jour, en grande partie déjà commercialisé. La majorité des terrains sont en cours
de vente ou font l'objet d'une réservation ferme. **Il reste ainsi à date (15/06/2023), 2,3**
ha, soit 16%, de terrains disponibles à la commercialisation sur ce secteur.

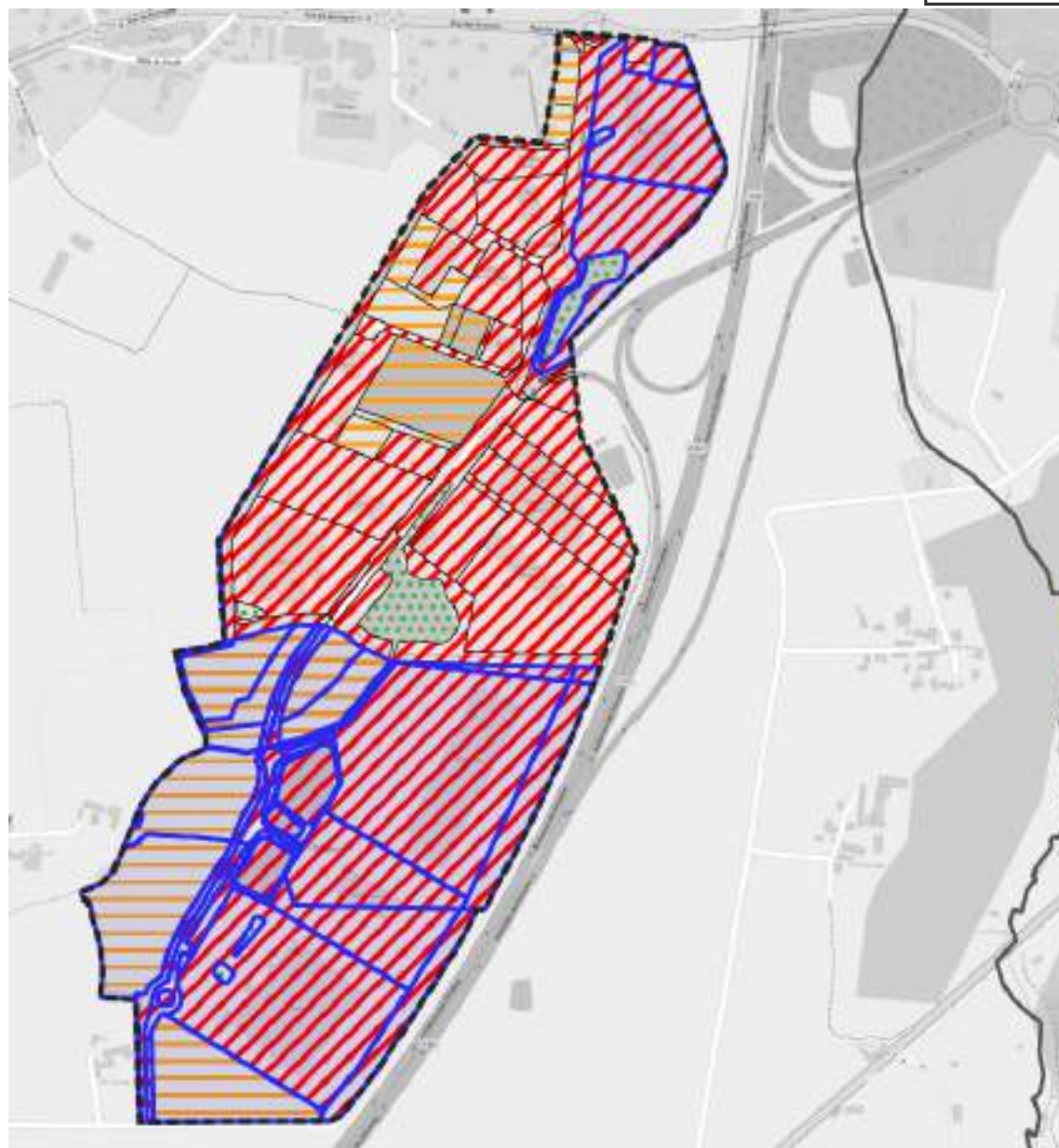
La faible disponibilité foncière au sein de la zone d'activité de Plaisance, mis en perspective avec l'importance de la zone d'activité de part sa taille et les activités économiques qu'elle accueille, permette de justifier la nécessité de l'extension de la zone d'activités de Plaisance de 1 ha supplémentaire.

La zone d'activités est une zone reconnue d'intérêt de Pays au niveau du SCOT du Pays de Fougères et représente le 1^{er} pôle logistique du territoire du fait de la superficie et du nombre d'entreprises de logistique qui y sont implantées. Sa localisation, au pied de l'A84, en fait un atout majeur.

Cette extension permettra en outre de constituer une parcelle de 3 ha, d'un seul tenant, adaptée à l'accueil d'une activité logistique. Cette superficie, dans le prolongement du terrain existant, permet de réaliser des mutualisations d'équipements et de voiries (optimisation des voies de circulation, des parking, équipements techniques...), offrant ainsi la possibilité d'optimiser le foncier, par rapport à la taille de la construction.

A l'issue du projet, l'entreprise sera implantée sur un terrain de 8,5 ha, pour un bâtiment de 3,7 ha, permettant un taux d'emprise au sol de la construction de 44%. Ce taux est supérieur à la moyenne, qui se situe davantage entre 30 et 40%.

Illustration de la ZA de Plaisance selon la méthode du MOS :



Plaisance

- Zones d'activités
- Limite communale

Consommation nette 2011-2021

- Consommation
- consommé
- consommé vacant
- non consommé

Consommation 2021

0 100 200 m

III – PRESENTATION DES ZAE COMMUNAUTAIRES

Les statuts de Fougères Agglomération, validés par arrêté Préfectoral du 6 décembre 2016, détaillent ses compétences obligatoires :

[...] Les compétences obligatoires telles qu'elles résultent des dispositions fixées au I de l'article L. 5216-5 du CGCT, sont exercées, de plein droit, par la communauté d'agglomération issue de la fusion-extension sur l'intégralité de son territoire.

I/ En matière de développement économique : actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L. 4251-17 ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire ou aéroportuaire ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'offices de tourisme ;

COMPÉTENCES OBLIGATOIRES

● Développement économique

- Création, extension, aménagement, entretien, gestion et commercialisation de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaires, artisanales et touristiques – existantes et pour l'avenir :

Les zones d'activités concernées à la date de création de la communauté d'agglomération sont les suivantes :

(ou liste en annexe)

- La Rouletière sur la commune Louvigné du Désert
- La Rouillais sur la commune Louvigné du Désert
- Touchemorin sur la commune La Bazouge du Désert
- Poligone sur la commune de Poilley
- L'Aumallerie I, II et III, sur les communes de Javené et de La Selle-en-Luitré
- Plaisance I et II sur la commune de Saint Sauveur-des-Landes
- La « Meslais » sur la commune de Lécousse
- La Grande Marche sur la commune de Javené
- « Les Hauts de Beaucé » sur la commune de Beaucé
- « Cimette » sur la commune de La Chapelle Janson
- Toutes les zones d'activités d'initiative communale identifiées au document d'urbanisme sur un zonage économique, sur des terrains de la collectivité, et issues d'une opération d'aménagement réalisée en vue de regrouper des entreprises dans une cohérence d'ensemble. (FAIRE LISTE en annexe)

(Sur ce dernier point, depuis l'arrêté préfectoral de 2016, aucune autre ZAE n'a été repérée).

Fougères Agglomération gère ainsi 10 zones d'activités, dont 7 disposent (ou disposeront de terrains commercialisables).

ZAE	Commune	Nbre Entreprises	Nbre salariés	Surface totale
Aumallerie	La Selle-en-L / Javené	43	1 500	144 ha
La Meslais	Lécousse	14	100	25 ha
Plaisance	St Sauveur	15	350	64 ha
Poligone	Poilley	1	130	16 ha
La Gde Marche	Javené	Ecoles / BAP / CCI / CD35 : 6	700	15 ha

La zone des Hauts de Beaucé doit avoir une considération particulière. Si elle est concernée c'est en raison d'une opération d'aménagement ancienne et du fait qu'un terrain appartient encore à l'Agglomération. Mais elle est très intriquée à la zone de l'Ecartelée sur Fougères (plusieurs terrains à cheval sur les deux zones).



Synthèse des enjeux

Zones	Typologie	Superficie totale	Superficie dispo	Situation / contexte	Enjeux
Plaisance St Sauveur des Landes	Logistique / industriel	64 ha Cessible : 50,1 ha	1,8 ha Soit 3,5%	Zone en bordure d'autoroute. 2ème zone en superficie. Très forte attractivité pour de grands fonciers.	Fortes demandes et situation de pénurie de foncier 21 ha cédés en 5 ans Demandes en cours : 8,8 ha Projet d'extension de 2,5 ha au bénéfice du développement d'une entreprise (déclaration de projet en cours)
Aumallerie La Selle-en- Luitre Javené	Industrie / Artisanat	144 ha	16,5 ha Soit 11,45%	Zone industrielle historique comptant les principaux employeurs Peu de fonciers disponibles. Entreprises en recherche de terrains relativement important	Requalification de « l'espace marché et de la façade » Prise en compte du nouveau tracé de la RN12 Extension (révision PLU de la Selle en Luitré)
La Meslais Lécousse	Service / artisanale	20 ha	10 ha Soit 50%	En périphérie de l'agglomération fougèraise Petits projets de desserrement de la Ville. Type service / artisanat.	Les demandes visent de petits fonciers, notamment pour des entreprises locales souhaitant y transférer / développer leur activité. Projet de découpage interne en petits lots ou de création d'un « Village d'entreprises » (privé)
Grande Marche Javené	Services	16 ha	2,5 ha Soit 15%	Au sud de l'Agglomération Projets services formation, recherche (sanitaire, santé)	Espace d'activités appartenant au CD35 en cours de cession à Fougères Agglomération (3,8 ha) Rares demandes pour le secteur. Projet de zone spécialisée (technopole / biotech)
Cimette La Chapelle Janson		5,7 ha	5,7 ha	Zone non viabilisée	Réserve foncière dans le secteur Est du territoire. Etude en cours pour un aménagement moyen terme.
Poligone Poilley	Industrie / Agroaliment aire	16 ha	12 ha	Zone non viabilisée mais disponible, notamment pour un grand projet	Meilleure répartition des activités économiques sur le territoire. Projet en cours (6 ha)
Touchemorin La Bazouge du Désert	Ind / artisanat	9 ha	0	3 établissements	Pas de disponibilité ni de projet d'extension en cours Pas de budget annexe dédié
Rouletière Louvigné du Désert	Artisanat	6 ha	0	8 établissements	Pas de disponibilité ni de projet d'extension en cours Pas de budget annexe dédié
Rouillais Louvigné du Désert	Industrie / artisanat	16 ha	0,3 ha	Coeur de Louvigné Zone quasi complète	Foncier disponible (0,3 ha) appartenant à la commune Pas de budget annexe dédié
Hauts de Beaucé Beaucé	Industrie / artisanat	4,3 ha	0,7 ha	Zone mixée avec l'ancienne zone de l'Ecartelée (Fougères)	Foncier disponible de 0,7 ha réservé par la société voisine

IV - PRESENTATION DES ZONES DISPOSANT DE TERRAINS COMMERCIALISABLES

ZONE DE PLAISANCE

Date de création :

- Création d'un premier lotissement de 34 ha 70 a en 2000 (Plaisance 1)
- Création d'un second lotissement de 32 ha en 2013 (Plaisance 2)
- Nombre d'entreprises : 16 Nombre de salariés : environ 620

Adresse : Parc d'activités de Plaisance, 35133 Saint Sauveur des Landes

Objectifs / Vocation : en bordure d'Autoroute, la vocation du Parc est orientée vers la Logistique (et activités supports à la logistique). Des activités industrielles se sont également installées.

La commune de Saint-Sauveur-des-Landes (1.558 habitants AU 01.01.2022), située à l'ouest du territoire de Fougères Agglomération (29 communes), est traversée par l'A84, autoroute des Estuaires, mise en service en 2002. En bordure de l'autoroute s'est développée la zone d'activités de Plaisance à vocations dominantes logistique / industrie. Des établissements de grandes envergures s'y sont implantés.

La zone d'activités est classée zone d'intérêt de Pays au niveau du SCOT du Pays de Fougères, dont la vocation logistique est reconnue.

PLAISANCE 1 : Création d'un lotissement en 2000

La zone a été aménagée sous la forme d'un lotissement, destiné à recevoir des activités industrielles, des activités commerciales de « gros » dans le secteur secondaire et tertiaire et des activités de services.

Les ventes ont été autorisées par arrêté préfectoral en date du 27 avril 2001.

Les premiers terrains ont été cédés en 2001 et 2002 à la société « Transports Groussard » comptant aujourd'hui 200 salariés. L'entreprise est en cours d'extension aujourd'hui.

Se sont ensuite implantés des services supports (2004 / 2005) : Fougères Poids Lourds Services, Centre de contrôle Technique Poids Lourds.

En 2005 l'entreprise de logistique Disgroup s'est également installée.

Les implantations qui ont succédé sont davantage variées :

- TP et construction : Lemee TP en 2006, Heude Bâtiment en 2008, Aussant (construction maison) en 2010, Eiffage en 2012
- Service à l'industrie : BGI en 2007
- LM Diffusion (fournitures GSM) en 2008

En 2015, l'entreprise industrielle Monbana (production poudre chocolatée) a démarré sur la zone.

En 2021, la société Joubin électricité y a acquis un terrain de 2 000 m².

En 2022, 2 ventes ont eu lieu : la Société GROUSSART a acquis une parcelle de 2,3 ha, pour y construire un entrepôt logistique. L'entreprise RB Technologie a également acheté une parcelle de 3300 m², pour y construire un atelier de production industrielle.

En 2022, sur les 24,7 ha cessibles de Plaisance 1, seuls 1,5 ha de terrains n'ont pas été cédés. Cependant, une parcelle de 1,3 ha fait l'objet d'une réservation.

A date (juin 2023), sur Plaisance 1, seul 1 lot est disponible à la vente (3000 m²).

PLAISANCE 2 : Extension autorisée via un permis d'aménager du 10 mars 2010

Dès 2005 le projet d'extension fut intégré au Schéma Directeur du Pays de Fougères en 2005 avec choix d'étendre le Parc de Plaisance vers le sud, sur 32 ha de terrains supplémentaires.

Suite à l'acquisition des terrains et à la révision du PLU de la commune, le SCOT a reconnu le parc d'activités comme une zone d'intérêt pour le Pays.

Le principe d'aménagement retenu fut de conserver la logique de continuité avec le parc d'activités existant, visant à profiter au maximum de la façade sur l'autoroute et à prévoir l'accueil de projets de toutes tailles, **avec comme vocation principale la logistique et le transport, mais sans exclure les activités industrielles pour autant.**

Les travaux ont démarré durant l'été 2012 et se sont achevés au début du printemps 2013.

Trois entreprises sont implantées sur des fonciers importants :

2016 : Logistique (Société des Transports Gélin – 5.7 ha), Industriel (société Ouestmin Agrial - 3,5 ha)

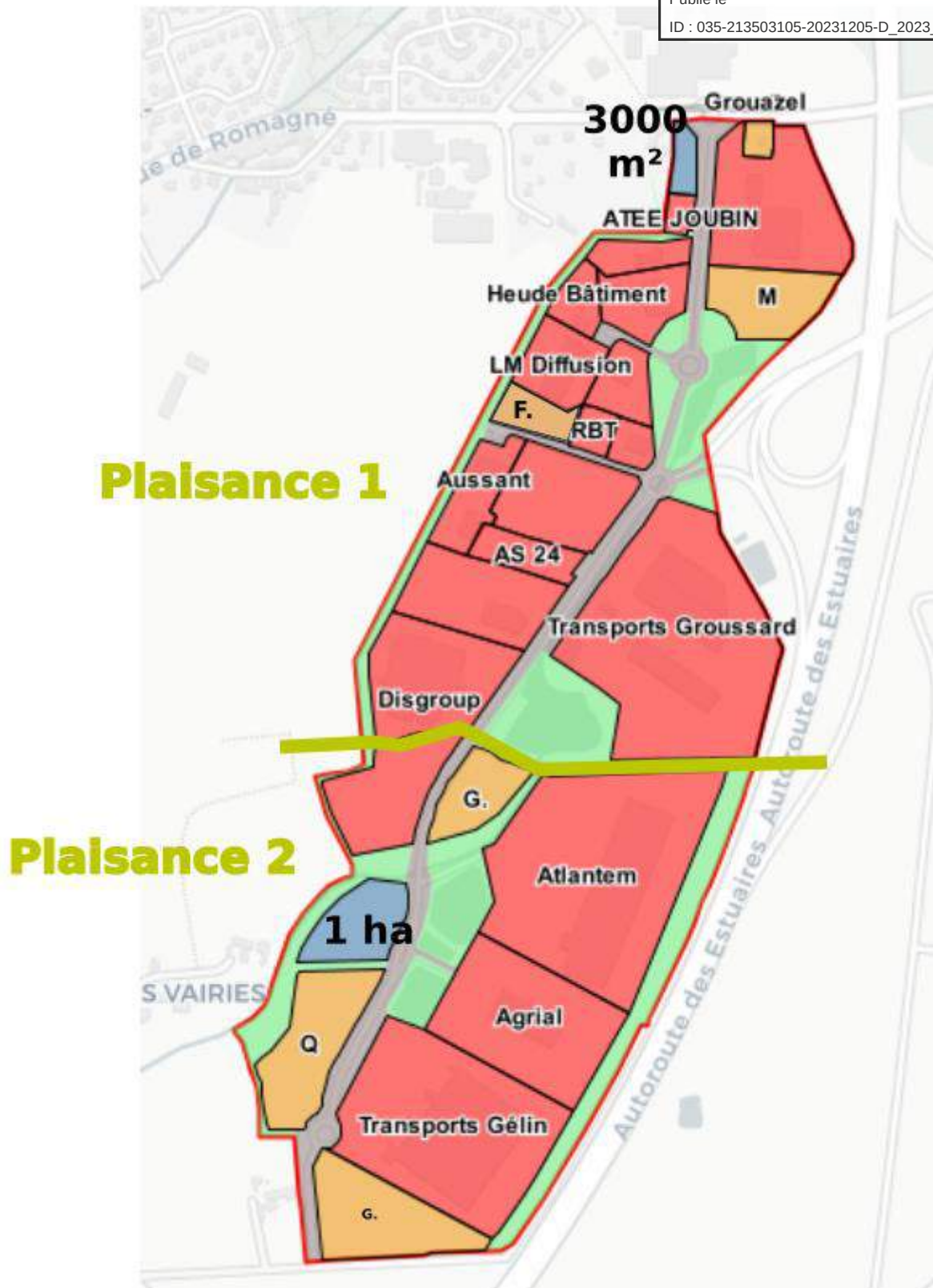
2018 : Industriel (Société Atlantem – 6,9 ha)

En 2019, un terrain de 1,6 ha a été cédé à la société Disgroup déjà implantée sur Plaisance (projet d'extension en cours).

2021 : 2 projets sont en cours d'acquisition pour environ 3 ha au total. Et 2 ha sont réservés à la sté Gélin.

En 2023, sur les 25,4 ha commercialisables, environ 1 ha reste disponible – 1 lot.

Pour l'ensemble de la zone d'activité (Plaisance 1 et 2), ce sont donc 1,3 ha disponibles sur les 50.1 ha cessibles, soit 2,5%.



ZONE DE L'AUMAILLERIE

Date de création : 1975

- Création de la ZAC 1 de l'Aumallerie par arrêté préfectoral du 15/04/1975
 - Création de la ZAC 2 de l'Aumallerie par arrêté préfectoral du 20/02/1978
 - Création du Lotissement Aumallerie III par arrêté municipal du 08/03/2004
 - Nombre d'entreprises / établissements : 51 Nombre de salariés : environ 1550
- Adresse : Parc d'activités de l'Aumallerie, 35133 La Selle en Luitré et 35133 Javené
- Surface : 144 ha dont 95 ha sur la commune de la Selle en Luitré et 49 ha Javené

Objectifs / Vocation : Zone d'activités « historique » du territoire de Fougères, l'Aumallerie s'est constituée à partir de l'implantation du « Marché aux Bestiaux » sur un premier foncier de 13 ha.

D'une superficie de 144 ha aujourd'hui, la zone à dominante industrielle, rassemble plusieurs des principaux employeurs du territoire (Royer, SFPI, TOMIA, ORCA...). A date, relativement à sa surface, elle dispose de peu de fonciers commercialisables (environ 12,2 ha).

Plusieurs paramètres sont pris en compte aujourd'hui :

- La requalification de l'ancien espace « marché ». Un terrain d'une superficie d'environ 5,8 ha est libéré à la suite de la démolition du « foirail au bestiaux » de 2019 / 2020. Il est destiné à l'accueil de futures entreprises.
- Le tracé de la future déviation de la RN12 qui passera immédiatement au sud de la zone. Ce tracé impactera les accès et l'organisation de la circulation. La déviation sera réalisée à long terme, cependant les aménagements et les futurs terrains d'extension doivent intégrer son emprise.
- Les terrains situés au sud classés 2Aua à convertir en terrain à construire pour prévoir l'accueil futur d'entreprises.
- Les réflexions d'aménagement en bordure RN12 actuelle, à l'entrée de la zone.

L'ensemble de ces données sont traitées dans le cadre d'une étude d'aménagement de la zone.

Historique

La zone est la plus ancienne de l'agglomération. Elle est zone d'activités d'intérêt de Pays reconnue par le SCOT. Dans le cadre de la révision du SCOT en cours, le développement de l'Aumallerie est considéré comme prioritaire.

Elle s'est étendue à partir de l'implantation du marché aux bestiaux (espace hors ZAC).

La dernière extension de la zone fut la création du lotissement Aumallerie III (sud de l'Aumallerie, sur la commune de la Selle en Luitré). Il a été réalisé en 2004 sur une superficie de 9 ha.

Le développement « récent » s'est concentré sur la partie « Javené » :

Années 2000 : Extension société Royer (logistique), petites implantations artisanales (Appro Fioul, le Petits Bouchers, Rocher Coupé, 2M Distributions, Bolloré). A cette période, cette partie a également été concernée par l'installation du SMICTOM (3,2 ha).

Années 2010 : solde de l'ensemble des terrains commercialisables de l'Agglomération.

- Entre 2011 et 2014 un ensemble foncier (3,2 ha) a été cédé à la découpe au promoteur AEM pour la réalisation d'un espace « commerces de gros » spécialisé dans l'habitat.
- Entre 2014 et 2018, la société HTL (Biotechnologie – production / recherche) s'est agrandi en acquérant et aménageant plus de 2,2 ha de terrains supplémentaires.

- L'implantation d'une unité de méthanisation Vol V Biomasse en 2019



ZONE DE LA MESLAIS (Zone d'Aménagement Concertée)

Date de création : 2005

- Nombre d'entreprises : 12 Nombre de salariés : 110

- Surface totale : 20 ha

- Surface commercialisable : 15 ha

Adresse : ZA de la Meslais, 35133 LECOUSSE

Objectifs / Vocation : Zone artisanale / tertiaire

La zone date du début 2010. Elle est située à l'entrée nord – ouest de Lécousse, en bordure de la D155 (direction Dol – St Malo).

Elle correspond à une zone de transfert d'entreprises (notamment Fougéraise) en situation de manque de place, locataire en fin de bail ou occupant un site non adapté ou vétuste.

Les demandes concernent des terrains relativement modeste (entre 1 500 et 4 000 m²).

Historique

2005 : création de ZAC

2006 – 2011 : Acquisition et négociation foncière

2012 : Marché de travaux

2014 : fin des travaux et démarrage de la commercialisation

Chronologie des ventes : 6,5 ha depuis 2014

	Types activités	Date des ventes	Surfaces en m ²
GARAGE CENTRAL FOUGERAIS	Garage, réparation, vente	07/05/15	1945
ENTREPRISE POMMEREUL	Vente installation chauffage, électroménager	27/12/13	3001
LIBRAIRIE PAPETERIE MARY	Dépôt librairie papeterie	11/03/15	3000
IMPRIMERIE LABBE	Imprimerie	29/10/13	5856
SOPRODEC	Mécanique générale	14/02/14	1550
TRANSDEV FOUGERES	Dépôt bus urbain	21/03/14	7406
HLVET CONSEIL	Clinique vétérinaire	27/12/13	6935
CLINIQUE VETERINAIRE DES MARCHES DE BRETAGNE	Clinique vétérinaire	27/09/13	8718
LACTEUS	Laboratoire analyse animal	05/07/2016	4491
AMBULANCES GUERIN	Ambulances	20/10/2016	3145
MAGNOLIA	Pédicure bovins	30/03/2017	2590
SCI Prépal (Videloup)	Lavage auto	15/03/2018	1712
SCI Liligo	Artisan chappe fluide	09/10/2020	1500
SCI HELGI	Location entreposage	10/12/2021	2864
SCI LECMA	Extension Dépôt librairie papeterie	07/01/2022	5060
FUNECAP	Crématorium animaux compagnie	08/09/2022	5485
TOTAL			65 258

Réservations en cours : 4 ha

	Types activités	Date du projet	Surfaces en m ²
Extension du dépôt de bus SURF (transdev)	Service de bus urbain de Fougères Agglomération	2014	5300
AUSSANT	Artisanat meuble et atelier à louer	Compromis signé le 02/09/22	5900
JANVIER	Ensemble d'atelier à la location	Réservation 2021	15 000
ENEDIS	Bureau et atelier	Réservation 2022	5000
OUEST BOISSONS	Commerce de gros de boissons	Réservation 2022	10 000
TOTAL			41200

Projets à l'étude : 2 ha

	Types activités	Date des ventes	Surfaces en m ²
SMICTOM	Déchetterie	Demande d'implantation	10000
Projet village d'entreprises	Village d'entreprises privé	Etude en cours	10000
TOTAL			20000

Bilan des consommations foncières

A ce jour, sur l'ensemble commercialisable de 15 ha, environ 6,5 ha ont été cédés.

Aux 8,5 ha disponibles, il convient de soustraire :

> 4 ha correspondant à 4 réservations (dont un compromis)

> 2 ha de projets à l'étude, **soit possiblement une surface restante commercialisable à court terme de 2,5 ha sur les 15 ha d'origine.**



ZONE DE LA GRANDE MARCHÉ

Date de création : 2005

- Nombre d'entreprises / établissements : 6

- Nombre de salariés / étudiants : 700

Adresse : ZA de la Grande Marche, 35133 Javené

Objectifs / Vocation :

La zone a une superficie d'environ 15,8 ha pour 12,6 ha commercialisables. La voirie représente environ 1,2 ha et les espaces verts 1,7 ha.

Sa vocation est « technopolitaine », intégrant des laboratoires d'analyse et de recherche (Santé animale / Sanitaire) et de services de formation :

- Espace « Bioagropolis » comprenant 3 laboratoires sur la sécurité sanitaire / santé animale
- Agence du Conseil Départemental d'Ille-et-Vilaine
- Institut de formation aux professions de santé du Conseil Régional de Bretagne
- Siège de la CCI délégation Fougères – Vitré, ainsi que trois « écoles consulaires »

Historique

A partir de 2005, sous l'initiative du Conseil Départemental, un projet dénommé « BIOAGROPOLIS » est élaboré. L'objectif est de pérenniser et consolider le site existant de l'ANSES et de l'ANMV par le transfert des laboratoires rennais de l'ISAE (devenu LABOCEA). La construction d'un bâtiment de 8000 m² est programmé. Par ailleurs, au titre du développement économique, le département prévoit d'y inclure une pépinière d'entreprises spécialisée et d'aménager 3,5 ha de zone d'activités.

Bâtiment / laboratoire

A partir de 2009 : Construction d'un bâtiment de 8 000 m². Livraison finale en 2013. Il héberge trois laboratoires :

L'ANSES : Agence nationale exerçant son activité dans les domaines de la sécurité alimentaire, de la médecine vétérinaire et de l'hygiène des aliments.

LABOCEA : Groupement d'intérêt public rassemblant 5 laboratoires dont celui de Fougères spécialisé dans les tests, l'analyse, la santé animale, l'hygiène alimentaire

L'Agence nationale du Médicament Vétérinaire (ANMV) : autorité compétente française en matière d'évaluation et de gestion du risque des médicaments vétérinaire avant autorisation de mise sur le marché (en 2018 / 2019 un nouveau bâtiment est construit pour héberger l'ANMV).

Espace « Services et formations »

- Agence du Conseil départemental : Sept agences sont créées à la fin des années 2000, dont celle de Fougères en 2008.

3 missions :

- Développement local (territoires, environnement, conseil en énergie partagé, conseil architectural)
- Vie sociale (sport, culture, éducation, jeunesse, aide et action sociale)
- Construction (gestion des routes, bâtiments départementaux)

- Siège de la CCI – délégation de Fougères / Vitré

2014 - 2015 : Construction et ouverture du siège de la délégation de la CCI et des écoles (4000 m²)

- Administration et services & Institut de formation et d'apprentissage : audioprothésiste, spa & bien-être, BTS maintenance des systèmes, cuisiniers, étudiants, alternants ou apprentis

- Institut de formation aux professions de santé (IFPS)

2017 - 2018 : construction et ouverture

250 étudiants : soins infirmiers, aides-soignantes et ambulanciers, 11 formateurs, 5 agents administratifs

Projets

A date, Fougères Agglomération dispose de 20 579 m² de terrain sur la zone. Un projet (nouveau centre de formation) en a réservé 20 000 m².

Par ailleurs, le Conseil Départemental a validé la cession des 3,8 ha de terrain de zone d'activité au profit de Fougères Agglomération.

Cette cession doit être réalisée courant 2022.

Bilan des consommations foncières :

Sur les 12,6 ha commercialisables (dont les terrains n'appartenant pas à Fougères Agglomération), environ 6,7 ha sont occupés :

- Laboratoires : environ 3,1 ha
- IFPS : environ 1,1 ha
- CCI / Ecole : 1,8 ha
- Département : 0,5
- Maison / vestiaires au centre : 0,27

A date, 2 ha sont réservés.

A court terme, la surface restante commercialisable sera de 3,8 ha sur les 12,6 ha d'origine.



ZONE DE POLIGONE

Date de création : 2009

- Nombre d'entreprises / établissements : 1

- Nombre de salariés : 160

Adresse : ZA Poligone 35420 POILLEY

Objectifs / Vocation : Logistique / industrie

La surface totale est de 19 ha pour une surface commercialisable de 14,2 ha.

La superficie relativement importante de la zone et sa proximité à l'autoroute A84 (5 km) lui permettent d'accueillir des projets d'envergure.

A ce jour, seule la tranche 1 est aménagée. Les tranches suivantes seront aménagées, si besoin, en fonction de la demande des entreprises.

Historique

2002 / 2008 : négociations foncières et acquisitions

2009 : création du lotissement

2009 : démarrage des travaux de la première tranche

2014 : reprise des travaux dans le cadre de la vente du 1^{er} lot

Bilan des consommations foncières :

Sur les 14,2 ha commercialisables :

3,1 ha sont occupés par la société LEGULICE depuis 2015

4,6 ha sont prévus d'être cédés à la société « Les Recycleur Bretons » (délibération du 25/04/2022).

La surface restante commercialisable est de 6,5 ha.



PROJET Zone de CIMETTE 2**Réserve foncière – Future zone d'activités****- Nombre d'entreprises : / Nombre de salariés : /**

Adresse : ZA Cimette, 35133 la Chapelle Janson

Objectifs / Vocation :

La zone n'est pas réalisée. Un terrain de 53 812 m² acquis en 2009 est situé face à des terrains d'activité privés sur lesquels se sont implantés 6 entreprises. Ce foncier appartenant à Fougères Agglomération est en attente de viabilisation.

Une étude de maîtrise d'œuvre est en cours, afin de prévoir la commercialisation des lots début 2024.

Plan ZA Cimette 2

Synthèse des consommations foncières – Etat du stock

Zones	Communes	Surface totale	Surface cessible	Surface non cessible	Surface vendue	Surface invendue	Terrains réservés	Terrains disponibles
ZA de Plaisance	St Sauveur des Landes	66,7	50,1	16,6	39,8	10,3	8,5	1,8
ZA de l'Aumallerie	Javené / La Selle en Luitré	144	107	37	82	24,6	7,7	16,9
ZA de la Meslais	Lécousse	20	15	5	6,5	8,5	4,1	4,4
ZA de la Grande Marche	Javené	15,8	12,6	3,2	6,7	5,9	2	3,9
ZA de Poligone	Poilly	19,3	14,2	5,1	3,1	11,1	4,6	6,5
ZA de Cimette 2	La Chapelle Janson	5,3	4,7		0	0	0	0
ZA les Hauts de Beaucé	Beaucé	4,3	4,25	0,05	3,55	0,7	0,7	0
ZA de Touchemorin	La Bazouge du Désert	9	9	0	9	0	0	0
ZA Rouletière	Louvigné du Désert	6	5,9	0,1	5,9	0	0	0
ZA Rouillais	Louvigné du Désert	16	14	2	14	0	0	0
TOTAL ZA F Agglo		306,4	236,75	69,05	170,55	61,1	27,6	33,5

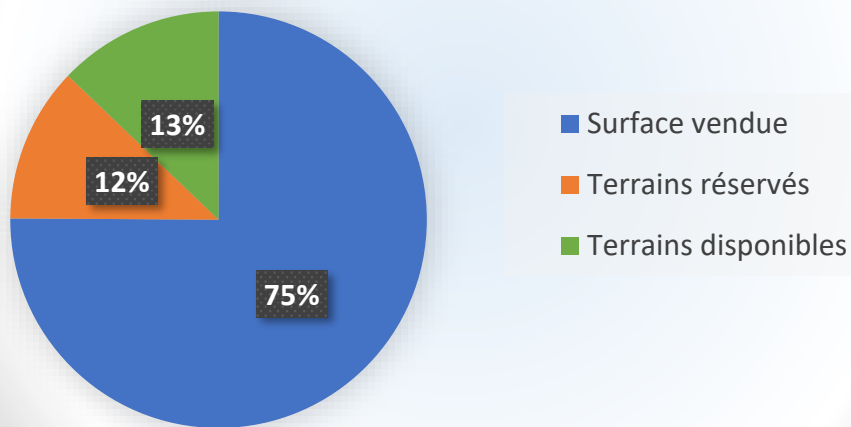
Nota

ZA de l'Aumallerie : la zone dispose de nombreuses surfaces non cessibles correspondant à des équipements de l'Agglomération (parking, siège de Fougères Agglomération, Espace Aumallerie...)

ZA de la Meslais : 4 ha sont réservés (délibérés ou validés). Mais par ailleurs, 2 autres ha font l'objet de projets (Village entreprise, SMICTOM).

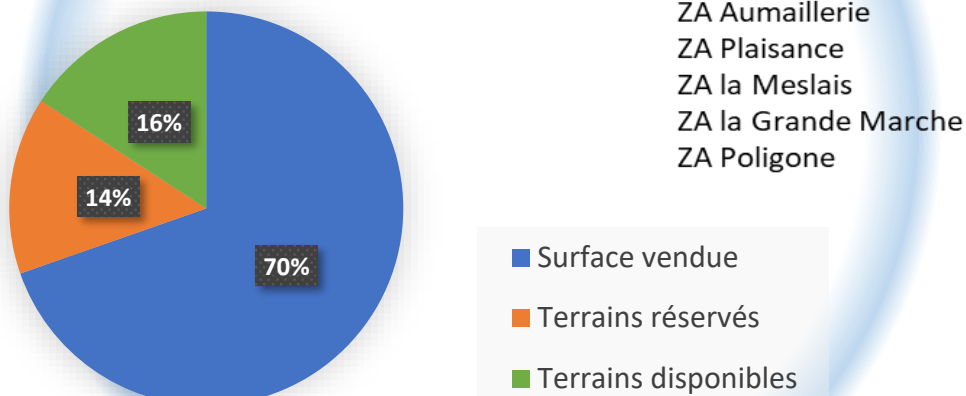
ZA de Cimette 2 : Zone en projet - terrains propriétés de Fougères Agglomération classés 1AUA. Projet d'aménagement en 2023.

ETAT DU STOCK COMMERCIALISABLE F AGGLOMERATION Ensemble des zones



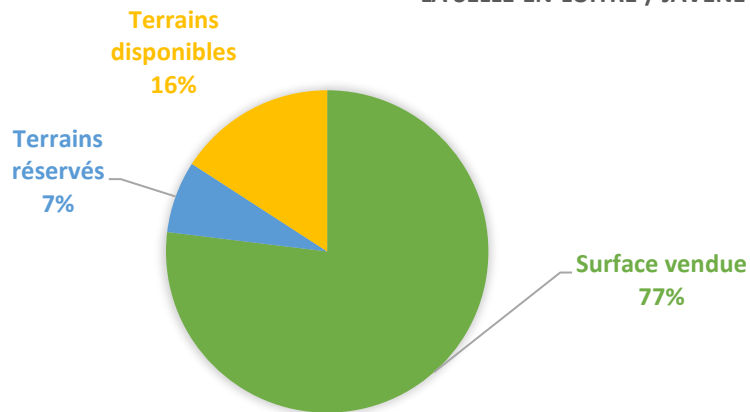
Observation : Les trois quarts des terrains commercialisables sont aujourd'hui cédés, soit plus de **183 ha**. Le quart restant est réservé pour moitié. **Enfin, seuls 13% des terrains sont disponibles à la vente (31,37 ha).**

ETAT DU STOCK COMMERCIALISABLE Six zones disposants de surfaces à vendre

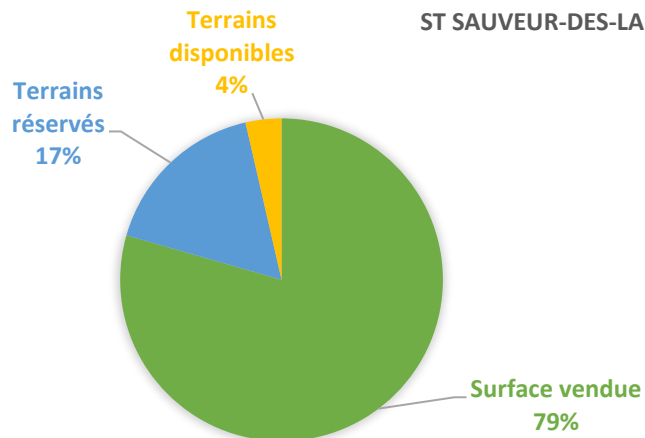


Rapporté aux zones d'activités disposant encore de stock disponible, soit les plus récentes, les surfaces restantes représentent 30% de l'ensemble, dont 14% réservés.

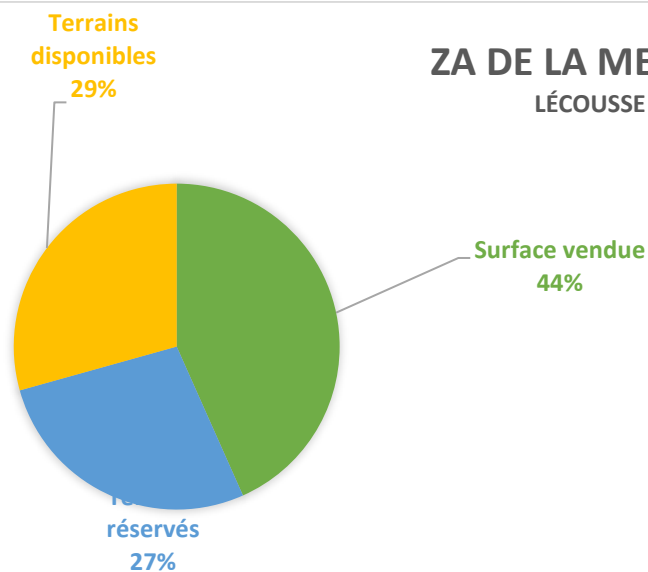
ZA DE L'AUMAILLERIE LA SELLE-EN-LUITRÉ / JAVENÉ



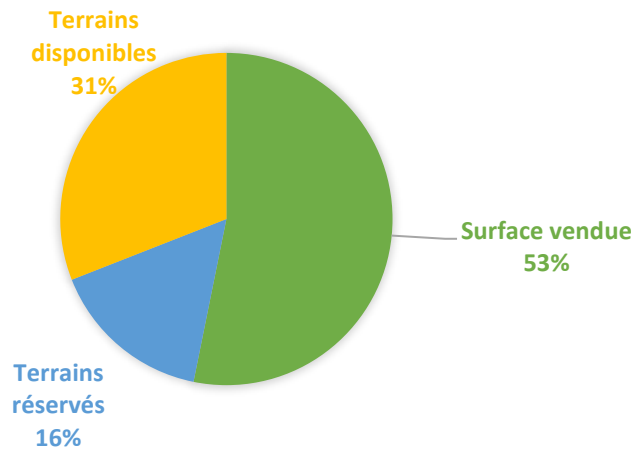
ZA DE PLAISANCE ST SAUVEUR-DES-LANDES



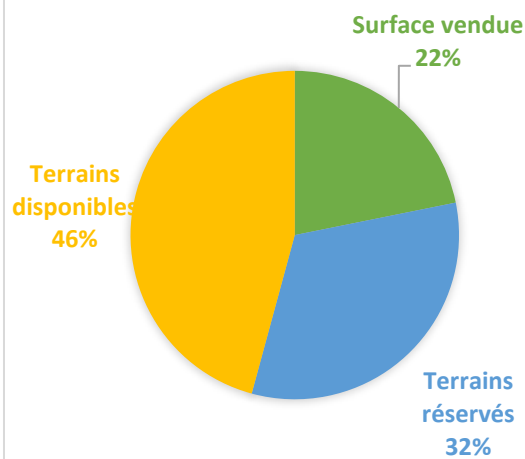
ZA DE LA MESLAIS LÉCOUSSE



ZA DE LA GRANDE MARCHÉ JAVENÉ



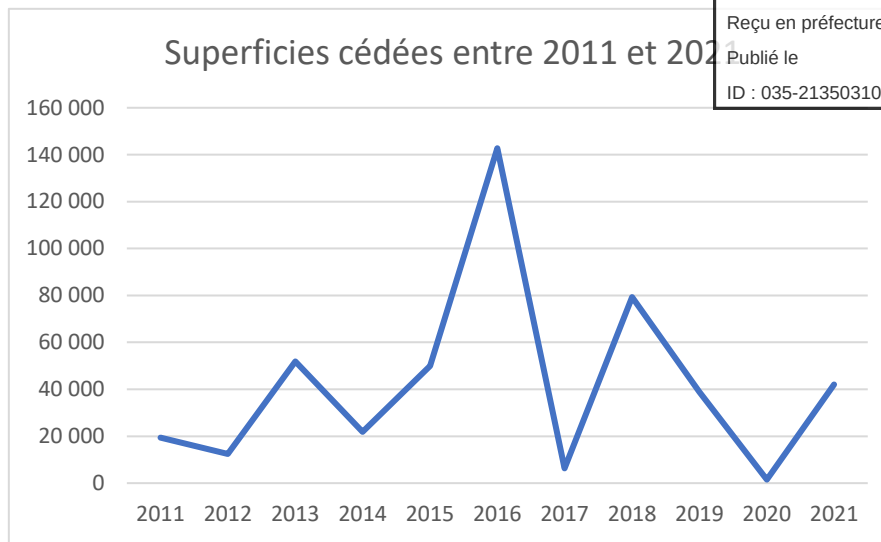
ZA DE POLIGONE POILLEY



Dynamique des consommations foncières des 10 dernières années : 2011 – 2021

Superficies cédées entre 2011 et 2021

ZAE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
ZA Plaisance			7 127		29 571	92 573		71 480	20 406			221 157
ZA La Meslais			24 510	8 956	4 945	7 636	2 590	1 712		1 500	2 864	54 713
ZA Aumaillerie	19 424	12 471	3 784	2 502	15 436	17 330	3 723	6 131	18 560		29 909	129 270
ZA la Grande Marche			16 452	10 346								26 798
ZA Poligone						25 206					9 215	34 421
TOTAL	19 424	12 471	51 873	21 804	49 952	142 745	6 313	79 323	38 966	1 500	41 988	466 359



Ces 10 dernières années, ce sont 46,6 ha qui ont été cédés dans les 5 principales zones d'activités gérées par Fougères Agglomération, soit **une moyenne de 4,66 ha par an**. Deux années sont particulières : 2016 (14 ha) et 2018 (7,9 ha). Elles correspondent à des phases d'acquisition de grandes superficies, notamment sur la zone de Plaisance à St Sauveur-des-Landes (projets des sociétés Gélina et Agrial / Ouestmin pour 2016) et projet de la société Atlantem pour 2018.

Cela représente 44 ventes de terrains sur les 5 zones sur la période.

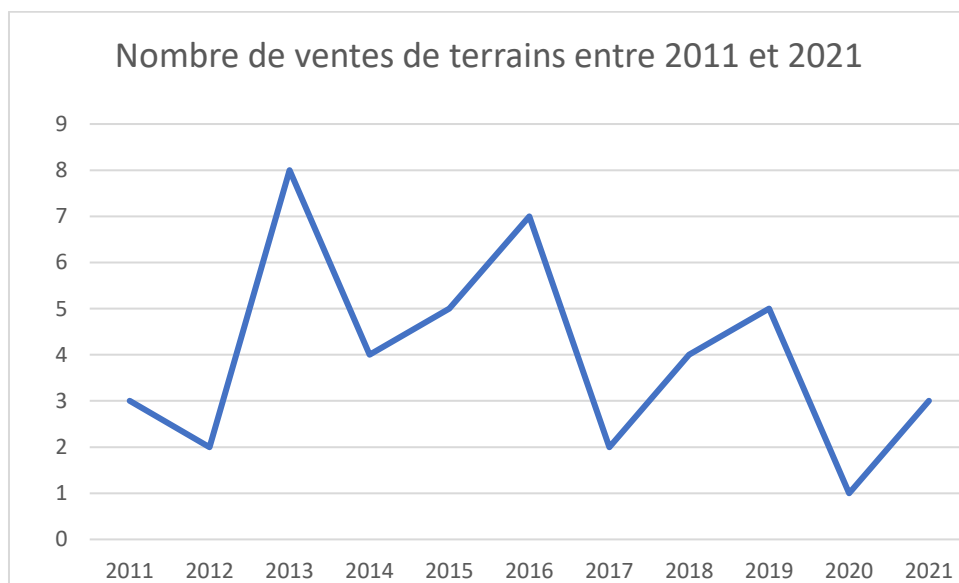
Le rythme des ventes s'est accéléré ces dernières années, notamment depuis l'année 2015, après une période de ralentissement dû à la crise économique de 2008.

A date, sur les 60,77 ha disponibles, 29,4 ha de terrains sont réservés ou sont étudiés par des porteurs de projets, soit plus de la moitié de l'ensemble des fonciers cédés sur une durée de 10 années.

31,37 ha sont aujourd'hui sans demandes. Au rythme des commercialisation de ces dix dernières années, la durée de cession est estimée à un peu plus de 6,5 années. Une pénurie potentielle est ainsi prévisible sur les prochaines années.

Nombre de ventes réalisées entre 2011 et 2021

ZAE	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
ZA Plaisance	0	0	1	0	1	2	0	1	3	0	0	8
ZA La Meslais	0	0	4	2	2	2	1	1	0	1	1	14
ZA Aumallerie	3	2	2	1	2	2	1	2	2	0	1	18
ZA la Grande Marche	0	0	1	1	0	0	0	0	0	0	0	2
ZA Poligone	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	2
TOTAL	3	2	8	4	5	7	2	4	5	1	3	44



V – ELEMENTS D'INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES

• Analyse de la vacance des bâtiments d'activités en ZAE communautaires

En complément des terrains disponibles à la commercialisation dans les zones d'activités de Fougères Agglomération, il convient d'analyser la vacance des bâtiments existants.

Le tableau suivant récapitule les bâtiments vacants par zone d'activités.

Zones d'activités	Communes	Nombre de bâtis vacants	Equivalence en m ² vacants au sol
ZA de Plaisance	St Sauveur des Landes	/	/
ZA de l'Aumallerie	Javené / La Selle en Luitré	/	/
ZA de la Meslais	Lécousse	/	/
ZA de la Grande Marche	Javené	Ensemble immobilier ex-ANSES	5 000 m ²
ZA de Poligone	Poilly	/	/
ZA de Cimette 2	La Chapelle Janson	/	/
ZA les Hauts de Beaucé	Beaucé	/	/
ZA de Touchemorin	La Bazouge du Désert	/	/
ZA Rouletière	Louvigné du Désert	1 (ex-SCOM)	5000 m ²
ZA Rouillais	Louvigné du Désert		

On peut constater qu'il y a très peu de vacances sur les ZAE communautaires. On identifie seulement 2 ensembles immobiliers vieillissants libres sur les ZA de la Grande Marche et de La Rouletière. Ces 2 sites nécessitent une réhabilitation lourde avant d'être exploitables à nouveau.

Sur le reste du territoire de l'Agglomération, la plupart des immeubles vacants sont situés sur la commune de Fougères et auront vocation à accueillir du logement ou des activités tertiaires.

• Analyse en termes d'emplois

Les zones d'activités communautaires regroupent un nombre d'emplois significatif à l'échelle du territoire. Fougères Agglomération regroupe 3 275 établissements privés et publics (au 31 décembre 2019, source FLORES INSEE) et 21 623 emplois (au 31 décembre 2018, source FLORES INSEE).

Le tableau suivant récapitule le nombre d'entreprises et d'emplois par zone d'activités.

Zones d'activités	Communes	Surfaces vendues (en ha)	Entreprises	Emplois	Nbre d'emplois / entreprises	Nbre d'emplois / ha
ZA de Plaisance	St Sauveur des Landes	50,1	16	620	39	12
ZA de l'Aumallerie	Javené / La Selle en Luitré	82	51	1550	30	19
ZA de la Meslais	Lécousse	6,5	12	110	9	17
ZA de la Grande Marche	Javené	6,7	6	700	117	104
ZA de Poligone	Poilly	3,1	1	160	160	52
ZA les Hauts de Beaucé	Beaucé	3,55	12	250	21	70
ZA de Touchemorin	La Bazouge du Désert	9	3	45	15	5
ZA Rouletière	Louvigné du Désert	5,9	7	30	4	5
ZA Rouillais	Louvigné du Désert	14	17	400	24	29
TOTAL ZA F Agglo		180,85	125	3865	47	35
					(moyenne)	(moyenne)

Les 9 zones d'activités communautaires regroupent ainsi 17,8 % des emplois du territoire et 3,82 % des établissements.

On constate qu'en moyenne, ces entreprises situées en zones d'activités regroupent 47 emplois par entreprise et 35 emplois par hectare aménagé.

• Projets structurants sur la zone d'activités de Plaisance :

Fougères Agglomération, prévoit de faire aboutir d'ici 2025 plusieurs projets structurants, permettant de renforcer son offre de services au bénéfice des entreprises et des salariés de la zone d'activités :

- Création d'un schéma de développement économique, en cohérence avec le projet de territoire 2023-2030 de Fougères Agglomération (en cours d'élaboration). Ce schéma vise notamment à établir un plan d'actions autour de l'aménagement et la commercialisation des zones d'activités communautaires. La densification des zones d'activités et le retour à la perméabilité des sols lorsque cela est possible sera l'un des axes prioritaires.
- Afin de favoriser un aménagement qui réponde aux enjeux environnementaux, économiques et sociétaux, Fougères Agglomération a instauré en décembre 2022 un guide des bonnes pratiques à destination des acquéreurs de terrains en zones d'activités. Ce guide a pour but d'inciter les entreprises à intégrer dans leur projet des problématiques de sobriété foncière, limitation de la perméabilisation, gestion différenciée des espaces...
- En partenariat avec l'Etat et le Département d'Ille et Vilaine, Fougères Agglomération a démarré l'aménagement d'un Pôle d'Echange Multimodale (PEM) au niveau de l'aire de covoiturage de la commune de Romagné. Deux nouvelles passerelles vont être

édifiées, afin de relier ce site au bourg de Saint-Sauveur des Landes, par une piste cyclable sécurisée, qui passera au-dessus de la RN 12 et de l'Autoroute A64. Elle aura ainsi une connexion directe à l'entrée de la ZA de Plaisance. Ce pôle regroupera une aire de covoiturage, des bornes de recharge pour véhicules électriques, un arrêt de bus, des box vélos sécurisés et des sanitaires. Ce site permettra d'ouvrir la possibilité aux salariés de la ZA de Plaisance, de recourir aux mobilités actives pour se rendre sur le lieu de travail. Jusqu'à présent, la traversée de l'A84 n'était pas adaptée aux piétons et cyclistes depuis le secteur de Fougères/Romagné.

Annexe : Diagnostic zones humides



Projet d'aménagement
Parc d'activités "Plaisance II"
Saint-Sauveur-des-Landes (35)

**DIAGNOSTIC REGLEMENTAIRE
DES ZONES HUMIDES**

SOMMAIRE

1 - CONTEXTE DU DIAGNOSTIC	1
2 - METHODE	2
2.1 – Sources des données	2
2.2 – Dispositions réglementaires relatives aux zones humides	2
2.3 - Méthode d'identification des zones humides	3
2.3.1 - Protocole de l'analyse floristique	3
2.3.2 - Protocole de l'analyse pédologique	3
3 - CONTEXTE PHYSIQUE DU SITE.....	5
3.1 – Géologie.....	5
3.2 – Topographie – Hydrographie	6
4 - DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES	7
4.1 – Pré-localisation des zones humides	7
4.1.2 – Pré-localisation des milieux potentiellement humides en France	7
4.1.2 – Inventaire des zones humides dans le cadre du SAGE	8
4.2 – Détermination des zones humides du site.....	9
4.2.1 - Analyse floristique	9
4.2.2 - Analyse pédologique.....	11
4.2.3 - Conclusion sur les zones humides	12

1 - CONTEXTE DU DIAGNOSTIC

Un projet d'aménagement est envisagé sur des parcelles situées sur le parc d'activités "Plaisance II", sur la commune de Saint Sauveur des Landes (35), en bordure de l'autoroute A84 (route des Estuaires).

Dans le cadre des études préalables, il convient de réaliser un diagnostic des zones humides, afin de définir les enjeux réglementaires soulevés par l'aménagement de ce site d'une surface d'environ 10 ha.

SITUATION ET PERIMETRE DU SITE DU PROJET



Site du projet



2 - METHODE

2.1 – Sources des données

L'étude des zones humides a été établie à partir de :

- Données bibliographiques permettant une pré-localisation des zones humides :
 - Carte géologique au 1/50 000 (formations géologiques) ;
 - Pré-localisation de la DREAL Pays de la Loire ;
 - Pré-détermination des zones humides sur le bassin Loire-Bretagne
 - Milieux potentiellement humides de France (INRA Orléans et Agro-campus Ouest de Rennes) ;
 - Inventaire communal – Cartographie des zones humides soumises au SAGE du Couesnon ;
 - Carte IGN au 1/25 000 (cours d'eau, mares, topographie...).
- Relevés de terrain.

Les relevés de terrain et la délimitation des zones humides ont été réalisés le 26 octobre 2022, à l'appui d'une étude floristique (présence de flore indicatrice de milieux humides) et de sondages pédologiques réalisés à la tarière (traces d'hydromorphie dans le sol).

Les émissaires hydrauliques (mares, fossés, écoulements naturels) ont également été relevés, car ils participent à la formation et aux fonctionnalités des zones humides.

2.2 – Dispositions réglementaires relatives aux zones humides

L'article L.211-1 du code de l'environnement (modifié par la loi no 2019-773 du 24 juillet 2019 portant création de l'Office français de la biodiversité et de la chasse) définit les zones humides comme suit :

"On entend par zone humide les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année".

L'arrêté interministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 1^{er} octobre 2009, dans son article 1^{er}, précise les critères de définition et de délimitation des zones humides, en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du code de l'environnement :

En référence à ces dispositions, deux critères permettent l'identification d'une zone humide et un seul critère suffit pour le classement en zone humide :

- La présence de végétation hygrophile (espèces indicatrices de milieux humides), recouvrant plus de 50 % d'une entité homogène, ou la présence de communautés végétales, dénommées "habitats", caractéristiques de zones humides.
- L'hydromorphie des sols, observée à partir de sondages pédologiques réalisés à la tarière, en référence au tableau GEPPA (Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée), annexe de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par le 1^{er} octobre 2009.

2.3 - Méthode d'identification des zones humides

2.3.1 - Protocole de l'analyse floristique

Cette analyse porte sur chacun des secteurs homogènes du site, du point de vue des conditions mésologiques.

Sur chaque secteur homogène, l'examen de la végétation vise à vérifier si elle est caractérisée par des espèces dominantes, identifiées comme indicatrices de zones humides, c'est-à-dire figurant dans la liste mentionnée au 2.1.2 de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1^{er} octobre 2009, ou bien si elles forment un habitat caractéristique de milieu humide. Sinon, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen des sols.

L'examen de la végétation est réalisé selon le protocole ci-dessous (en référence à l'arrêté du 24 juin 2008) :

- Estimation visuelle du pourcentage de recouvrement des espèces pour chaque strate de végétation sur chaque placette, selon que l'on est en milieu herbacé, arbustif ou arborescent, en travaillant par ordre décroissant de recouvrement.
- Etablissement, pour chaque strate, d'une liste des espèces dont les pourcentages de recouvrement cumulés permettent d'atteindre 50 % du recouvrement total de la strate, auxquelles il convient d'ajouter les espèces ayant individuellement un pourcentage de recouvrement supérieur ou égal à 20 % ; une liste d'espèces dominantes est ainsi obtenue pour la strate considérée ;
- Regroupement des listes obtenues pour chaque strate en une seule liste d'espèces dominantes toutes strates confondues ;
- Examen du caractère hygrophile des espèces de cette liste et si la moitié au moins des espèces de cette liste figurent dans la Liste des espèces indicatrices de zones humides, la végétation peut être qualifiée d'hygrophile.

2.3.2 - Protocole de l'analyse pédologique

Comme pour la flore, l'examen des sols doit porter prioritairement sur des points dont le nombre, la répartition et la localisation précise dépendent de la taille et de l'hétérogénéité du site. Chaque sondage pédologique sur ces points doit être d'une profondeur de l'ordre de 1,20 mètre si c'est possible.

L'hydromorphie des sols est appréciée en référence aux classes du tableau GEPPA (Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée). L'examen du sondage pédologique vise à vérifier la présence :

- d'horizons histiques (ou tourbeux) débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol et d'une épaisseur d'au moins 50 centimètres ;
- ou de traits réductiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 25 centimètres de la surface du sol et se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur ;
- ou de traits rédoxiques débutant à moins de 50 centimètres de la surface du sol, se prolongeant ou s'intensifiant en profondeur, et de traits réductiques apparaissant entre 80 et 120 centimètres de profondeur.

Dans les horizons rédoxiques (Horizon g) ou pseudo-gleys, on distingue à la fois des traits d'oxydation du fer (couleur rouille) et des traits de déferrification (grises). Ces horizons caractérisent des sols temporairement engorgés par l'eau.

Dans les horizons réductiques (Horizon G) ou gley, à dominante grise, le fer est réparti de manière homogène et est en quasi-permanence sous forme réduite. Ces horizons, très rares, sont caractéristiques d'un engorgement permanent ou quasi-permanent par l'eau.

Classes d'hydromorphie GEPPA (Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée)



Types de sols caractérisant
des zones humides

Morphologie des sols correspondant à des "zones humides" (ZH)

(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols	R Réductivols
r	Rédoxivols (rattachements simples et rattachements doubles)	

d'après Classes d'hydromorphie du Groupe d'Etude des Problèmes de Pédologie Appliquée (GEPPA, 1981)

Source : Arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009

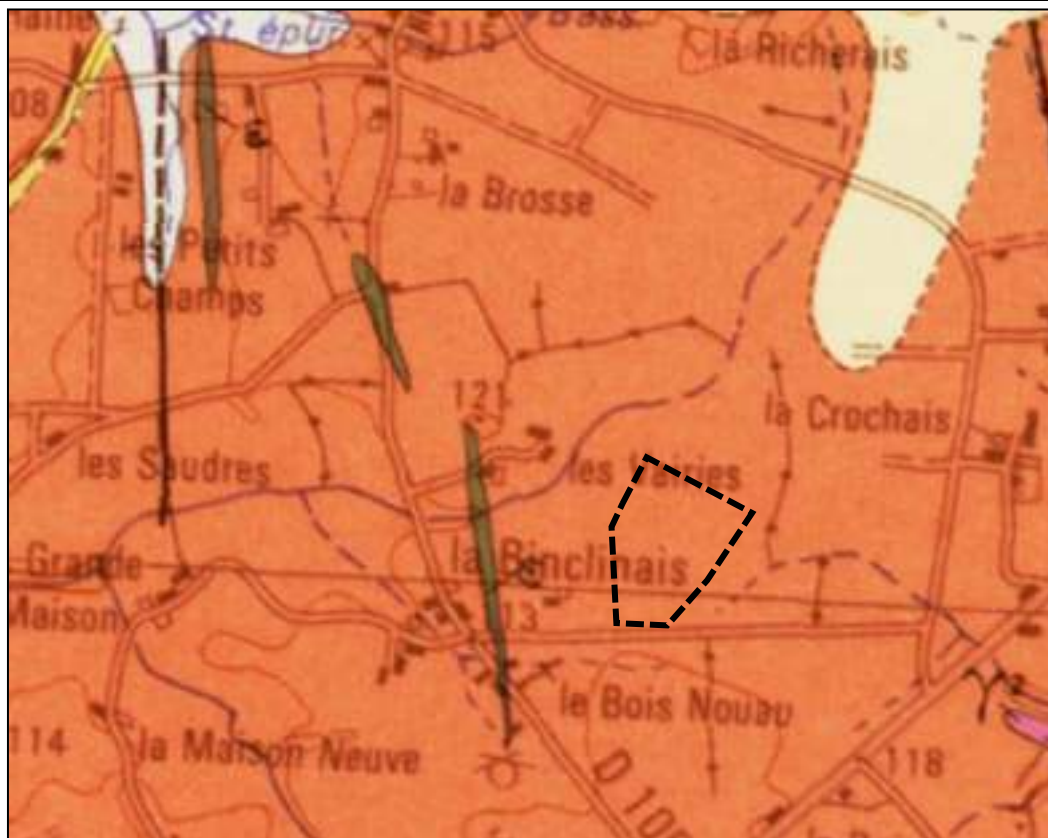
Si ces caractéristiques sont présentes, le sol peut être considéré comme humide. En leur absence, il convient de vérifier les indications fournies par l'examen de la végétation ou, le cas échéant pour les cas particuliers des sols, les résultats de l'expertise des conditions hydrogéomorphologiques.

3 - CONTEXTE PHYSIQUE DU SITE

3.1 – Géologie

Le site du projet se situe sur une formation de Roches plutoniques : Massif de Fougères (âge Cadomien) : Granodiorite à biotite et cordiérite (type Vire).

CONTEXTE GEOLOGIQUE DU SITE



Site du projet

Source : Infoterre, carte géologique au 1/50 000 - Feuille 283 Fougères

3.2 – Topographie – Hydrographie

Le site du projet se localise en position de plateau, en tête de deux bassins versants. La pente générale du site est très faible, inférieure à 1%. L'altitude est comprise entre 117 et 123 m NGF.

Les eaux du site ruissellent suivant les pentes de terrain et sont évacuées :

- pour partie vers l'Ouest, vers le "ruisseau du Bois Nouau", qui alimente le ruisseau d'Everre, affluent du Couesnon.
- et pour partie vers l'Est, vers le "ruisseau de la Croix Rouge", qui alimente le ruisseau du Moulin de la Charrière, également affluent du Couesnon.

Il n'existe pas d'émissaire hydraulique sur le site du projet.

TOPOGRAPHIE ET SENS DES ECOULEMENTS



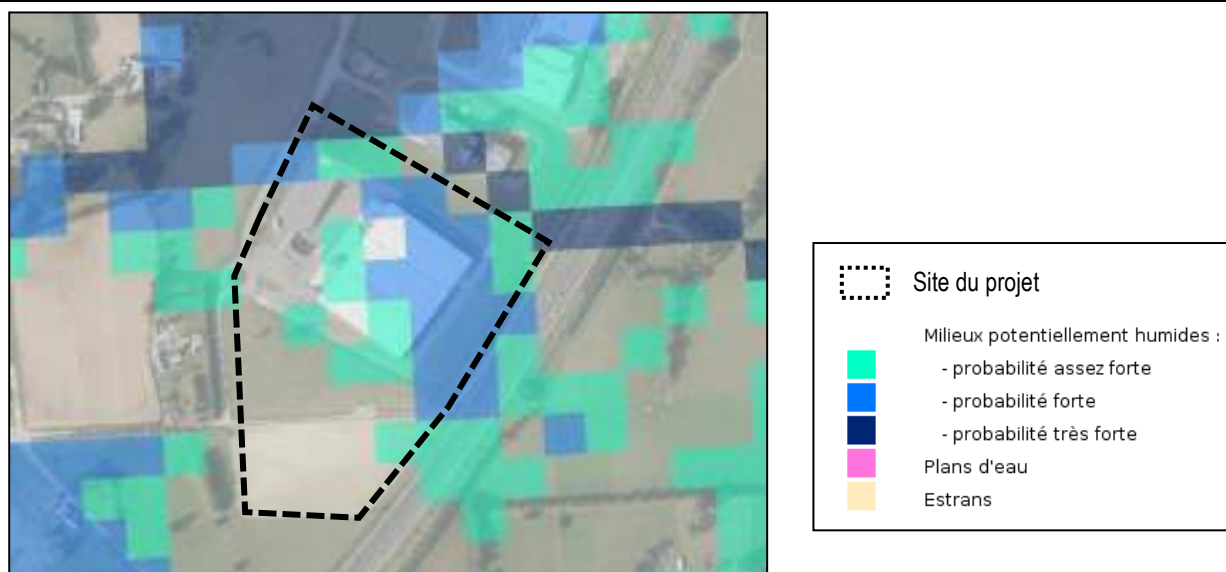
4 - DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES

4.1 – Pré-localisation des zones humides

4.1.2 – Pré-localisation des milieux potentiellement humides en France

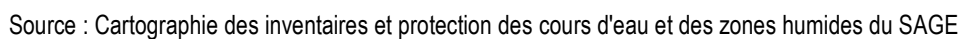
La pré-localisation des milieux potentiellement humides en France, réalisée par l'INRA – et l'Agro-campus Ouest de Rennes, situe une petite partie du site en zone de probabilité de présence de zones humides, de forte à assez forte, au niveau de la partie déjà urbanisée du site.

MILIEUX POTENTIELLEMENT HUMIDES



Source : Google Satellite®, Milieux potentiellement humides (UMR 1069 SAS INRA – Agrocampus Ouest / US 1106 InfoSol INRA)

Un inventaire des zones humides a été réalisé dans le cadre du SAGE Couesnon. La cartographie du SAGE ne révèle la présence d'aucune zone humide sur le site, mais à proximité au niveau de la tête d'écoulement du "ruisseau du Bois Nouau".



4.2 – Détermination des zones humides du site

4.2.1 - Analyse floristique

Le site a fait l'objet d'une caractérisation de la végétation sur chacune des unités homogènes. Le site du projet se compose ainsi de :

- Une zone en grande partie déjà urbanisée d'environ 5,8 ha
Cette zone se compose de bâtiments, de voies de circulation et d'espaces de stationnement, ainsi que de bassins de rétention et d'espaces verts : Code Corine Biotopes : 38 – prairies mésophiles.
- Une zone de prairie de fauche sur 4,2 ha, au Sud.
Cette prairie, fauchée annuellement et séparée en son centre par une route orientée Ouest/Est, se compose très majoritairement de ray-grass anglais (*Lolium perenne*) et de trèfle des prés (*Trifolium pratense*).
La diversité spécifique reste faible dans ce milieu, avec la présence en complément de : cirse des champs (*Cirsium arvense*), marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*), séneçon jacobée (*Jacobaea vulgaris*), pissenlit (*Taraxacum officinale*), petite oseille (*Rumex acetosella*), plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), houlque laineuse (*Holcus lanatus*) et renoncule acre (*Ranunculus acris*).
Aucune de ces espèces n'est indicatrice de zones humides.
La végétation n'est donc pas retenue comme critère d'identification des zones humides au sein de cette unité de végétation, et cette prairie ne correspond pas à un habitat Corine Biotopes caractéristique de milieu humide : 81.1 - prairie sèche améliorée.



Prairie

HABITATS DU SITE



4.2.2 - Analyse pédologique

En complément de l'analyse floristique, 14 sondages à la tarière ont été réalisés, placés sur l'ensemble du site en fonction de la topographie et de la végétation présente.

N° des sondages	Profil des sondages	Description	Classe du tableau GEPPA
N° 1 à 4		Traces rédoxiques visibles à partir de 60 cm. Sondage complet	Classe IIIb Zone non humide
N° 5 à 14		Traces rédoxiques visibles à partir de 30 cm. Sondage complet	Classe IVc Zone non humide



Sondages N° 1 à 4

Sondages complets. Traces rédoxiques visibles à partir de 60 cm

Sol de type IIIb : sol non caractéristique des zones humides



Sondages N° 5 à 14

Sondages complets. Traces rédoxiques visibles à partir de 30 cm

Sol de type IVc : sol non caractéristique des zones humides

4.2.3 - Conclusion sur les zones humides

Ce diagnostic révèle l'absence de zones humides sur ce site d'étude.

La rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau ainsi que les dispositions du SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Couesnon relatives aux zones humides, ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un projet.

RESULTATS DU DIAGNOSTIC DES ZONES HUMIDES



Annexe : Diagnostic Faune-Flore



Projet d'aménagement Parc d'activités "Plaisance II" St-Sauveur-des-Landes (35)

Diagnostic préalable d'enjeux faune-flore

SOMMAIRE

1 – CONTEXTE DE L'ETUDE	P.01
<i>Carte : Situation du site du projet</i>	<i>P.01</i>
2 – METHODE	P.02
3 – CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU SITE	P.02
3.1 – Sites Natura 2000	P.02
3.2 – Inventaires ZNIEFF	P.02
<i>Carte : Situation du site du projet vis-à-vis des ZNIEFF</i>	<i>P.03</i>
4 – ENJEUX FLORISTIQUES	P.04
<i>Carte : Habitats du site</i>	<i>P.05</i>
5 – ENJEUX FAUNISTIQUES	P.06
5.1 – Espèces relevées lors des relevés de terrain	P.06
<i>Carte : Enjeux du site vis-à-vis des oiseaux</i>	<i>P.07</i>
5.2 – Enjeux faunistiques avérés et potentiels du site	P.09
<i>Carte : Enjeux faunistiques avérés ou potentiels du site</i>	<i>P.09</i>

1 – CONTEXTE DE L'ETUDE

Un projet d'aménagement est envisagé sur des parcelles situées sur le parc d'activités "Plaisance II", sur la commune de Saint Sauveur des Landes (35), en bordure de l'autoroute A84 (route des Estuaires).

Dans le cadre des études préalables, il convient de réaliser un diagnostic d'enjeux faune-flore, afin d'évaluer les enjeux réglementaires soulevés par l'aménagement de ce site d'une surface d'environ 10 ha.

SITUATION ET PERIMETRE DU SITE DU PROJET



Site du projet



2 - METHODE

Le diagnostic écologique a été établi sur la base d'une analyse réalisée à partir de :

- Données bibliographiques : dispositifs de protection de la biodiversité
- Relevés de terrain :
A ce stade des études, les relevés de terrain ont été réalisés en un seul passage, et à une période favorable pour l'observation de la faune et la flore, soit le 13 juin 2022.
Ce diagnostic permet d'identifier les habitats présents et d'évaluer partiellement les enjeux du site et ses potentialités d'accueil pour la faune et la flore.

Les inventaires de terrain ont été réalisés par Rémi DUBOIS chargé d'études environnement au bureau d'études ATLAM, avec pour objectif :

- Le relevé des habitats, selon le code Corine Biotopes.
- Le relevé des espèces faunistiques ou floristiques patrimoniales, éventuellement présentes sur le site.
- La détermination des fonctions effectives et potentielles remplies par les différents habitats du site pour chacune de ces espèces sensibles (alimentation, reproduction, zone d'hibernation...).

3 – CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL DU SITE

3.1 – Sites Natura 2000

Natura 2000 a pour objectif de préserver la diversité biologique en Europe en assurant la protection d'habitats naturels exceptionnels en tant que tels ou en ce qu'ils sont nécessaires à la conservation d'espèces animales ou végétales. Les habitats et espèces concernées sont mentionnés dans les directives européennes "Oiseaux" (1979) et "Habitats" (1992).

Ce réseau rassemble : les zones de protections spéciales ou ZPS, relevant de la directive "Oiseaux" ; et les zones spéciales de conservation ou ZSC, relevant de la directive "Habitats".

Le site d'étude ne se situe pas à proximité ou en lien avec un site Natura 2000.

3.2 – Inventaires ZNIEFF

Les ZNIEFF constituent des documents d'alerte sur la richesse patrimoniale des espaces naturels et la présence d'espèces et de milieux rares ou menacés qui méritent d'être préservés de tout aménagement susceptible de perturber leur fonctionnement écologique.

Les ZNIEFF de type 2 identifient de grands ensembles naturels riches. Elles peuvent inclure des zones de type 1 qui identifient des espaces plus ponctuels, homogènes d'un point de vue écologique, qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rare ou menacé, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire.

Le site du projet se situe à environ 10 km des limites de deux ZNIEFF :

- ZNIEFF DE TYPE 1 "LE ROCHER BIGOT ET LA VAIRIE" (530020192)
- ZNIEFF DE TYPE 2 : "FORET DE FOUGERES" (530005988).

Le site du projet ne présente pas d'enjeux au regard de sa situation vis-à-vis des espaces naturels sensibles, ces derniers étant trop éloignés et présentant des caractéristiques spécifiques.

SITUATION DU SITE DU PROJET VIS-A-VIS DES ZNIEFF



Parcelle d'étude



Sites ZNIEFF DE TYPE 1



Sites ZNIEFF DE TYPE 2

4 – ENJEUX FLORISTIQUES

Le site du projet, situé au sein d'une zone d'activités, se compose de :

- Une zone en grande partie déjà urbanisée d'environ 5,8 ha
Cette zone se compose de bâtiments, de voies de circulation et d'espaces de stationnement, ainsi que de bassins de rétention et d'espaces verts : Code Corine Biotopes : 86.3 : sites industriels en activité
- Une zone de prairie de fauche sur 4,2 ha, au Sud.
Cette prairie, fauchée annuellement et séparée en son centre par une route orientée Ouest/Est, se compose très majoritairement de ray-grass anglais (*Lolium perenne*) et de trèfle des prés (*Trifolium pratense*).
La diversité spécifique reste faible dans ce milieu, avec la présence en complément de : cirse des champs (*Cirsium arvense*), marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*), séneçon jacobée (*Jacobaea vulgaris*), pissenlit (*Taraxacum officinale*), petite oseille (*Rumex acetosella*), plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*), dactyle aggloméré (*Dactylis glomerata*), houlque laineuse (*Holcus lanatus*) et renoncule acre (*Ranunculus acris*).
Corine Biotopes caractéristique de milieu humide : 38 – prairies mésophiles.

NOM	NOM VERNACULAIRE	PROTECTION NATIONALE	PROTECTION REGIONALE	PROTECTION DEPARTEMENTALE	LISTE ROUGE NATIONALE	LISTE ROUGE BRETAGNE	ZNIEFF BRETAGNE
<i>Leucanthemum vulgare</i>	Marguerite commune	/	/	/	LC	LC	/
<i>Jacobaea vulgaris</i>	Jacobée commune	/	/	/	LC	LC	/
<i>Cirsium arvense</i>	Cirse des champs	/	/	/	LC	LC	/
<i>Taraxacum officinale</i>	Pissenlit dent-de-lion	/	/	/	LC	LC	/
<i>Rumex acetosella</i>	Patience petite-oseille	/	/	/	LC	LC	/
<i>Trifolium pratense</i>	Trèfle des prés	/	/	/	LC	LC	/
<i>Plantago lanceolata</i>	Plantain lancéolé	/	/	/	LC	LC	/
<i>Dactylis glomerata</i>	Dactyle aggloméré	/	/	/	LC	LC	/
<i>Holcus lanatus</i>	Houlque laineuse	/	/	/	LC	LC	/
<i>Lolium perenne</i>	lvraie vivace	/	/	/	LC	LC	/
<i>Ranunculus acris</i>	Renoncule âcre	/	/	/	LC	LC	/

Liste rouge France et Bretagne : LC = espèce en préoccupation mineure ; NT = espèce quasi-menacée ; VU = espèce vulnérable ; NA = Non applicable.



Les espèces relevées ne présentent pas d'enjeux particulier.

Les parcelles du site sont entourées de haies ou alignements d'arbres de qualité diverse :

- Haies horticoles buissonnantes ou arbustives, sur le pourtour de la parcelle bâtie, composées principalement d'argousier (*hippophae sp.*) et de buis (*buxus*).
- Alignement d'arbres de haut-jet dans la prairie, composé de chênes pédonculés (*Quercus robur*).



Alignement de chênes



Haie horticole arbustive



Haie horticole buissonnante

HABITATS DU SITE DU PROJET



5 – ENJEUX FAUNISTIQUES

Les relevés de terrain ont permis d'identifier un certain nombre d'espèces faunistiques. Cet inventaire n'est cependant pas exhaustif puisqu'il a été réalisé en un seul passage.

Au-delà de l'inventaire faunistique, l'objet de ce diagnostic était de déterminer les potentiels enjeux des habitats du site pour l'accueil des espèces faunistiques.

5.1 – Espèces relevées lors des relevés de terrain

En lien avec les habitats présents sur le site, certaines espèces d'oiseaux, d'insectes et de reptiles ont pu être observées.

⇒ Avifaune

Au total, 20 espèces d'oiseaux ont été identifiées sur le site du projet, dont 4 espèces patrimoniales.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	Annex 1 DIRECTIVE OISEAUX	Arrêté Oiseaux du 29/10/2009	LISTE ROUGE NATIONALE NICHEURS	LISTE ROUGE REGIONALE	Espèce déterminante ZNIEFF	STATUT D'OBSERVATION
<i>Buteo buteo</i>	Buse variable	/	Article 3	LC	LC	/	VOL
<i>Carduelis carduelis</i>	Chardonneret élégant	/	Article 3	VU	LC	/	NPR
<i>Chloris chloris</i>	Verdier d'Europe	/	Article 3	VU	LC	/	NPR
<i>Columba palumbus</i>	Pigeon ramier	Annexe III/1	/	LC	LC	/	NPO
<i>Corvus corone</i>	Corneille noire	Annexe II/2	/	LC	LC	/	NPO
<i>Erithacus rubecula</i>	Rougegorge familier	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Falco tinnunculus</i>	Faucon crécerelle	/	Article 3	NT	LC	/	NPR
<i>Fringilla coelebs</i>	Pinson des arbres	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Hirundo rustica</i>	Hirondelle rustique	/	Article 3	NT	LC	/	NPO
<i>Motacilla alba</i>	Bergeronnette grise	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Parus major</i>	Mésange charbonnière	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Rougequeue noir	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Phylloscopus collybita</i>	Pouillot véloce	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Pica pica</i>	Pie bavarde	Annexe II/2	/	LC	LC	/	NPO
<i>Prunella modularis</i>	Accenteur mouchet	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Streptopelia decaocto</i>	Tourterelle turque	Annexe II/2	/	LC	LC	/	NPO
<i>Sylvia atricapilla</i>	Fauvette à tête noire	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Troglodyte mignon	/	Article 3	LC	LC	/	NPO
<i>Turdus merula</i>	Merle noir	Annexe II/2	/	LC	LC	/	NPO
<i>Turdus philomelos</i>	Grive musicienne	Annexe II/2	/	LC	LC	/	NPO

Colonnes Liste Rouge nationale et régionale : LC = espèce en préoccupation mineure ; NT = espèce quasi-menacée ; VU = espèce vulnérable, EN = espèce en danger, CR = espèce en danger critique, NE = Non évalué, NA = Non applicable, DD = Données insuffisantes.

Colonne Statut de nidification : Vol : en vol ; Alim = Alimentation.

Espèces patrimoniales

Les relevés de terrain ont été réalisés en période printanière, donc en période favorable de nidification, permettant d'identifier les enjeux du site vis-à-vis de ces espèces.

Le niveau de cet enjeu est fonction à la fois de la sensibilité de l'espèce et de son utilisation du site.

Les espèces patrimoniales observées en vol ou en alimentation (comme l'hirondelle rustique) ne représente donc pas d'enjeux, contrairement à celles qui nidifient sur les haies du site.

Les espèces à enjeux relevées sont les suivantes :

- **Le Chardonneret Élégant** (*Carduelis Carduelis*) et le **Verdier d'Europe** (*Chloris chloris*)
Ces espèces s'inscrivent dans des dynamiques écologiques assez similaires et s'adaptent à des contextes anthropisés. Toutefois, le caractère exclusivement végétal de leurs habitats de nidification pousse ces espèces à souffrir de la dégradation des bocages.
Un mâle chanteur de Verdier a été observé longuement dans la haie située en bordure Ouest et en dehors du site, mais dont la proximité avec le site est à considérer.
Deux couples de Chardonneret ont été observés avec un comportement propre à la nidification, dans la haie horticole arbustive située à l'Est du site. La présence de cette espèce sur cette haie plantée, montre sa capacité à s'adapter à ce contexte.
- **Le faucon crécerelle** (*Falco tinnunculus*) est un rapace emblématique d'Europe et est omniprésent en France. Il n'est pas particulièrement exigeant et nécessite seulement des milieux ouverts pour la chasse et des arbres de haut-jet abrités où il peut nicher. Ses populations sont toutefois en diminution, conséquence de la raréfaction de son habitat de nidification et de l'expansion urbaine.
Le faucon est considéré comme nicheur probable dans la haie située en bordure Ouest et en dehors du site (observation d'un couple), mais dont la proximité avec le site est à considérer.

ENJEUX DU SITE VIS-A-VIS DES OISEAUX



⇒ Insectes

La période printanière est propice à l'observation des lépidoptères et des odonates, les individus étant visibles.

7 espèces d'insectes ont été observées, mais qui ne présentent aucun enjeu.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	PROTECTION NATIONALE Arrêté 23/04/2007	LISTE ROUGE NATIONALE	LISTE ROUGE REGIONALE	Espèce déterminante ZNIEFF
<i>Gonepteryx rhamni</i>	Citron	/	LC	LC	/
<i>Melanargia galathea</i>	Demi-Deuil	/	LC	LC	/
<i>Coenonympha pamphilus</i>	Fadet commun	/	LC	LC	/
<i>Maniola jurtina</i>	Myrtil	/	LC	LC	/
<i>Orthetrum cancellatum</i>	Orthétrum réticulé	/	LC	LC	/
<i>Aglaia io</i>	Paon-du-jour	/	LC	LC	/
<i>Pieris brassicae</i>	Piérade du Chou	/	LC	LC	/

Colonnes Liste Rouge nationale et régionale : LC = espèce en préoccupation mineure ; NT = espèce quasi-menacée ; VU = espèce vulnérable, EN = espèce en danger, CR = espèce en danger critique, NE = Non évalué, NA = Non applicable, DD = Données insuffisantes.

Colonne Statut de nidification : Vol : en vol ; Alim = Alimentation.

Les arbres âgés (chênes) ont fait l'objet d'une attention particulière pour vérifier s'ils ne comportaient pas de traces d'espèces saproxylophages (grand capricorne du chêne ou lucane cerf-volant). Aucune trace de présence de ces insectes d'intérêt patrimonial n'a été observée sur ces arbres, permettant de ne pas retenir d'enjeu vis-à-vis de celles-ci.

⇒ Reptiles

Le site semble présenter un enjeu limité pour les reptiles (haies horticoles principalement).

Seuls plusieurs individus de Lézard des murailles (*Podarcis muralis*) ont été observés aux pieds des haies arbustives en bordure du site.

NOM SCIENTIFIQUE	NOM VERNACULAIRE	D HFF ANNEXE II	D HFF ANNEXE IV	D HFF ANNEXE V	PROTECTION NATIONALE	LISTE ROUGE NATIONALE	LISTE ROUGE REGIONALE	Espèce déterminante ZNIEFF
<i>Podarcis muralis</i>	Lézard des murailles	/	X	/	Article 2	LC	LC	/

Colonnes Liste Rouge France et Bretagne : LC = espèce en préoccupation mineure ; NT = espèce quasi-menacée ; VU = espèce vulnérable, EN = espèce en danger, CR = espèce en danger critique, NE = Non évalué, NA = Non applicable, DD = Données insuffisantes.

Espèces patrimoniales

La présence de haies avec des talus reste primordiale pour cette espèce patrimoniale qui qui reste bien représentée à l'échelle locale.

⇒ Mammifères

Lors de l'inventaire, aucun indice de présence de mammifère n'a été observé sur le site.

Les chênes de l'alignement d'arbres offrent des cavités qui pourraient potentiellement constituer des gîtes estivaux pour des chiroptères.

⇒ Amphibiens

Le site ne présente aucun enjeu pour les amphibiens, avec l'absence de plans d'eau sur le site ou dans un rayon proche.

5.2 – Enjeux faunistiques avérés ou potentiels du site

Le site du projet ne revêt pas d'enjeux forts vis-à-vis de la faune. Les espèces représentées sont communes localement et s'adaptent à des milieux anthropisés.

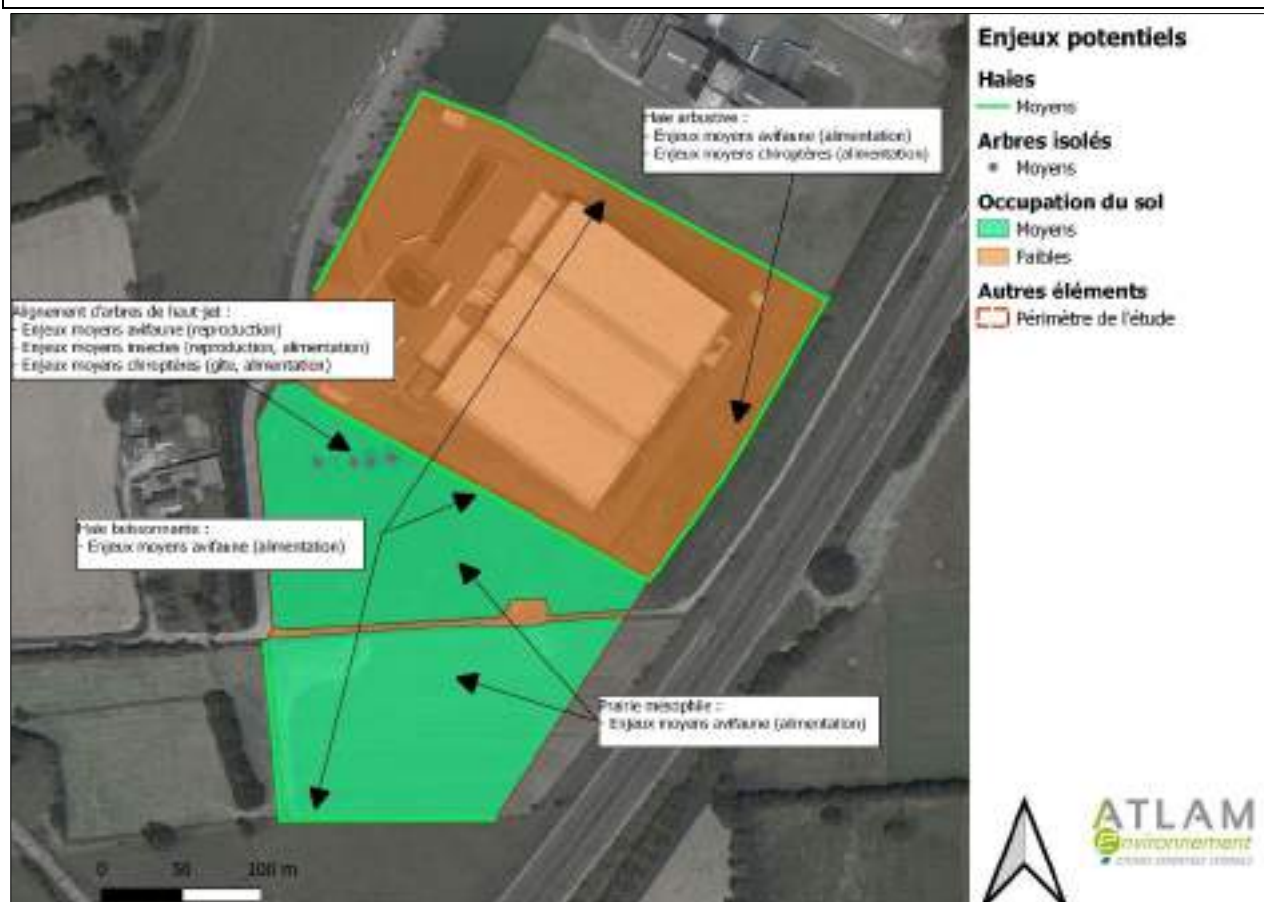
Les habitats du site sont considérés comme à enjeux avérés ou potentiels, moyens :

- La haie horticole buissonnante qui sépare la partie urbanisée du site de la prairie et qui sert à l'alimentation de l'avifaune.
- L'alignement d'arbres de haut-jet sur la prairie mésophile représente un enjeu potentiel en tant que gîte estival pour les chiroptères avec des mesures de réduction à prendre en cas de suppression.
- La haie arbustive à l'Est du site qui sert à l'alimentation et à la reproduction des oiseaux.
- La prairie mésophile qui sert à l'alimentation des différentes espèces d'oiseaux présentes sur le site. Ce type d'habitat reste cependant relativement bien représenté localement, minimisant ainsi l'impact en cas de suppression, sur des espèces assez communes localement et qui sont présentes dans un contexte déjà anthropisé.

Parmi les habitats à enjeux faibles à nuls, on retient :

- La zone anthropisée du site qui n'est que très peu utilisée par la faune.

ENJEUX FAUNISTIQUES AVERES OU POTENTIELS DU SITE



Annexe : Note de gestion des eaux pluviales et note de dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction

TRANSPORTS GELIN
Avenue de Plaisance
35 133 Saint-Sauveur-des-Landes

**Projet d'extension de la plateforme logistique GELIN à
Saint-Sauveur-des-Landes (35 133)**

**Note de gestion des eaux pluviales et note de dimensionnement des
besoins de confinement des eaux d'extinction**



I.C.E Conseil
Installations Classées & Environnement

4, impasse du Raquer
56610 ARRADON
T. 02 57 62 08 60
contact@ice-conseil.fr

Rapport n°ICE- R220323a

Date : Version 1 – décembre 2022

Chargés de projet :

Olivier MONTIEGE - I.C.E Conseil

Alexandre BRETAULT - I.C.E Conseil

NOTE DE DIMENSIONNEMENT DES EAUX PLUVIALES ET DES EAUX D’EXTINCTION

Cette note de dimensionnement vise tout d’abord à présenter les modalités envisageables de gestion des eaux pluviales de l’extension du site, ensuite préciser les besoins en eau nécessaire pour la lutte contre l’incendie d’une cellule et enfin réaliser le dimensionnement des moyens de rétention des eaux d’extinction.

Les calculs présents dans cette note s’appuient sur le dossier d’enregistrement réalisé précédemment pour les cellules déjà existantes et sur les plans de la future extension du site en date du 14 décembre 2022.

I. DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

La gestion des eaux pluviales du site actuel se fait grâce au bassin de rétention du parc d’activité. Les eaux pluviales du site sont collectées et dirigées dans ce bassin, les eaux de ruissellement de voiries passent à travers un séparateur d’hydrocarbures avant de le rejoindre.

Ce bassin dispose d’une surverse régulée à 3 l/s/ha envoyant l’eau vers le ruisseau des Vairies puis le ruisseau d’Everre qui est un affluent du Couesnon. Les bassins du parc d’activité ont un volume de 4 750 m³ et sont dimensionnés pour pouvoir recevoir les eaux pluviales des parcelles en considérant une imperméabilisation de 0,9.

Le projet d’extension s’implante sur 4 parcelles cadastrales, 2 parcelles sont incluses dans le parc d’activité de Plaisance mais 2 autres parcelles sont en dehors du parc d’activité.



Figure 1 : Carte du parc d'activité de Plaisance (source : fougères-agglo.bzh)

Le site existant se situe sur la partie sud du parc d'activité, la limite du parc d'activité se situe avec le chemin d'exploitation qui passe au sud du site actuel et que l'extension va faire déplacer. Les terrains au sud de ce chemin ne font donc pas partie du parc d'activité et ces surfaces n'ont pas été prises en compte lors du dimensionnement des bassins de rétention du parc d'activité.

Parcelle	Comprise dans le parc	Surface utilisée (m²)
YM84	Oui	57 100
YM82	Oui	≈ 20 650
YM28	Non	≈ 1 900
YM09	Non	≈ 9 404
Emprise du projet		89 054
Emprise du projet à l'intérieur du parc		77 750

Tableau 1 : Parcelles cadastrales du projet

L'emprise du projet qui se situe à l'intérieur du parc d'activité est de 77 750 m². Le bassin de rétention a par conséquent été dimensionné pour récupérer les eaux pluviales de ces surfaces en prenant en compte un coefficient d'imperméabilisation de 0,9. Le bassin est donc dimensionné pour recevoir les eaux pluviales d'une surface de 69 975 m².

En réalité le projet n'atteindra pas une imperméabilisation de 90 %. Il est donc nécessaire d'étudier si la surface utile de l'ensemble du projet est inférieure à la surface utile servant au dimensionnement du bassin (69 975 m²).

L'aménagement projeté du site avec la surface des différentes occupations est présenté dans le tableau ci-dessous :

Occupation du sol	Surface existant + extension (m ²)	Coefficient de ruissellement	Surface utile (m ²)
Bâtiment	37 737	1	37 737
Voiries lourdes et légères	19 563	0,95	18 584,9
Dalles en béton	6 313	0,95	5 997,4
Zone empierrée	560	0,5	280
Espace verts	23 495	0,1	2 349,5
Bassins	1 396	1	1 396
Total	89 054	0,74	66 334,8

Tableau 2 : Répartition projetée des surfaces du site

Les coefficients de ruissellement utilisés dans le tableau sont ceux donnés par la métropole de Rennes pour une pluie décennale et un sol perméable dans le document Guide méthodologique pour la réalisation d'études hydrologiques spécifiques lors d'aménagements urbains.

La surface utile du projet comprenant l'extension sera de 66 335 m². Cette valeur étant inférieure à la surface utile retenue dans le dimensionnement du bassin pour les parcelles déjà incluses dans le parc d'activités, il peut être considéré que l'ensemble des eaux pluviales du projet comprenant l'extension peuvent être renvoyées vers le bassin de rétention du parc d'activité sans risque que le bassin ne soit pas suffisamment dimensionné. A ce stade, il n'est donc pas nécessaire d'ajouter un volume de régulation supplémentaire des eaux pluviales au sein du projet.

Etant donné que les eaux pluviales issues de l'établissement rejoindront in fine un cours d'eau, il est également nécessaire de vérifier que le rejet correspondant ne dépasse pas 10 % du QMNA5 de ce cours d'eau (exigence imposée par l'arrêté ministériel du 11 avril 2017 relatif aux entrepôts).

La station de mesure la plus proche est celle à Mézières sur Couesnon mais ne dispose pas d'informations sur son QMNA5. Pour retrouver le QMNA5, la même méthode que celle utilisée dans le dossier d'enregistrement du dossier existant peut être utilisée, c'est-à-dire une interpolation avec la station la plus proche disposant du QMNA5.

Station	Commune	N° de station	Localisation (Lambert 93)	Surface de bassin versant	QMNA5 (intervalle de confiance)
Le Couesnon à Romazy	Romazy (35 490)	J0121510	X = 315487 Y = 2380996	510 km ²	0,417 m ³ /s (95%)
Le Couesnon à Mézières sur Couesnon	Mézières sur Couesnon (35 140)	J8202310	X = 320607 Y = 2374821	372 km ²	-

Tableau 3 : Valeurs du QMNA5 du Couesnon (source : hydro.eaufrance.fr)

Le QMNA5 de la station du Couesnon à Romazy a légèrement évolué, passant de 0,401 m³/s en 2016 à 0,417 m³/s en 2022. La valeur du QMNA5 recalculée pour la station à Mézière sur Couesnon est de 0,304 m³/s. Le débit de fuite théorique à ne pas dépasser pour le rejet d’eaux pluviales du site est donc de 30,4 l/s (10 % du QMNA5).

En prenant un débit de fuite de 3 l/s/ha et une surface utile de 66 334 m² pour le projet avec extension, le débit de fuite théorique obtenu est de 19,90 l/s. Même en considérant que le site est entièrement imperméabilisé (89 054 m²), le débit de fuite théorique serait de 26,72 l/s.

Les bassins de rétention au sein de la zone d’activité sont par conséquent suffisants pour pouvoir gérer les eaux pluviales de l’ensemble du site et le débit de rejet ramené à la parcelle du projet reste inférieur à la valeur limite pour ne pas impacter le milieu aquatique en période d’étiage.

Afin de gérer les eaux pluviales du projet d’extension, il conviendrait de retenir les aménagements suivants, similaires à l’existant :

- Un système by-pass pour les eaux de toitures et les eaux de voiries autour de l’entrepôt pour diriger ces eaux vers les bassins de confinement des eaux d’extinction en cas d’incendie ;
- Un séparateur d’hydrocarbures pour les eaux pluviales de voiries avant d’atteindre le bassin de rétention du parc d’activité.

Le séparateur d’hydrocarbures pourrait nécessiter d’être redimensionné au vu des surfaces de voiries qui seront ajoutées.

II. DIMENSIONNEMENT DES MOYENS D’EXTINCTION

Le dimensionnement des besoins en eau pour la défense extérieure contre l’incendie est réalisé grâce à la méthode D9.

Cette méthode dépend de la hauteur de l’entrepôt, de ses dispositions constructives, de la présence de matériaux aggravants, des interventions internes mises en place, de la surface de la plus grande cellule, de l’usage de cette cellule et de la présence ou non de sprinklage.

CRITÈRES	COEFFICIENTS ADDITIONNELS	COEFFICIENTS RETENUS POUR LE CALCUL		COMMENTAIRES / JUSTIFICATION
		Activité	Stockage	
Hauteur de stockage				
- Jusqu'à 3 m	0	0	+ 0,2	Hauteur de stockage maximale : comprise entre 8 et 12 m
- Jusqu'à 8 m	+ 0,1			
- Jusqu'à 12 m	+ 0,2			
- Jusqu'à 30 m	+ 0,5			
- Jusqu'à 40 m	+ 0,7			
- Au-delà de 40 m	+ 0,8			
Type de construction				
- Résistance mécanique de l'ossature $\geq$ R 60	- 0,1	0	- 0,1	Structure poteaux / poutres R60
- Résistance mécanique de l'ossature $\geq$ R 30	0			
- Résistance mécanique de l'ossature $<$ R 30	+ 0,1			
Matériaux aggravants				
Présence d'au moins un matériau aggravant	+ 0,1	0	+ 0,1	Présence de panneaux photovoltaïques
Types d'interventions internes				
- accueil 24h/24 (présence permanente à l'entrée)	- 0,1	0	- 0,1	DAI généralisée
- DAI généralisée reportée 24h/24 7j/7 en télésurveillance ou au poste de secours 24h/24 lorsqu'il existe, avec des consignes d'appels	- 0,1			
- Service de sécurité incendie ou équipe de seconde intervention avec moyens appropriés en mesure d'intervenir 24h/24	- 0,3			
Σ coefficients		0	+ 0,1	
1 + Σ coefficients		1	1,1	
Surface de référence (S en m²)	6000	0	6000	les cellules ont toute la même taille
$Q_i = 30 \times S / 500 \times (1 + \Sigma \text{Coef})$		0	396	
Catégorie de risque		Risque faible	Risque 2	Fascicule R16 : entrpôts, docks, magasins publics, magasins généraux
Risque faible : $Q_{RF} = Q_i \times 0,5$		0		
Risque 1 : $Q_1 = Q_i \times 1$				
Risque 2 : $Q_2 = Q_i \times 1,5$			594	
Risque 3 : $Q_3 = Q_i \times 2$				Sprinklage
Risque protégé par une installation d'extinction automatique à eau : Q_{RF}, Q_1, Q_2 ou $Q_3 \div 2$		Non 0	Oui 297	
Débit calculé (Q en m³/h)		297		
Débit retenu (Q en m³/h)		300		arrondi au multiple de 30 le plus proche

Tableau 4 : Calcul du besoin en eau d'extinction d'incendie (D9)

Le besoin en eau d'extinction d'incendie donne un débit de 300 m³/h devant être disponible pendant 2 heures, soit 600 m³.

Le site dispose déjà de 3 points d'aspiration dans le bassin de rétention de la zone pour un débit de 60 m³/h chacun, d'une réserve souple de 120 m³ et de 2 poteaux incendie internes de 60 m³/h chacun. Les poteaux internes sont alimentés grâce à la réserve de sprinklage (volume dédié ajouté au volume nécessaire au sprinklage).

Les moyens présents sur le site permettent de fournir un débit cumulé de 360 m³/h. Il n'y a donc pas de besoin de volume d'eau supplémentaire pour le projet d'extension.

Cependant l’arrêté ministériel pour la rubrique 1510 impose que : « L’accès extérieur de chaque cellule est à moins de 100 mètres d’un point d’eau incendie. Les points d’eau incendie sont distants entre eux de 150 mètres maximum (les distances sont mesurées par les voies praticables aux engins des services d’incendie et de secours) ».

La cellule la plus au sud se situera à environ 135 m du poteau incendie situé à côté du parking VL.

Ainsi il faudra ajouter un point d’eau de 60 m³/h dans la partie sud du terrain à moins de 150 m du poteau incendie le plus proche.

Ce point d’eau pourra être une réserve souple de 120 m³ ou un poteau incendie interne alimenté par la réserve de sprinklage (extension du réseau de poteaux incendie internes existant).

III. DIMENSIONNEMENT DES BESOINS DE CONFINEMENT DES EAUX D’EXTINCTION

Actuellement le site dispose de 2 bassins de confinement pour un volume de 1 830 m³ pour retenir les eaux d’extinction d’incendie.

Le dimensionnement des besoins de confinement pour les eaux d’extinction est réalisé grâce à la méthode D9A.

Cette méthode prend en compte les eaux d’extinction générées par le volume des points d’eau de lutte contre l’incendie, le volume de sprinklage, le volume lié aux intempéries et le volume des produits liquides stockés dans la cellule.

Le volume lié aux intempéries représente 10 l/m² des surfaces qui sont dirigées vers les bassins de confinement. Les surfaces à considérer sont la surface des bassins (1 386 m²), la surface du bâtiment (37 737 m²), la surface de la dalle en béton (6 313 m²) et 13 256 m² de surface de voiries, le reste des voiries étant éloignées de l’entrepôt et dirigées directement vers le bassin de rétention. Ces surfaces sont représentées sur le plan ci-après.

La surface interceptée vers les bassins de confinement est de 58 692 m² soit un volume d’intempéries de 587 m³.



Figure 2 : Plan des surfaces interceptées par les bassins de confinement

Les produits liquides stockés dans une cellule représenteront au maximum un volume stocké de 300 m³ (donnée exploitant du dossier d’enregistrement initial). Le volume à retenir avec la méthode D9A représente 20 % de ce volume, soit 60 m³.

Besoins pour la lutte extérieure		Résultat D9 x 2 heures	600,0
Moyens de lutte intérieure contre l'incendie		+	+
	Sprinkleurs	Volume réserve intégrale de la source principale ou besoins x durée théorique maxi de fonctionnement	410,0
		+	+
	Rideau d'eau	Besoins x 90 min	0,0
		+	+
	RIA	A négliger	0,0
		+	+
	Mousse HF et MF	Débit de solution moussante x temps de noyage (en général 15-25 mn)	0,0
		+	+
	Brouillard d'eau et autres systèmes	Débit x temps de fonctionnement requis	0,0
		+	+
	Colonne humide	Débit x temps de fonctionnement requis	0,0
		+	+
Volumes d'eau liés aux intempéries (1)		10 l/m² de surface de drainage	586,9
		+	+
Présence stock de liquides (2)		20 % du volume contenu dans le local contenant le plus grand volume	60,0
		=	=
Volume total de liquide à mettre en rétention (m³)			1657

Tableau 5 : Dimensionnement des besoins de confinement (D9A)

Le volume total des eaux d’extinction à retenir serait donc de 1 657 m³, les bassins de confinement ont un volume cumulé de 1 830 m³. Ainsi toutes les eaux d’extinction peuvent être envoyées vers les 2 bassins de confinement existants.

IV. SYNTHESE

La gestion des eaux pluviales de l’extension du site pourrait se faire en rejetant les eaux pluviales dans le bassin de rétention du parc d’activité, l’emprise du projet a une surface imperméabilisée inférieure à la surface utilisée pour le dimensionnement du bassin de rétention du parc d’activité.

Dans le cas de l’incendie d’une cellule, les besoins en eau d’extinction dimensionnés par la méthode D9 seront de 300 m³/h. Les besoins en eau présents sur le site sont de 360 m³/h. Il faudra cependant ajouter un point d’eau à 60 m³/h sur la partie sud du site à moins de 150 m du poteau incendie situé au parking VL (poteau incendie interne ou réserve de 120 m³).

Les bassins de confinement ont un volume cumulé de 1 830 m³, le volume des eaux d’extinction dimensionné par la méthode D9A devrait être de 1 657 m³. Ainsi les eaux d’extinction peuvent être entièrement dirigées vers les deux bassins de confinement déjà existants sur le site.