

**ENQUETE PUBLIQUE**  
**27 septembre 2023 – 27 octobre 2023**  
**prescrite par arrêté municipal n° 2023-045**  
**du 31 août 2023**

-----

**Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES– 35133**

**DECLARATION de PROJET**  
**Valant Mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (PLU)**

**Autorité organisatrice : Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES– 35133**



**RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUETEUR**

**II<sup>ème</sup> partie : Conclusions du commissaire-enquêteur et Avis motivé**

Un 1<sup>er</sup> document comprend la partie I : Rapport du commissaire-enquêteur

**Commissaire-enquêteur : Christianne PRIOUL**

**25 novembre 2023**

## **Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES– 35133**

### **DECLARATION de PROJET Valant Mise en compatibilité du Plan Local d’Urbanisme (PLU) Secteur de Plaisance**

#### **Conclusions de la commissaire-enquêtrice**

#### **SOMMAIRE**

Préambule

I- Rappel du contexte

II- Analyse des observations

III- Analyse du projet

3.1 Incidences du projet sur l’environnement

3.2 Evaluation de l’intérêt général du projet

3.3 Modifications du PLU-Mise en compatibilité

IV- Conclusions

- Sur le déroulement de l’enquête et la participation du public

- La consommation d’espace agricole par le projet

- Le caractère d’intérêt général du projet

- L’incidence du projet sur le PLU (Plan Local d’Urbanisme) de Saint-Sauveur des Landes

V- Avis motivé

\*\*\*\*\*

## PREAMBULE

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêtrice désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 1<sup>er</sup> août 2023 aux fins de conduire l'enquête publique n°EP23000115/35 relative à la "**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme** " présentée par la **Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES -35133** prescrite par arrêté municipal n° 2023-045 du 31 août 2023 qui s'est déroulée pendant **31 jours consécutifs** du mercredi 27 juin 2023 à 9h au vendredi 27 octobre 2023 à 17 heures inclus et prescrite par arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Sauveur des Landes du 31 août 2023 ;

Au terme de l'enquête j'ai rédigé le rapport d'enquête correspondant.

Après avoir relaté dans la première partie de mon rapport d'enquête :

- les opérations préparatoires d'organisation de l'enquête publique menées conjointement entre la Commune et moi-même,
- les différentes modalités de publicité ayant permis l'information du public,
- résumé les différents documents composant le dossier soumis à enquête
- et exposé le projet soumis à enquête publique de *déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU*, tel que ce projet a été présenté à l'enquête par la commune par la Commune de Saint-Sauveur des Landes, autorité organisatrice,
- j'ai détaillé le déroulement de l'enquête,
- j'ai constaté au procès-verbal de clôture d'enquête que **4 (quatre) observations** ont été formulées par le public, toutes inscrites sur le registre d'enquête, aucune n'étant parvenue par message électronique ou été adressée par lettre à mon intention en mairie de Saint-Sauveur des Landes, siège de l'enquête publique, pendant l'enquête ;
- J'ai précisé qu'au total **6 personnes sont venues consulter le dossier** pendant l'enquête publique, **5 ont été reçues pendant mes permanences** dont 3 ont déposé une observation. La 4<sup>ème</sup> observation a été déposée en dehors des permanences.

Après la fin de l'enquête publique le 27 octobre 2023, conformément aux dispositions de l'article 7 de l'arrêté municipal du 31 août 2023 qui a prescrit l'ouverture de l'enquête publique, j'ai rédigé le **procès-verbal de synthèse des observations** dans les 8 jours et je l'ai remis au maire de Saint-Sauveur des Landes le 03 novembre 2023.

Dans la première partie de mon rapport, j'ai résumé les observations du public.

Ces observations seront analysées dans mes conclusions et je reporterai les réponses de la Commune de Saint-Sauveur des Landes, maître d'ouvrage du projet, à ces observations, qui les a formulées dans son mémoire en réponse aux observations du public, enfin, je donnerai mes positions sur ces observations et sur les réponses apportées par la Commune,

Dans cette première partie de mon rapport, j'ai également exposé les principales caractéristiques du projet pour ce qui concerne la procédure retenue de déclaration de projet, le projet d'extension de la plateforme logistique Gélina proprement dit et les modifications du PLU nécessitées par ce projet d'extension.

J'ai rappelé que la Commune avait transmis le projet à la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale) le 24 avril 2023 sollicitant *une demande d'avis conforme sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale* en joignant le questionnaire d'examen au cas par cas et l'auto-évaluation environnementale. La MRAe a rendu un **avis tacite favorable** le 26 juin 2023 sous le n° **MRAe 2023-010669**. J'ai précisé que l'avis de la MRAe ainsi que le formulaire d'examen

au cas par cas et l'auto-évaluation devaient obligatoirement figurer au dossier d'enquête, ce qui était le cas.

De même, l'avis de la MRAe et les pièces annexées (formulaire de demande d'examen au cas par cas, Auto-évaluation) est mis en ligne sur le site internet de la MRAe [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr) (consultable dans la rubrique « Avis conformes de la MRAe Bretagne rendus en 2023 »).

J'ai résumé les avis exprimés par les Personnes Publiques et les Services lors de la réunion d'examen conjoint du 26 mai 2023 et les 3 avis formulés par courrier.

J'ai aussi reporté les observations du public.

Dans ce deuxième document, après avoir rappelé l'objet de l'enquête,

- ✓ je donnerai mon appréciation sur le contenu des documents composant le dossier de l'enquête, aspect qui a été longuement détaillé dans la première partie de mon rapport au paragraphe 3.2- Ambiance générale de l'enquête publique, pages 32 à 36,
- ✓ je donnerai mon analyse du projet "*Déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme* " présenté par la *Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES - 35133*, au travers des documents du dossier d'enquête, notamment la Notice explicative et l'auto-évaluation environnementale mais aussi à partir de mes visites approfondies sur le terrain et les 2 hameaux proches du projet d'extension ainsi qu'à partir des réponses apportées par la Commune dans son Mémoire en réponse aux observations du public et à mes questions,
- ✓ je résumerai succinctement les observations du public et les réponses de la Commune, maître d'ouvrage, à ces observations, et je donnerai mes positions sur ces observations, propositions ou contre-propositions et demandes du public ainsi que sur les réponses qu'y a apporté la Commune,
- ✓ , et, enfin, **j'émettrai mon avis motivé** sur la déclaration de projet d'extension de la plateforme logistique des transports Gélina, **notamment sur l'intérêt général de ce projet**, ainsi que sur la **mise en compatibilité du PLU** de Saint-Sauveur des Landes pour le secteur de Plaisance, tel qu'il a été soumis à enquête publique par la Commune de Saint-Sauveur des Landes.

\*\*\*\*\*

## I- Rappel du contexte

La Commune de Saint-Sauveur des Landes a retenu la procédure de "déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU" prévue par l'article L.153-54 du Code l'Urbanisme pour faire évoluer son PLU (Plan Local d'Urbanisme) afin de permettre l'extension de la plateforme logistique des Transports Pigeon dans la zone d'activités économiques de Plaisance.

En effet, la Commune expose dans sa délibération n°2022/03-046 du 5 avril 2022 ses raisons pour choisir cette procédure « *Le périmètre du projet incluant des parcelles en zonages A, l'extension d'une zone d'activité étant d'intérêt général, la procédure qui apparaît la plus adaptée et la plus rapide pour faire évoluer le document d'urbanisme de la commune est la déclaration de projet régie par le code de l'urbanisme.* ».

La procédure de déclaration de projet présente deux finalités :

- **Prononcer le caractère d'intérêt général du projet** extension de la zone d'activité économique de Plaisance,
- **Mettre en compatibilité le PLU** de la commune avec ce projet.

Ainsi que la Commune l'indique à l'article 1 de l'arrêté municipal du 31 août 2023 qui a prescrit l'ouverture de l'enquête publique : « *La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a pour objet :*

- ✓ *De permettre l'extension d'environ 2.5 ha de la zone d'activité économique de Plaisance dans la continuité du site existant, afin de permettre un projet d'intérêt collectif visant à améliorer les capacités de stockages et de logistiques nécessaires au développement des activités économiques du Pays de Fougères, des entreprises de transports et de logistique du secteur.*».

L'extension projetée est prévue dans le prolongement du bâtiment existant appartenant déjà à l'entreprise.

Le projet d'extension se situe :

- sur la parcelle YM82 déjà intégrée au périmètre de la zone d'activité et classée en 1AUA au PLU (propriété de Fougères Agglomération),
- sur une partie de la parcelle YM28 qui est un chemin communal,
- et sur une partie de la parcelle agricole YM9 parcelle agricole actuellement classée en zone A (propriété de la Commune).

Le zonage agricole n'autorise pas ce type de construction, aussi, la procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle YM0009 actuellement classée en zone agricole, cultivée en prairie de fauche ainsi qu'une partie du chemin communal qui sépare la parcelle YM9 du bâtiment actuel des transports Gélén.

L'ouverture à l'urbanisation par changement de zonage de A-agricole en 1AUA -zone urbanisable pour activités- correspond uniquement aux surfaces nécessaires au projet soit environ 1,8 ha, le reste sera maintenu en zone agricole.





L'enquête publique a été prescrite par arrêté de M. Christophe DERoyer, Maire de Saint-Sauveur des Landes. A l'issue de l'enquête, le conseil municipal délibérera pour approuver la déclaration de projet, éventuellement modifiée pour tenir compte des observations et avis émis au cours de l'enquête, sur l'intérêt général du projet d'extension des Transports Gélina emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

L'autorité environnementale a été saisie du dossier le 11 avril 2023 dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas, la Commune ayant fourni une auto-évaluation à l'appui de sa demande.

Le dossier du projet a fait l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale auprès de la MRAe Bretagne le 24 avril 2023 et la MRAe Bretagne (Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne) a émis une information le **26 juin 2023**, sous les références suivantes : **n° MRAe 2023-010669**, dispensant le projet d'évaluation environnementale.

En conséquence, la Notice Explicative du projet contient l'évaluation de ses incidences environnementales. L'autoévaluation du projet ayant conduit à la dispense d'obligation de réaliser une étude environnementale est également jointe au dossier d'enquête.

## II-Analyse des observations

Dans ce paragraphe les observations sont reprises in extenso ou résumées si nécessaire : les observations sont résumées plus longuement dans la partie I- Rapport d'enquête ainsi que dans le procès-verbal de synthèse des observations qui est annexé à mon rapport d'enquête.

**Observation R1** : Mme Amandine Hardel, Responsable Développement Economique - Emploi/Formation à Fougères Agglomération et M. Michel Balluais, Vice-président de **Fougères Agglomération**, délégué au Développement économique, à l'attractivité et à l'emploi : M. Balluais et Mme Hardel ont apporté quelques précisions sur le projet :

- les terrains sont acquis par Fougères Agglomération,
- l'extension de la zone constructible à vocation économique sera limitée au projet Gélina,
- le reste du terrain reste à vocation agricole.
- le projet de l'entreprise Gélina concerne 4 parcelles dont l'une, YM84, appartient déjà à l'entreprise Gélina pour son bâtiment existant, une autre, YM82, appartient déjà à Fougères Agglomération et est déjà comprise dans l'emprise de la ZA. Les 2 parcelles concernées par le changement de zonage sont les parcelles YM28 (chemin à classer partiellement en 1AUA et à incorporer à la ZA) et YM9 (parcelle agricole à classer partiellement en 1AUA dans la ZA, le reste demeure en parcelle agricole classée A.

Fougères Agglomération indique qu'elle a élaboré une charte des bonnes pratiques des installations d'entreprises qui sera remise pour information à la commissaire-enquêtrice.

**Réponse de la commune** : « la commune de Saint-Sauveur prend acte des précisions apportées par Fougères Agglomération. ».

**Réponse de la commissaire-enquêtrice** : les éclaircissements apportés par Fougères Agglomération permettent de mieux comprendre l'ordonnancement des parcelles et leur utilisation détaillée car la

Note explicative donne seulement une information littérale globale (utilisation d'1,8ha de terre agricole issus de la parcelle YM9).

Afin de clarifier encore la localisation et la part utilisée dans chaque parcelle, j'ai demandé à la Commune de me fournir un état détaillé du parcellaire. Cet état a été établi par Fougères Agglomération et est joint en annexe du Mémoire en réponse de la Commune.

J'ai intégré ces extraits de plan cadastral dans mon rapport au paragraphe 1.5 -Analyse du projet, 1.5.1- Le projet d'extension de la ZAE de Plaisance valant Mise en compatibilité du PLU, page 15.

Il est composé d'extraits du plan cadastral et de tableaux récapitulants pour chaque parcelle : la superficie globale, les superficies de chaque partie après division, le propriétaire actuel et futur de chaque partie, le zonage actuel au Règlement graphique du PLU et le zonage futur après la déclaration de projet.

**Observation R2** : Monsieur Pierrick HAMARD, Saint-Sauveur des Landes, exploitant de la parcelle agricole YM9 concernée par le projet, pour laquelle il a un bail rural. Monsieur Hamard a précisé « *je poursuis mon activité* ». Il a indiqué oralement que la SAU de son exploitation était de 65 hectares.

*Réponse de la commune : la commune de Saint-Sauveur prend acte des précisions apportées par Monsieur Hamard, exploitant de la parcelle concernée, et précise que, d'une part, le bail portant sur la parcelle YM9 d'une superficie de 2,45 ha prend fin au 30/09/2024, et que, d'autre part, l'indemnité d'éviction a déjà été convenue entre l'agriculteur et Fougères Agglomération, qui en assurera le versement.*

*L'amputation de la SAU de l'exploitation de monsieur Hamard 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.*

Réponse de la commissaire-enquêtrice : les précisions apportées par la Commune confirment ce que m'a dit oralement l'exploitant lors de notre entretien en permanence en ce qui concerne la rentabilité de son exploitation.

Par ailleurs, la Commune m'avait fourni les autres informations lors de nos échanges en cours d'enquête, cependant, il importe que ces précisions soient confirmées officiellement dans le Mémoire en réponse pour être portées à la connaissance du public. M. Hamard, exploitant savait dès l'origine que cette parcelle pouvait lui être retirée en cas de besoin de compensation pour un autre agriculteur dont les terres classées « à urbaniser » auraient été ouvertes à l'urbanisation après l'approbation du PLU en 2005.

En tout état de cause, la parcelle YM9 est très éloignée du siège d'exploitation de M. Hamard, elle est isolée au-delà de la zone d'activités de Plaisance et « coincée entre le bâtiment existant des Transports Gélin et l'autoroute A84, ce qui explique son utilisation en prairie de fauche.

**Observation R3** : Madame Stéphanie JAN, (8 La Binclinais) expose sa demande de vigilance sur l'éclairage (intensité, éviter la pollution lumineuse, prévoir des haies bocagères pour limiter la pollution lumineuse à proximité des habitations).

*Réponse de la commune : M. et Mme JAN habitent le lieu-dit La Binclinais, hameau qui se situe au Sud du hameau du Croisé qui est le plus proche de l'extension prévue. Les habitants de ces 2 hameaux ont été conviés à une réunion publique d'information, sur site, avec visite de l'entrepôt existant le*

18/11/2022, avec le porteur de projet Transports Gélin. Au cours de cette réunion, les riverains ont pu exprimer leurs craintes et leurs demandes. Comme les Transports Gélin l'ont indiqué dans leur observation ci-dessous, le projet a été amendé pour tenir compte de ces demandes.

**Réponse de la commissaire-enquêtrice :** J'ai effectivement pu rencontrer M. Jan lors de ma visite sur le terrain du 3 novembre 2023 : leur maison est située au croisement de la départementale et de la voie communale vers Le Croisé et au-delà vers la ZA de Plaisance à gauche et le chemin YM28 situé à l'arrière de la plateforme des Transports Gélin.

La Binclinais se situe en bas du plateau de la ZA et un double rideau d'arbres est planté en limite Sud-Ouest de la ZA, devant les 2 habitations du hameau Le Croisé.

Néanmoins, L'entreprise Gélin a tenu compte des requêtes exprimées par les riverains lors de la réunion de présentation du projet et a amendé celui-ci pour finalement proposer une nouvelle esquisse début 2023.

Le détail des changements apportés sera examiné dans mes Conclusions au paragraphe III- Analyse du projet.

Vue de la voie communale vers Le Croisé et au-delà la ZA, depuis le 8, La Binclinais

Vue depuis la limite Sud de la ZA vers le hameau du Croisé et au Sud, La Binclinais

Vue des 2 habitations du hameau Le Croisé depuis La Binclinais



**Observation R4,** Monsieur Denis Gélin, [Directeur Général des Transports GELIN et LOGISTIC SSV, à Saint-Sauveur des Landes, accompagné de M. Florent Legraverend, Société Legendre, en charge de la maîtrise d'ouvrage du projet d'extension, a présenté son projet d'extension et rappelé que l'avant-projet a été présenté aux habitants du village « Le Croisé » et riverains du projet, lors d'une réunion publique. A la suite de cette réunion publique, l'entreprise et le maître d'ouvrage délégué avaient pris en compte les observations formulées et avaient modifié et amélioré leur projet : modification de l'éclairage, déplacement de l'entrée principale afin de limiter le passage de véhicules sur la partie sud-ouest, en parallèle prévision de réalisation d'un merlon de 2,5m de hauteur, planté d'une haie arbustive assurant une barrière à la fois acoustique et visuelle.

*Réponse de la commune :* la commune prend acte des indications apportées par l'entreprise Gélin, et précise que la réunion publique qui a eu lieu sur site le 18/11/2022 était à destination des riverains du Croisé ainsi que ceux, plus éloignés, de La Binclinais. La commune ajoute qu'elle veillera au respect de l'intégration architecturale du projet ainsi qu'à la protection des éléments de paysage lors de l'instruction de l'autorisation de construire relative à cette extension.

**Réponse de la commissaire-enquêtrice :** je prends acte des précisions apportées par les Transports Gélin quant aux améliorations apportées à leur projet dans le but de répondre aux inquiétudes riverains, ces modifications sont d'ailleurs intégrées à l'esquisse d'aménagement fournie au dossier d'enquête (Notice explicative, page 26).

A cet égard, les transports Gélin, comme toute entreprise qui acquiert des terrains afin de s'établir dans la ZAE de Plaisance doit s'engager à respecter le « Guide de bonnes pratiques pour un traitement environnemental, architectural et paysager » adopté en décembre 2022 par Fougères Agglomération

qui est la synthèse de la charte détaillée établie afin d'accompagner les porteurs de projets. La Charte et le Guide proposent des exemples illustrés d'aménagement à favoriser. Le projet présenté par les Transports Gélina s'inspire d'ailleurs de ces recommandations et propositions environnementales, architecturales et paysagères.



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

### **III- ANALYSE DU PROJET**

**NB :** Ce paragraphe constitue mon analyse personnelle de la "**Déclaration de projet valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme**" présentée à l'enquête publique par la **Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES -35133**, et non la présentation qu'en fait la Commune, maître d'ouvrage, dans le dossier, qui est, elle, exposée dans le Rapport du commissaire-enquêteur (paragraphe 1.5- Exposé du projet).

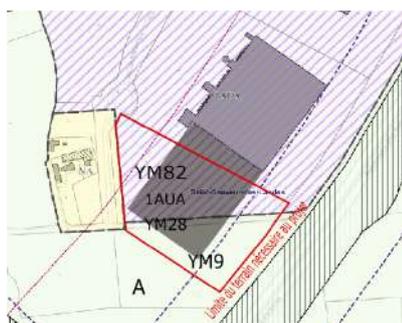
J'ai fait l'analyse du projet à partir des pièces du dossier présentant le projet, du compte-rendu de la réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques et les Services et des avis reçus par courrier, ainsi qu'à partir des éléments que j'ai recueillis pendant l'enquête lors de mes visites sur le terrain ou lors de mes échanges avec la Commune, des informations fournies par les personnes que j'ai reçues lors de mes permanences, des précisions apportées par la Commune dans le mémoire en réponse, et en consultant les sites internet (notamment le SCoT du Pays de Fougères, le PLU de la commune sur Géoportail, le site de l'entreprise Gélina, le site de Fougères Agglomération, le site de la Chronique républicaine, journal hebdomadaire paraissant dans le Pays de Fougères).

#### **Localisation du projet**

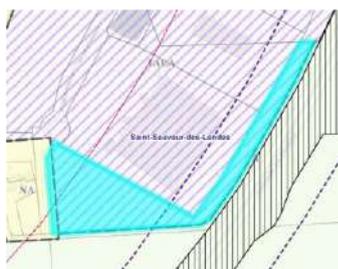
Le projet d'extension de l'entreprise Gélina se situe dans la zone d'activités économique de Plaisance à Saint-Sauveur des Landes, en bordure de l'autoroute A84 Rennes-Caen.

Le projet consiste à construire une extension de la base logistique dans le prolongement de l'implantation actuelle afin de créer 18000m<sup>2</sup> de stockage supplémentaire.

Le projet d'extension se situe sur les parcelles YM82 d'une superficie de 29455m<sup>2</sup> (propriété de Fougères Agglomération, déjà intégrée à la zone d'activité et classée en 1AUA au PLU), YM28, pour 6210m<sup>2</sup> (chemin communal) et YM9 d'une superficie de 24500m<sup>2</sup>, parcelle agricole actuellement classée en zone A (propriété de la commune).



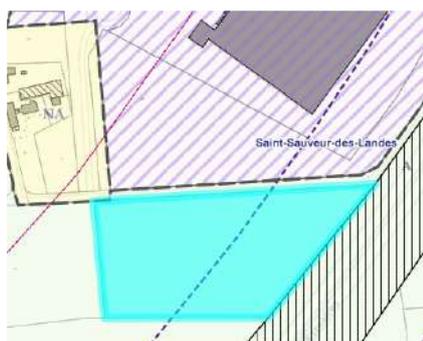
Emprise globale du projet



Parcelle YM82



Parcelle YM28 (chemin)



Parcelle YM9 (agricole à changer de zonage)

L'emprise globale du projet d'extension s'étend sur 20000m<sup>2</sup> de la parcelle YM82 qui appartient déjà à Fougères Agglomération et est déjà dans l'emprise de la ZAE classée en 1AUA, sur 2000m<sup>2</sup> de la parcelle YM28 qui est le chemin communal, sur 9000m<sup>2</sup> de la parcelle agricole YM9 qui est actuellement classée en A au Règlement graphique du PLU. (Plans et Etat du parcellaire, source Annexe au Mémoire en réponse de la commune).

➤ Concernant le besoin d'extension de l'entreprise

La Notice explicative indique que 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.

La société Gélin souligne que les exigences sanitaires ont évolué ces dernières années et il est nécessaire que les entrepôts logistiques, derniers points de contrôle avant les expéditions, soient conçus de manière très qualitative.

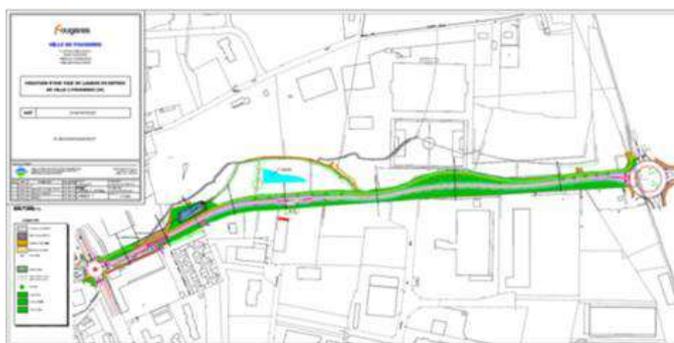
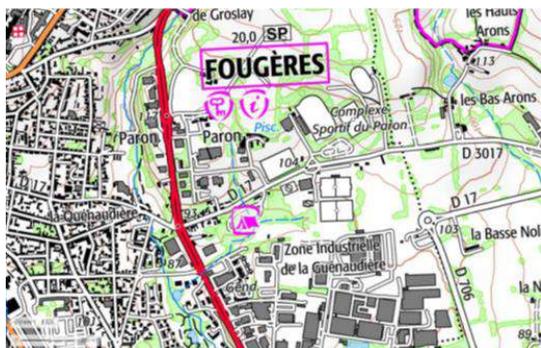
➤ Concernant la possibilité de réaliser cette extension sur le site existant de Fougères

La Notice explicative expose (page 23) qu'aucune extension n'est possible sur ce site les bâtiments y étant vieillissants le coût d'une remise aux normes serait trop important, les accès et la circulation des poids lourds engendrent des nuisances pour les entreprises de la zone de La Guénaudière.

**Ma position sur ce point :** le site de Fougères, est situé rue de La Lande du Bas dans la ZA de La Guénaudière. Le site est enchâssé entre le Boulevard de Grosly, la rocade Est et la Route de La Chapelle-Janson.

Le site des transports Gélin est bordé au Nord par le terrain des gens du voyage, à l'Est par le Ruisseau de La Lande du Bas et au-delà, par les terrains de sports et par le Camping municipal : aucune extension du site n'est donc possible.

La circulation dans le secteur est tellement difficile, en particulier aux heures de pointe, que la Ville de Fougères a décidé en 2022 de construire une voie de liaison entre le Boulevard de Groslay et la Rocade Est afin de désengorger les voies de circulation existante et de faciliter les interventions des pompiers dont la caserne est située dans ce secteur.



Plan du secteur de la ZA La Guénaudière

Projet de liaison routière entre le Bd de Groslay et la Rocade Est

(source dossier d'enquête 2022 -Demande d'Autorisation environnementale Voie de liaison routière entre le Bd de Groslay et la rocade Est de Fougères)



rue de La Guénaudière

rue de La Lande du Bas

rue des Combattants d'Afrique du Nord

(photographies novembre 2023 fournies par les Transports Gélina)

#### ➤ Concernant la possibilité de s'implanter dans l'emprise actuelle de la ZA

Fougères Agglomération a dressé l'état des zones d'activités de son territoire et plus précisément l'état du foncier disponible dans les ZA dont elle assure la gestion.

Dans la ZAE de Plaisance I et II, il reste seulement 1,8ha de foncier disponible (soit 2 petits lots de 3000m<sup>2</sup> et 5600m<sup>2</sup> dans Plaisance I et un lot d'environ 1ha dans Plaisance II).

La Chambre d'Agriculture a soulevé la possibilité pour l'entreprise de s'implanter sur les terrains en face de l'entreprise ou sur la parcelle voisine de la plateforme Gélina actuelle occupée par l'entreprise Agrial. La Chambre d'Agriculture a donné un avis défavorable à l'extension.

La Commune a répondu à la Chambre d'Agriculture sur ce point dans le Mémoire en réponse : « la superficie libre sur la parcelle AGRIAL serait insuffisante pour permettre la réalisation du projet Gélina. Par ailleurs, les terrains face aux bâtiments existants de l'entreprise Gélina 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 m<sup>2</sup> (PC 0353102100016 et PC 0353102100016M01). ».

**Ma position sur ce point** : Les parcelles face à l'entreprise Gélin sont effectivement vendues et les permis de construire obtenus sont affichés sur le terrain. (photographies ci-dessous).

De plus, une extension face à la plateforme actuelle impliquerait que les camions traversent en permanence la voie de desserte unique de la zone, la réalisation d'un bâtiment sur une parcelle non contigüe de l'implantation existante engendrerait des coûts de construction supplémentaires mais surtout nuirait à l'organisation et à l'optimisation des flux entrants et sortants des camions sur le site. Concernant une extension sur la parcelle mitoyenne occupée par la société Agrial, la superficie non bâtie entre les 2 entreprises est insuffisante et correspond aux règles d'implantation dans la ZA fixées par l'OAP du PLU et reprises par Fougères Agglomération et qui imposent de conserver un pourcentage de zone paysagée autour des bâtiments. De plus, la sous-division des lots est interdite dans la ZAE.



Affichage des permis de construire, sur parcelle face aux Transports Gélin

### 3.1 Incidences du projet sur l'environnement

Les incidences du projet sur l'environnement sont détaillées dans l'Auto-évaluation (20 pages).

Les diagnostic zones humides et Faune-Flore ont été réalisés afin d'étayer l'analyse de certains aspects de cet environnement. Ces 2 diagnostics sont joints en annexe à la Notice explicative de présentation du projet.

Le diagnostic Zones Humides a été établi en octobre 2022 par le cabinet ATLAM Environnement. Le diagnostic examine successivement : le contexte physique du site (géologie, topographie, hydrographie), le diagnostic zones humides (pré-localisation des ZH, pré-localisation des milieux potentiellement humides en France, Inventaire des ZH du SAGE Couesnon, détermination des zones humides du site, analyse floristique, analyse pédologique, **conclusion**).

Ces incidences sur l'environnement sont résumées ci-dessous par thème.

- Occupation du sol, espaces naturels, Trame Verte et Bleue et espaces de biodiversité

Le dossier constate que :

- le territoire communal ne comprend aucun site Natura 2000 (le plus proche, la ZSC du Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Etang de La Lande d'Ouée, Forêt de Haute-Sève est à 14kms),
- que la commune ne se trouve ni dans l'aire d'adhésion, ni dans le cœur d'un parc national,
- la commune ne comprend pas de réserve naturelle,
- le site du projet se trouve à 4 kms de la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) la plus proche située en limite communale (ZNIEFF des Marécages des Planches), il n'est donc pas concerné par cette dernière,
- la commune ne présente pas de site concerné par un arrêté préfectoral de protection de Biotope. Le site le plus proche est situé à plus de 5 km.
- aucun ENS (Espace Naturel Sensible) n'est présent sur le territoire communal, le plus proche se trouve à 12 kms.

- autres secteurs d'intérêt écologiques : aucun secteur identifié.
- Continuité écologique ou réservoir de biodiversité de la TVB (Trame Verte et Bleue) : Le PLU de Saint-Sauveur-des-Landes n'identifie pas de trame verte et bleue.

Le SCoT du Pays de Fougère identifie des trames vertes et bleues, cependant, seul le cours d'eau de la Minette et sa ripisylve sont identifiés comme corridor. Ce site se trouve à environ 3,5 kms au nord du site du projet.

Le dossier a fourni un diagnostic Faune-Flore réalisé par le bureau d'études ATLAM. Il ressort de cette étude que les enjeux de biodiversité sur le site sont assez faibles, cependant, la réalisation du projet entraînera la destruction de l'alignement de chênes ayant un enjeu moyen pour l'avifaune. Le projet impactera aussi la haie buissonnante située entre le hangar existant et le milieu agricole.

- Zones humides identifiées ou fortement prédisposées : plusieurs zones humides ont été identifiées par le SAGE a identifié sur la commune. L'inventaire zones humides réalisé par ATLAM n'identifie aucune zone humide sur le site de projet.

#### ➤ Paysages, patrimoine bâti et culturel

Aucun monument historique n'est présent sur la commune, aucun site archéologique (sur les 10 existants sur la commune) ne se situe à proximité du site de projet. Du patrimoine vernaculaire est également recensé sur la commune mais aucun ne se trouve à proximité du site. La commune ne fait partie d'un Parc Naturel Régional.

#### ➤ Ressources en eau

Le territoire de Saint-Sauveur des Landes appartient aux Bassins Versants Loire-Bretagne / SAGE Couesnon.

Le diagnostic expose que, d'après l'Agence Loire-Bretagne, les **masses d'eau souterraines** se situant sur le territoire communal présentent un état physico-chimique **médiocre**. Les **masses d'eau de surface** sont quant à elles dans un **état écologique moyen à médiocre**.

Aucun captage d'eau n'est présent sur la commune et le site du projet ne se situe pas dans un périmètre de protection de captage d'eau. Le projet n'est pas de nature à renforcer les besoins en potable de manière significative.

Assainissement : Fougères Agglomération n'a pas de schéma d'assainissement, Saint-Sauveur-des-Landes est raccordée à l'assainissement collectif et est rattachée à la STEU de Saint-Sauveur-Romagné. En 2021, la STEU de Saint-Sauveur-Romagné était conforme et en capacité d'assurer le besoins. De plus, la procédure n'entraîne pas une augmentation significative de la population.

Gestion des eaux pluviales : la gestion des eaux pluviales du site et des eaux d'extinction fait l'objet d'une annexe particulière du dossier. L'analyse hydraulique du site a été réalisée par le bureau d'études ICE Conseil.

Cette analyse du site du projet préconise les modalités de gestion des eaux pluviales suivantes :

- 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 m<sup>3</sup>/h. Les besoins en eau présents sur le site sont de 360 m<sup>3</sup>/h. Il faudra cependant ajouter un point d'eau à 60 m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>).
- Les bassins de confinement ont un volume cumulé de 1830 m<sup>3</sup>, le volume des eaux d'extinction dimensionné par la méthode D9A devrait être de 1657 m<sup>3</sup>. Ainsi les eaux d'extinction peuvent être entièrement dirigées vers les deux bassins de confinement déjà

existants sur le site.

→ Sols, sous-sols, déchets :

Le site du projet n'est concerné ni par un site pollué ou potentiellement pollué (ISIS sur la commune), ni par d'anciens sites industriels (plusieurs sur la commune), il n'existe aucun établissement de traitements de déchets sur la commune.

→ Risques et nuisances, santé humaine et changement climatique :

Le site est seulement soumis au risque d'inondation de cave par remontée de nappes et par un risque faible de retrait gonflement des argiles. Le projet ne prévoit pas de cave et malgré le changement climatique, les impacts de l'aléa retrait gonflement des argiles demeure assez faible. Ainsi, le projet n'entraîne pas d'incidence concernant les risques naturels.

Concernant les nuisances sonores, le zonage 1AUA n'autorise pas la création de logement et le projet n'a pas vocation à accueillir du public, ainsi les incidences sont limitées.

→ Impact carbone :

Afin de minimiser l'impact carbone, le porteur de projet s'engage à optimiser l'usage des déblais / sur site lors des travaux, à optimiser les flux sur site afin de réduire au strict minimum la création de nouvelles voiries et à utiliser des matériaux décarbonés (bois).

→ Air, énergie, climat :

Le territoire est concerné par le PCAET du Pays de Fougère adopté en 2022. Les enjeux spécifiques relevés par le PCAET sont : réduction chiffrée des émissions de gaz à effet de serre, réduction des consommations énergétiques, réduction des polluants atmosphériques à l'horizon 2050, développement des énergies renouvelables afin de devenir un territoire à énergie positive (TEPOS). Le territoire ne comporte aucun dispositif de production d'énergie renouvelable.

Le projet prévoit l'extension de la plateforme logistique de la société des Transports Gélín pour du stockage de matières premières et de produits. Cette extension de bâtiment sera à l'origine de nouvelles consommations énergétiques sur le territoire. Toutefois, le porteur de projet s'engage à créer une extension à énergie positive par **l'utilisation d'une isolation performante permettant de ne pas utiliser de chauffage et donc d'énergies fossiles, par la pose en toiture d'une centrale photovoltaïque d'une puissance de 910 kWc permettant une autoconsommation et une revente**, par l'utilisation d'ampoule LED et par une toiture claire réfléchissant les apports solaires afin d'éviter le recours à un moyen de rafraîchissement en été.

Le projet aura donc des incidences positives sur la consommation énergétique car il utilisera l'énergie solaire.

Le diagnostic des incidences environnementales dresse de ses analyses la **Conclusion** suivante : La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Sauveur-des-Landes induit des incidences négatives potentielles très limitées voire nulles sur les différentes thématiques environnementales. Le projet ne devrait en effet pas entraîner d'incidences significatives sur l'environnement. Par ailleurs, le projet comprend des mesures positives au regard du PLU en vigueur améliorant localement l'environnement.

Plusieurs atteintes à l'environnement ont été évoquées par les Personnes Publiques lors de la réunion d'examen conjoint. La Commune y a répondu en cours de réunion en indiquant qu'elle prendrait en compte les demandes et remarques formulées. 3 autres avis ont été formulés par courrier en dehors de la réunion d'examen conjoint (Département d'Ille-et-Vilaine, Région Bretagne et Chambre d'Agriculture).

Aussi, j'ai résumé ces avis dans le procès-verbal de synthèse des observations que j'ai remis à la Commune afin qu'elle puisse compléter si elle le souhaitait ses réponses à ces avis.

- ✓ Concernant les haies arbustives existantes ou à créer sur le site et le chemin existant

La DDTM d'Ille-et-Vilaine a notamment demandé de préciser le nombre de mètres linéaires de haies supprimées et créées en raison du projet et d'identifier la haie à créer au Sud du secteur et en bordure de l'A84 sur le Plan de zonage en tant qu'élément de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le Département d'Ille-et-Vilaine : concernant **les espaces naturels sensibles**, le Département a souligné que le projet se situe à la frontière de la trame mammifère et risque de porter atteinte à la continuité, et donc à la pérennité, des populations des mammifères présents. Qu'il conviendra d'assurer la continuité de cette trame ; qu'il serait opportun de reconstituer les haies bocagères abattues et de réaliser la continuité du chemin existant ;

*Réponse de la Commune* : en réunion, la Commune et le bureau d'études ont confirmé **prendre en compte les remarques formulées** et précisent que cette prise en compte *sera traduite « dans le dossier soumis à approbation une fois l'enquête publique réalisée. »*

Dans le Mémoire en réponse, la Commune ajoute : qu'elle « *prend acte des recommandations du Département d'Ille et Vilaine et rappelle les engagements qu'elle a pris sur ces différents aspects auprès des Personnes Publiques au cours de la réunion d'examen conjoint du 26 mai 2023.*

*La Commune rappelle aussi les engagements de la Société Transports Gélin, réitérés dans leur observation formulée pendant la présente enquête publique, de réaliser des haies arbustives et la plantation d'arbres de haut jet au Sud pour protéger les hameaux voisins et le long de l'A84 afin d'assurer l'intégration paysagère du projet.*

**Concernant le chemin existant** : *ce chemin est actuellement signalé comme sans issue et est destiné uniquement à permettre le passage des engins d'entretien des espaces périphériques de la ZA qui longent l'A84. L'accès au merlon sera toujours possible par la partie restante de la parcelle YM9, qui reste propriété de Fougères Agglomération. Le maintien d'un accès à la parcelle restante (et donc au merlon) a d'ailleurs été pris en compte lors du découpage et du bornage de la parcelle. A cet égard, la commune précise que Fougères Agglomération ayant la compétence économique, l'EPCI assure l'entretien des espaces attenants à la ZA de Plaisance.*

J'ai également posé la question du linéaire de haies arbustives qui seraient créées et j'ai rappelé que des haies sont prévues au Sud et le long de l'A84 et figurent sur les plans du dossier d'enquête (notamment OAP après mise en compatibilité).

J'ai aussi rappelé les engagements pris en ce sens par la société des Transports Gélin dans son observation, confirmant que, suite à la réunion avec les riverains, elle a prévu de réaliser un merlon de 2,5 m de haut qui sera planté d'une haie arbustive afin de réduire l'impact visuel et acoustique de son extension et que cette haie viendrait doubler la haie existante

D'autre part, lors de mes visites sur le site j'ai constaté la présence de **4 arbres de haut jet existants** sur la parcelle déjà propriété de la société Gelin : concernant ces arbres j'ai demandé à la Commune de m'indiquer s'ils sont repérés et protégés au titre de la réglementation dans le PLU actuel ce qui assurerait leur maintien sur le site. En examinant le Règlement graphique du PLU, aucune indication en ce sens n'apparaît.



Arbres présents sur la parcelle YM82

*Réponse de la Commune* : les 4 arbres de haut jet se situent sur la parcelle YM82 classée en 1AUA, déjà inclus dans le périmètre actuel de la ZA de Plaisance, et ne sont pas repérés ou protégés au titre du PLU actuel. La commune précise que l'OAP modifiée prévoit le maintien (au périmètre étendu) de la création de la limite paysagère à créer au sud de la zone.

A cet égard, comme la commune l'a précisé dans ses réponses aux observations du présent mémoire, elle veillera à l'aspect paysager du projet lors de l'instruction de l'autorisation de construire

➤ Concernant l'aspect architectural des constructions

La DDTM d'Ille-et-Vilaine demande à la Commune d'ajouter des éléments relatifs à l'aspect architectural des constructions et d'insertion paysagère au dossier du projet.

*Réponse de la Commune* : la commune et son bureau d'études ont répondu en réunion d'examen conjoint que la Commune prendrait en compte l'ensemble des remarques formulées par les Personnes Publiques.

La Commune réitère ses engagements dans le Mémoire ne réponse et s'engage à « *mettre à jour en conséquence les documents du dossier au moment de son approbation après l'enquête publique.* ».

Dans sa réponse à l'observation R4 déposée par l'entreprise Gélin pendant l'enquête publique la Commune précise que « *La commune ajoute qu'elle veillera au respect de l'intégration architecturale du projet ainsi qu'à la protection des éléments de paysage lors de l'instruction de l'autorisation de construire relative à cette extension.* ».

➤ Autres incidences sur l'environnement non traitées dans l'auto-évaluation mais ayant fait l'objet d'une observation du public

Un habitant du hameau La Binclinais situé au Sud de la ZAE de Plaisance s'est inquiété du risque de pollution lumineuse et demande de réduire au maximum l'intensité lumineuse de l'éclairage du site et de veiller à prévoir des haies bocagères pour limiter la pollution lumineuse à proximité des habitations.

*Réponse de la Commune* : Les habitants des 2 hameaux les plus proches du projet Le Croisé et La Binclinais plus au Sud « *ont été conviés à une réunion publique d'information, sur site, avec visite de l'entrepôt existant le 18/11/2022, avec le porteur de projet Transports Gélin. Au cours de cette réunion, les riverains ont pu exprimer leurs craintes et leurs demandes. Comme les Transports Gélin l'ont indiqué dans leur observation ( ), le projet a été amendé pour tenir compte de ces demandes.*

NB :L'entreprise Gélin, porteur du projet d'extension a effectivement confirmé dans son observation R4 déposée pendant l'enquête les améliorations qu'ils ont apportées à leur projet suite à la réunion publique avec les riverains du projet afin de prendre en compte leurs inquiétudes, notamment concernant l'éclairage.

**Ma position sur les incidences environnementales liées au projet :**

Concernant les haies arbustives, une haie est déjà prévue sur les plans du Règlement graphique projeté et sur le schéma d'aménagement de l'OAP de la zone 1AUA de Plaisance fournis au dossier d'enquête, au Sud de la parcelle avec retour le long de l'A84.

En plus, l'entreprise Gélin s'est engagée lors de la réunion publique avec les riverains à réaliser un merlon planté de 2,5 m de haut et à doubler la haie arbustive prévue aux plans pour atténuer les nuisances visuelles et sonores. L'entreprise a rappelé cet engagement dans son observation.

Par ailleurs, Fougères Agglomération a émis des recommandations en ce sens dans le « *guide de bonnes pratiques pour un traitement environnemental, architectural et paysager* » qu'elle a adopté en décembre 2022 pour les implantations d'entreprises dans les zones d'activités concernant

l'environnement paysager des sites d'entreprises en préconisant « *Un aménagement vertueux des espaces paysager est à la fois gage d'intégration paysagère et de limitation des îlots de chaleurs.* ».

Concernant l'intégration architecturale des constructions dans les ZA, le même guide préconise notamment une volumétrie sobre des bâtiments, l'harmonie des volumes, l'utilisation de matériaux biosourcés, l'interdiction du pvc, l'interdiction du verre réfléchissant, de la couleur blanche, l'implantation bien intégrée du logo de l'entreprise qui sera non lumineux, ....

La Notice explicative expose que l'entreprise prévoit :

- de réaliser un bâtiment qui répond aux enjeux écologiques et de transition énergétique : isolation renforcée afin d'éviter le recours à un moyen de chauffage, installation de 4250m<sup>2</sup> de panneaux photovoltaïques en toiture, toitures de couleur pour réfléchir les apports solaires, optimisation de l'espace en prévoyant un bâtiment permettant l'installation de palletiers, réorganisation des flux sur le site pour maximiser l'usage des voiries existantes et ne pas en créer de nouvelles.



Optimisation des capacités de stockage par palletiers  
(source photographie site internet des Transports Gélin)

- de penser un projet qui répondra aux attentes des riverains : déplacement de l'entrée des poids lourds au Nord-Ouest pour l'éloigner du hameau voisin, utilisation du giratoire uniquement par les poids lourds sortants, stationnements extérieurs pour éviter le stationnement sauvage des poids lourds en attente au niveau du rond-point actuel d'accès au site donc au plus loin des habitations, horaires d'exploitation du site en journée de 7h à 20h pour limiter les nuisances, création du merlon végétalisé pour créer une barrière phonique et visuelle renforcée (voir plan masse du projet en page 9 des présentes conclusions).
- La gestion des eaux pluviales et des eaux d'extinction a été étudiée dans un document spécifique la « Note de gestion des eaux pluviales et note de dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction » fournie en annexe de la Notice explicative. Cette note prévoit le rejet des eaux pluviales dans le bassin de rétention du parc d'activités, la surface imperméabilisée du projet est compatible avec la surface maximale calculée pour le bassin de rétention. Les besoins en eau d'extinction du projet sont de 300m<sup>3</sup>/h et les équipements présents sur le site ont une capacité de 360 m<sup>3</sup>/h , il faudra cependant ajouter un point d'eau d'un débit de 60 m<sup>3</sup>/h à moins de 150m du poteau d'incendie situé sur le parking VL ou une réserve de 120 m<sup>3</sup> . Les 2 bassins de confinement déjà présents sur le site ont un volume cumulé de 1830 m<sup>3</sup>, le volume des eaux d'extinction devrait être de 1637 m<sup>3</sup>, aussi les eaux d'extinction pourraient être totalement dirigées vers les bassins existants.

Pour ma part, **je considère que la Commune**, par l'intermédiaire de l'entreprise qui réalisera le projet d'extension, a envisagé chaque aspect de son projet susceptible d'avoir une incidence négative sur l'environnement et a fait les modifications ou pris les mesures nécessaires pour y remédier afin de protéger cet environnement.

### 3.2 Evaluation de l'intérêt général du projet

La Commune dans sa délibération du 05 avril 2022 qui a prescrit la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU indique dans l'exposé des motifs que le projet d'extension de la plateforme logistique des Transports Gélin est « **un projet d'intérêt collectif visant à améliorer les capacités de stockage et de logistique, nécessaires au développement des activités économiques du Pays de Fougères, des entreprises de transports et de logistique du secteur.** ».

L'exposé des motifs de la délibération expose que « le projet s'oriente autour des 2 axes suivants :

- **continuité de développement économique local dans le but d'accompagner les industriels locaux du Pays de Fougères** afin de stocker leurs matières premières et leurs produits en proximité de leurs usines ;
- **réponse écologique** en raison des choix de l'entreprise de construire un bâtiment aux nouvelles normes (isolation, panneaux solaires, ergonomie, optimisation des surfaces de stockage).

La délibération du Conseil municipal de Saint-Sauveur expose que plusieurs entreprises fougères, en fort développement, sont actuellement dans l'obligation de stocker leurs matières premières et de produits finis à plus de 80 kms de leur lieu de production. Ceci entraîne des schémas de transports illogiques, augmentant les déplacements carbonés, ayant un impact sur l'environnement, et les coûts de production.

La délibération du Conseil municipal de Saint-Sauveur des Landes précise que la zone d'activités économiques de Plaisance est une zone d'intérêt régional qui s'inscrit dans les orientations fixées par la loi Climat et résilience de 2021 et le SRADDET en cours de modification.

La Commune rappelle également que l'un des objectifs qu'elle s'est fixés dans le PADD de son PLU (projet d'aménagement et de développement durable) est de renforcer le positionnement et le développement de la zone d'activité économique de Plaisance.

Enfin, la Commune indique que le projet entraînera la création d'une dizaine d'emplois à court terme.

La Notice explicative indique comme fondement de l'intérêt général de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU ( pages 23 à 26) que le projet :

- répond à un choix territorial stratégique,
- qu'il renforce le développement économique local,
- qu'il répond aux enjeux écologiques et de transition énergétique,
- qu'il répond aux attentes des riverains.

Pour démontrer que le choix de l'entreprise de créer un second bâtiment pour sa plateforme logistique existante dans la ZA de Plaisance est un choix stratégique, la Notice explique que le site de Fougères dont dispose l'entreprise est obsolète et impossible à moderniser, que le premier bâtiment de la plateforme Gélin sur la ZAE de Plaisance est saturé et que les transports Gélin doivent proposer à leurs clients des capacités de stockage pérennes et dans des conditions satisfaisantes.

D'autres activités du même type sont déjà implantées dans la ZA de Plaisance (Transports Groussard, Disgroup), le projet d'extension de la plateforme Gélin renforcerait donc le tissu économique local. Enfin, la localisation de la ZA de Plaisance en bordure de l'autoroute A84 permet un accès aisé des poids lourds à la zone.

Enfin, c'était aussi une volonté de Fougères Agglomération de permettre le développement d'activités

logistiques sur cette zone afin de profiter de la vitrine sur l'A84, de la proximité des grands axes vers la Bretagne, la Normandie et au-delà vers le Royaume-Uni.

Concernant les enjeux écologiques, je les ai examinés dans le paragraphe précédent consacré aux effets du projet sur l'environnement : bâtiment « dernière génération » répondant à la réglementation en matière d'isolation et d'économie d'énergie.

La Chambre d'Agriculture dans son avis a considéré que l'argumentaire exposé est très généraliste et ne fait pas une démonstration appuyée de l'intérêt général du projet d'extension de l'entreprise.

La Commune a longuement répondu sur ce point et a développé les arguments exposés de façon certes plus concise dans la Notice explicative. Ainsi, la Commune rappelle que « *Fougères Agglomération est l'un des plus important 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.* ».

**Ma position sur l'intérêt général du projet** : La Notice démontre la logique qu'il y a à regrouper et à mutualiser les espaces de stockages dans une base logistique afin d'éviter aux clients de multiplier leurs propres capacités de stockage ce qui est très consommateur d'espace.

Le projet de plateforme des Transports Gélina vise à doubler la capacité de stockage du site de Saint-Sauveur des Landes qui est saturé en créant 18000m<sup>2</sup> de nouvel espace de stockage doté de palletiers qui permettront de stocker jusqu'à 25 000 palettes sur 5 niveaux de racks (source site internet de l'entreprise).

De plus, la localisation de la plateforme logistique dans la ZA de Plaisance améliore le bilan carbone de l'activité en évitant la circulation de nombreux poids lourds dans des secteurs urbains ou des zones d'activités plus petites dont les voiries sont parfois mal dimensionnées et sont source de nuisances pour les riverains (cf le site des Transports Gélina à Fougères).

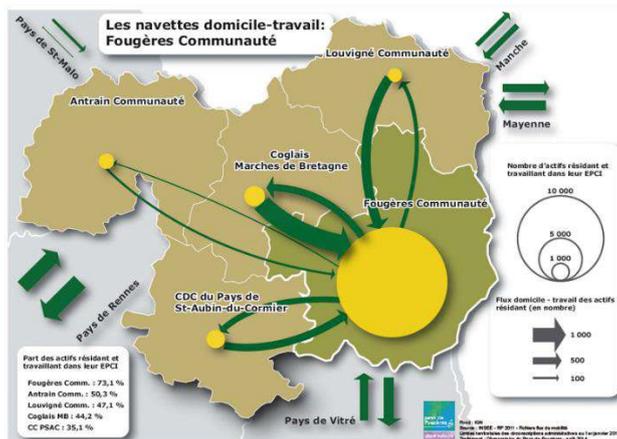
Enfin, la localisation de la ZA de Plaisance, à l'écart du centre bourg de Saint-Sauveur des Landes et qui dispose d'une entrée et d'une sortie directe sur l'autoroute A84 facilite la circulation et évite les nuisances aux habitants.

La Notice explicative a aussi exposé les apports socio-économiques du projet en terme d'emploi en rappelant que la ZA de Plaisance compte déjà environ 620 emplois et que l'extension de la plateforme logistique Gélina en créerait une dizaine d'autres à court terme.

Il est effectivement appréciable que l'aménagement projeté vienne renforcer l'ancrage de l'entreprise Gélina dans la commune de Saint-Sauveur des Landes, en effet, la Société transports Gélina indique sur son site internet qu'elle a choisi pour nom de son entité logistique de Saint-Sauveur «Logistic SSV » pour rappeler la commune de Saint-Sauveur des Landes.

L'entreprise qui compte 330 collaborateurs et dispose de 250 camions souhaite développer ses activités.

Créer de l'emploi à proximité de Fougères présente aussi un intérêt pour les salariés qui souhaitent travailler au plus près de leur domicile. En effet, les déplacements domicile travail au sein de Fougères Communauté montrent que 73% des actifs qui résident dans le territoire de Fougères Communauté y résident. (Source dossier enquête publique 2022, création de liaison routière Bd de Groslay/rocade Est à Fougères).

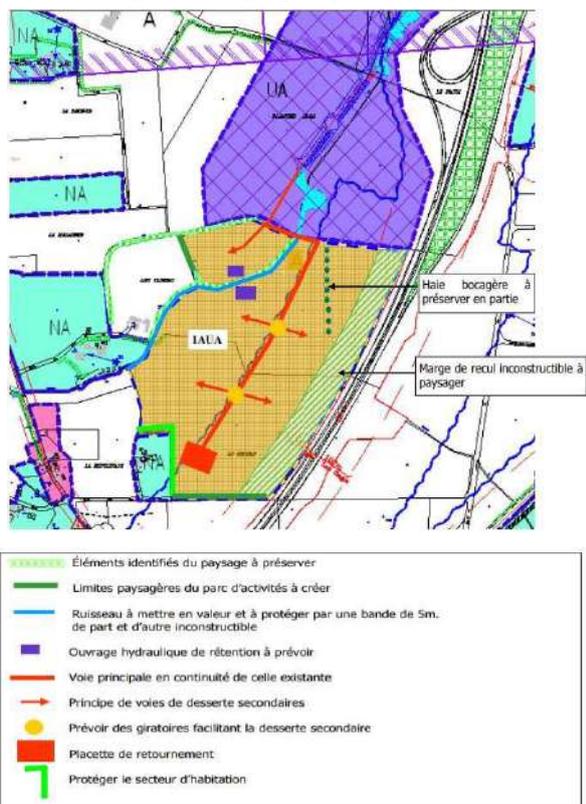


A cet égard, Fougères Agglomération demande que les sites d'entreprises dans ses zones d'activités soient équipés de parking pour VL, de prises pour véhicules électriques, d'emplacements pour les vélos et deux roues. Enfin, la piste cyclable sécurisée entre Romagné et Saint-Sauveur des Landes a été achevée début 2023 et permet aux employés qui le souhaitent d'accéder à la ZA de Plaisance en toute sécurité.

### 3.3 Modifications du PLU-Mise en compatibilité

Le dossier d'enquête indique que les seules pièces à modifier dans le PLU actuel sont le Règlement graphique pour ce qui concerne le zonage d'une partie des parcelles YM28 et YM9 et l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) relative à la zone 1AUA de Plaisance. Le règlement écrit est reproduit au dossier et il est indiqué qu'il n'a pas à être modifié. La modification porte sur une surface d'environ 1,8 ha actuellement classés en zone A que le projet prévoit d'inclure dans la zone 1AUA de Plaisance qui est riveraine en prolongement du site actuellement exploité par les Transports Gélín.

Extrait du règlement graphique **en vigueur**

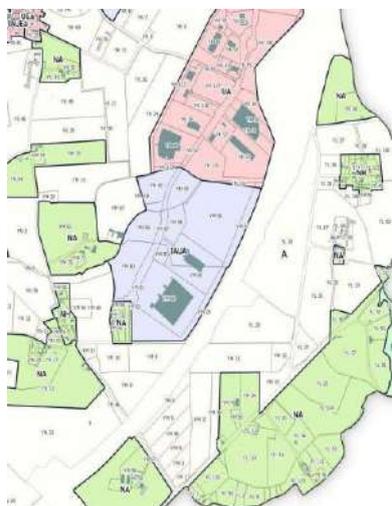


Règlement graphique **après mise en compatibilité**

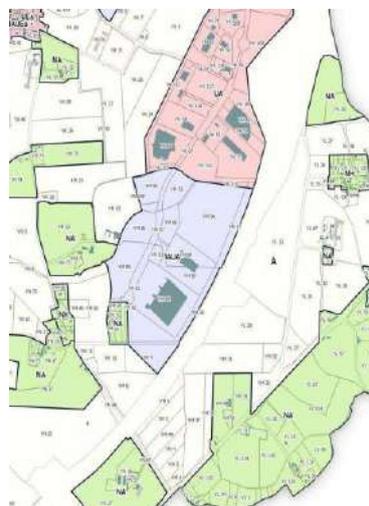


L'évolution de l'OAP de la zone 1AUA destinée aux activités mixtes, pour permettre la réalisation du projet d'extension de la plateforme logistique des Transports Gélin implique :

- l'extension du périmètre de la zone 1AUA sous OAP,
- le prolongement de de la marge inconstructible paysagée le long de l'A84,
- le maintien de la création d'une limite paysagère à créer au Sud.



OAP de la zone 1AUA **avant modification**



OAP de la zone 1AUA **après modification**

En fait, il y aura également lieu de mettre à jour le Tableau des surfaces qui figure au Rapport de présentation du PLU.

La DDTM35 avait demandé en réunion d'examen conjoint que la Commune fournisse un tableau récapitulatif des zones avant/après déclaration de projet, pour comprendre à quelle hauteur les surfaces des zones du PLU sont impactées par la procédure.

La Commune s'est engagée à mettre à jour ce tableau avant l'approbation de la déclaration de projet.

Cependant, j'ai formulé la même demande dans mon procès-verbal de synthèse des observations et la Commune car le PLU en vigueur ayant été approuvé en 2005, il est important de constater les évolutions de zonage intervenues entre 2005 et aujourd'hui.

La Commune a fourni ce tableau mis à jour dans son Mémoire en réponse.

**TABLEAU des surfaces du PLU**

DESIGNATION DE LA ZONE	SUPERFICIE (en ha) PLU 2005	SUPERFICIE (en ha) avant Mise en compatibilité du PLU	SUPERFICIE (en ha) après Mise en compatibilité du PLU
Zone UC	4.10	4,1	4,1
Zone UE	46.73	46,73	46,73
Zone UA	44.66	44,66	44,66
Zone UL	18.48	18,48	18,48
<b>Zone 1AUE, 1AUA</b>	7.50	<b>39,7</b>	<b>41,5</b>
Zone 2AUE, 2AUA, 2AUL, 2AU	44.37	44,37	44,37
Zone A	1372.31	1 339,61	<b>1 337,81</b>
Zone NH	7.55	7,55	7,55
Zone NA	272.5	272,5	272,5
Zone NPb	137.77	137,77	137,77
<b>TOTAL</b>	<b>1955.97</b>	<b>1 955,97</b>	<b>1 955,97</b>

On constate que les superficies des zones A et 1AUA/1AUE avaient déjà évolué depuis l'approbation du PLU en 2005 jusqu'à ce jour.

Les zones 1AUA et A verraient à nouveau leurs surfaces changer en cas d'approbation de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU :

- la zone A est passée de 1372,31 ha en 2005 à 1339,61 ha à ce jour et serait de 1337,81 ha après la déclaration de projet soit une amputation de 1,8 ha due au projet d'extension des Transports Gélin ;
- la zone 1AUA/1AUE est passée de 7,5 ha en 2005 à 39,7 ha actuellement et serait de 41,5 ha après la déclaration de projet soit un agrandissement dû au projet de 1,8 ha.

### **Ma position sur les modifications du Règlement graphique et l'OAP de la zone 1AUA du PLU :**

Le projet présenté à l'enquête publique expose l'ensemble des modifications à apporter aux pièces du PLU, et montre que l'évolution du périmètre de la zone 1AUA a été limitée à l'emprise du projet, le reste des parcelles YM28 et YM9 restant classé en zone agricole A.

Le dossier a démontré que l'activité de l'agriculteur exploitant la parcelle YM9 n'était pas impactée ce que ledit exploitant m'a confirmé.

La Chambre d'Agriculture s'est interrogée sur le devenir du reste de la parcelle YM9 de 6500m<sup>2</sup>, qui constituera une parcelle isolée non rattachée à un îlot de culture et dont la forme en triangle la rend difficilement exploitable.

Je rappelle que la parcelle entière était déjà isolée entre le bâtiment Gélin existant et l'autoroute, qu'elle était éloignée du siège d'exploitation de l'exploitant qui se trouve derrière la mairie, ce qui explique sans doute son utilisation en prairie de fauche.

Au cours de ma visite des lieux le 3 novembre 2023, j'ai vu les 2 petites parcelles voisines à l'état de prairies naturelles, aussi, peut-être serait-il possible de proposer une location à l'un des propriétaires de ces parcelles mitoyennes dont l'une accueille des chevaux en pâture.

#### IV-Conclusions

- -Sur le déroulement de l'enquête et la participation du public

Ainsi que je l'ai relaté dans mon rapport, l'enquête s'est déroulée conformément à l'arrêté municipal qui l'avait prescrite et organisée.

Le dossier d'enquête était facile à appréhender et contenait les informations nécessaires, même si les pages de la Notice explicative n'étaient pas numérotées en début de document.

La fréquentation des permanences (5 personnes reçues) et le nombre d'observations déposées (4 dont 1 hors permanence) ont été faibles. Cela s'explique en partie parce que la Mairie avait invité par courrier en novembre 2022 les 17 familles habitant les 2 hameaux les plus proches du projet -Le Croisé et La Binclinais- à une réunion publique en partenariat avec l'entreprise Gélin afin que l'entreprise leur fasse visiter le site existant et leur présente son projet d'extension. 6 familles se sont déplacées et les inquiétudes qu'elles ont exprimées ont été prises en compte par l'entreprise qui a modifié son projet pour y répondre ainsi que cela est précisé dans le dossier d'enquête et comme l'entreprise me l'a rappelé lors de sa venue à ma permanence.

Seule l'habitante du 8, La Binclinais, 2<sup>e</sup> maison du hameau, bien qu'ayant participé à la réunion de présentation, est venue déposer une observation pendant l'enquête pour rappeler qu'il fallait être vigilant quant au risque de pollution lumineuse.

L'exploitant de la parcelle agricole à utiliser partiellement pour la réalisation du projet d'extension de la plateforme logistique est également venu me rencontrer et déposer une observation qui confirme que l'amputation de son exploitation de 2,5 ha ne remet pas en cause sa rentabilité.

Les 2 autres observations ont été déposées par les acteurs du projet (Fougères Agglomération et l'entreprise Gélin).

➤ -Sur la consommation d'espace agricole par le projet

La surface en jeu (1,8 ha) est faible à l'échelle du territoire communal et la parcelle agricole YM9 est isolée de tout îlot de culture, enclavée entre les Transports Gélin et l'autoroute.

L'agriculteur m'a lui-même confirmé que cette amputation ne remettait pas en cause la rentabilité de son exploitation de 65ha. De plus, le bail rural dont il bénéficiait était conclu avec la Commune, et il était évident que cette parcelle pourrait voir son urbanisation envisagée à terme.

L'enquête n'a pas fait apparaître d'élément qui contredirait cette appréciation pour l'exploitant qui, par ailleurs est élu de la Commune.

Je considère donc que l'impact du projet sur l'espace agricole est très faible et quasiment neutre pour l'exploitant.

➤ -sur le caractère d'intérêt général du projet

L'argumentation de la Commune en faveur du caractère d'intérêt général du projet repose notamment sur ses aspects socio-économiques pour la Commune et pour le bassin de vie de Fougères et sur la qualification de pôle d'intérêt local de la zone d'activités au SCoT du Pays de Fougères.

Une dizaine d'emplois nouveaux sont attendus à court terme et le doublement de la capacité de la plateforme de stockage grâce à cette extension devrait permettre à l'entreprise Gélin de fidéliser de nouveaux clients qu'elle ne pouvait satisfaire jusqu'à présent puisque que la plateforme existante est saturée.

Les éléments du dossier ainsi que les précisions apportées par la Commune dans le Mémoire en réponse confirment aussi l'intérêt qu'il y a à mutualiser les espaces de stockage spécialement conçus au lieu d'y consacrer des surfaces importantes dans chaque entreprise, ce qui économise l'espace consommé pour l'urbanisation.

A cet égard, le projet d'extension renforcera l'ancrage des Transports Gélin à Saint-Sauveur des Landes, où l'entreprise dispose d'un emplacement stratégique en bordure de l'A84.

Un autre bénéfice d'intérêt général est la qualité architecturale du projet, voulue par l'entreprise et encadrée par les directives de Fougères Agglomération au travers de sa charte d'occupation des ZA et du guide d'illustration qu'elle a adopté fin 2022 et qui s'impose à toute entreprise qui s'installe dans les zones d'activités gérées par Fougères Agglomération dans le territoire de la communauté de Communes.

➤ Sur l'incidence du projet sur le PLU (Plan Local d'Urbanisme) de Saint-Sauveur des Landes

L'extension du zonage 1AUA demandée par l'entreprise Gélin pour réaliser son projet d'extension est en cohérence avec les orientations du PADD du PLU de Saint-Sauveur des Landes puisque les deux orientations du PADD qui pourraient être affectées par le projet (2.2- Préserver l'activité agricole, et 3.2- Préservation des éléments de paysage) ne le sont pas. En effet, le dossier et les réponses de la Commune dans son Mémoire ont confirmé que le projet ne porte pas réellement atteinte à l'activité agricole, que la résiliation du bail rural a été assortie de la fixation d'une indemnité d'éviction qui sera versée par Fougères Agglomération.

La compatibilité du projet avec le SCoT du Pays de Fougères a été exposée dès la réunion d'examen conjoint à laquelle participait le représentant du SCoT.

La fourniture du Tableau des surfaces des zones du PLU par la Commune dans son Mémoire en réponse a permis de confirmer la modicité de l'amputation des surfaces agricoles pour le projet au regard de la superficie totale des espaces agricoles. Ce Tableau devra être intégré au PLU en vigueur, comme la Commune s'y est engagée en réunion d'examen conjoint.

## V- Avis motivé

Après avoir constaté dans mon rapport et dans mes conclusions que l'enquête avait été organisée et s'était déroulée de façon satisfaisante et que le public avait pu disposer des éléments nécessaires à sa compréhension du projet au travers des documents composant le dossier d'enquête ; que le temps de l'enquête publique a permis au public d'exprimer ses observations et que la Commune, maître d'ouvrage, y avait répondu de façon très complète et très détaillée ;

J'ai analysé les observations du public et pris connaissance des réponses qu'y a apporté le maître d'ouvrage et j'ai donné ma position sur ces observations et demandes ;

J'ai analysé le projet, notamment les impacts du projet sur l'environnement, thème par thème, et j'ai conclu que les différents impacts avaient été étudiés et que le maître d'ouvrage en avait tenu compte pour établir son projet ou l'amender (exemple : positionnement de l'accès poids lourds plus au Nord-Ouest) proposant des mesures adéquates et proportionnées pour réduire ces impacts ;

Enfin, j'ai constaté avec satisfaction que l'entreprise porteuse du projet d'extension avait répondu favorablement aux attentes des riverains en amendant son projet ;

Compte tenu des éléments dont j'ai disposé au cours de l'enquête et au travers du Mémoire en réponse de la Commune, je considère :

- que le projet d'extension de la plateforme Gélin soumis à Déclaration de projet tel qu'il est présenté dans le dossier d'enquête complété par les réponses apportées par la Commune dans son Mémoire en réponse prend en compte les incidences environnementales que la réalisation de ce projet occasionneraient, et qu'il est nécessaire pour le développement de l'entreprise,
- que les évolutions du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur des Landes pour le secteur de Plaisance sont en cohérence avec les orientations de son PADD,
- que le projet contribue effectivement à l'intérêt général notamment en ce qui concerne le développement socio-économique du territoire communal ainsi qu'en ce qui concerne l'économie d'espaces puisque son emprise est limitée au strict nécessaire,

**En conséquence, j'émet un avis favorable sans réserve :**

- **à la déclaration de projet de l'entreprise Gélin visant à l'extension de sa plateforme logistique dans la zone d'activités de Plaisance, emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur des Landes**

tel que ce projet a été présenté à enquête publique,

Les présentes conclusions comportent **24** pages dactylographiées.

Fait, le **25 novembre 2023**



La commissaire-enquêtrice,  
Christianne PRIOUL