

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)
De SAINT-SAUVEUR des LANDES

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



RAPPORT du COMMISSAIRE-ENQUETEUR

I^{ère} partie : Rapport

Un 2^{ème} document comprend la partie 2 : Conclusions et Avis motivé

Commissaire-enquêteur : Christianne PRIOUL

25 novembre 2023

SAINT-SAUVEUR des LANDES– 35133

DECLARATION de PROJET

Valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) De SAINT-SAUVEUR des LANDES

Rapport du commissaire-enquêteur

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE

- Autorité organisatrice
- Contexte local
- Localisation du projet
- Présentation succincte du projet
- Porteur de projet

1.1 - Objet de l'enquête

1.2 - Cadre juridique

1.3 - Publicité de l'enquête et consultation du dossier d'enquête

1.4 - Constitution du dossier d'enquête

1.5 - Exposé du projet

- 1.5.1- Le projet d'extension de la ZAE de Plaisance valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme
- 1.5.2- Présentation du projet objet de la Déclaration
- 1.5.3- Les évolutions projetées du PLU
- 1.5.4- Les incidence du projet sur l'environnement
- 1.5.5- Intérêt général du projet
- 1.5.6- Réunion d'examen conjoint avec les Personnes Publiques Associées
- 1.5.7- L'avis de la MRAe

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

2.1 - Désignation du commissaire-enquêteur

2.2 - Mesures préparatoires de l'enquête publique et chronologie des visites et réunions

2.3 - Publicité de l'enquête - Information du public

III- DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 - Consultation par le public et recueil des observations

3.2 - Ambiance générale de l'enquête publique

3.3 - Synthèse et Résumé des observations du public formulées pendant l'enquête

3.4 - Clôture de l'enquête

3.5.- Réception du maître d'ouvrage - Procès-verbal de synthèse des observations

3.6 - Réponses de la Commune de Saint-Sauveur des Landes aux observations - Le Mémoire

IV- ANNEXES

- **Procès-verbal de synthèse des observations du public**
- **Mémoire en réponse de la Commune de Saint-Sauveur des Landes et annexe**

Je, soussignée Christianne PRIOUL, commissaire-enquêtrice désignée par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes le 1^{er} 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 ;

PREAMBULE

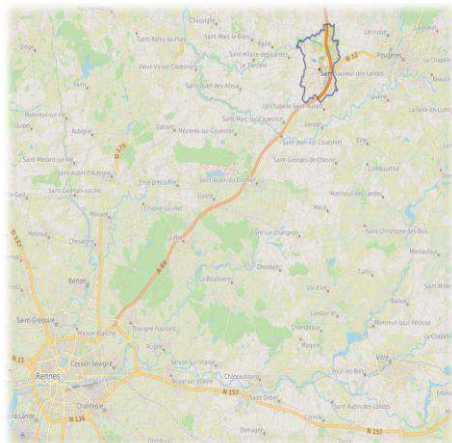
→ **Autorité organisatrice**

S'agissant d'un projet d'extension d'une entreprise située dans la zone d'activités de Plaisance à Saint-Sauveur des Landes qui nécessite le dépôt d'une **déclaration de projet et la mise en compatibilité préalable** du Plan Local d'Urbanisme -PLU- de la commune conformément aux dispositions des articles L.153-54 et suivants du Code de l'urbanisme ainsi que des articles L.123-1 et suivants et R123-1 et suivants du Code de l'environnement, **la Commune de Saint-Sauveur des Landes est autorité organisatrice de l'enquête publique.**

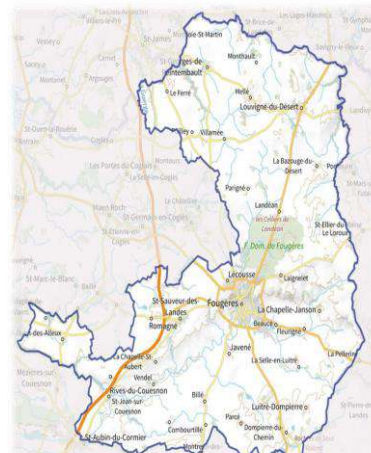
La Commune de Saint-Sauveur des Landes est compétente pour établir ou modifier le Plan Local d'Urbanisme qui s'applique sur son territoire, et est autorité organisatrice de l'enquête publique, aussi, l'ensemble des pièces du projet qui figurent au dossier d'enquête sont établies pour le compte de la Commune de Saint-Sauveur des Landes et comportent son logo en en-tête en sa qualité **de maître d'ouvrage du projet.**

Des pièces, établies par Fougères Agglomération et par le porteur du projet objet de la déclaration sont annexées au dossier d'enquête.

→ **Contexte local** (source Notice explicative)



Localisation de la commune entre Fougères et Rennes



Territoire de Fougères Agglomération

La Commune de SAINT-SAUVEUR des LANDES (département de l'Ille et Vilaine) est située à l'Est du département d'Ille et Vilaine, à environ 45 kilomètres au Nord - Est de Rennes, à l'Ouest de Fougères et elle est traversée par l'autoroute A84 Rennes/Caen.

La commune de Saint-Sauveur des Landes comptait 1531 habitants au 1^{er} janvier 2019 et 1570 au 1^{er} janvier 2023 et sa superficie est de 1884 hectares (source site internet de la Mairie).

La commune de Saint-Sauveur des Landes dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 31 mars 2005 et qui a évolué à plusieurs reprises (Modifications n°1, n°2, n°3, n°4 et n°5, respectivement

approuvées en 2006, 2010, 2013, 2014 et 2015 ; Révision simplifiée n°1 en 2008 ; Modification simplifiée n°1 en 2018) (Source Notice page 27 et arrêté municipal du 31 août 2023).

Par une délibération n°2023/06-68 du 11 avril 2023, le Conseil municipal de Saint-Sauveur des Landes a prescrit la révision générale de son PLU.

Saint-Sauveur des Landes appartient à la communauté de communes de Fougères Agglomération qui regroupe 29 communes et comptait 55 874 habitants en 2019 (INSEE).

Fougères Agglomération 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.

En tant que membre de Fougères Agglomération, Saint-Sauveur des Landes est soumise au SCoT du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010 et qui regroupe 2 EPCI : Fougères Agglomération et la Communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne.

→ Localisation du projet

Le projet se situe dans la zone d'activités de Plaisance, en bordure de l'autoroute A84. Cette zone d'activités s'étend sur 64 hectares.



→ Présentation succincte du projet objet de la Déclaration

L'enquête publique a pour objet le projet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT SAUVEUR DES LANDES

La déclaration de projet concerne le projet d'extension de la plateforme logistique de la société Transports Gélén.



Vue aérienne du site du projet d'extension (source Géoportail, Notice explicative du dossier)



Site de la Société de Transports Gélin, vue depuis l'Avenue de Plaisance



Site de la Société de Transports Gélin, vue depuis le rond-point

Le projet d'extension se situe en partie au sein de la zone 1AU et sur une zone agricole.

Le zonage agricole n'autorise pas ce type de construction à l'heure d'actuelle, aussi, 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, la Commune de 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 de la plateforme logistique.

La procédure vise à ouvrir à l'urbanisation une partie de la parcelle YM0009 actuellement classée en zone agricole, cultivée en prairie de fauche.

L'ouverture à l'urbanisation correspond uniquement aux surfaces nécessaires au projet, le reste sera maintenu en zone agricole.

Ainsi, la procédure entraine une consommation d'espace agricole de 1,8 ha par une modification de zonage de A vers 1AUA (zone à vocation d'extension à court terme du parc d'activité de Plaisance, ce qui représente 7,5 % de la consommation d'espace sur la commune entre 2011 et 2021 d'après le portail de l'artificialisation. (source : Note afférente à l'enquête publique, page 5).

Le projet d'extension envisagé consiste en une extension de la surface de stockage de 18000 m² dans le prolongement du bâtiment existant appartenant déjà à l'entreprise (Notice explicative page 24) avec réorganisation des flux sur le site pour maximiser l'usage des voiries existantes et éviter d'en créer de nouvelles.

Le projet d'extension se situe sur les parcelles YM82 d'une superficie de 29455m² (propriété de Fougères Agglomération, déjà intégrée à la zone d'activité et classée en 1AUA au PLU), YM28, pour 6210m² (chemin communal) et YM9 d'une superficie de 24500m², parcelle agricole actuellement classée en zone A (propriété de la commune).

Le changement de zonage de A-agricole en 1AUA -zone urbanisable pour activités concerne seulement une partie des parcelles YM28 et YM9.



Terrain prévu pour l'extension de la plateforme logistique

Le terrain concerné par l'implantation du projet est actuellement à l'état de prairie de fauche. Derrière la Société Gélina, passe l'autoroute A84 Rennes-Caen, et au Nord-est se situe les bâtiments de la Société Agrial (magasin d'alimentation animale), au Sud se trouve plusieurs cultures agricoles. Au Sud-Ouest de l'entreprise, le hameau « Le Croisé » où existent 5 habitations, à 50 m environ de l'extension projetée.

→ **Le porteur de projet**

Le projet est porté par la société Transports GELIN dont le siège est à Fougères. le site de Fougères est vieillissant et aucune extension n'y est possible. L'accès et la circulation des poids lourds sur ce site est compliqué et engendre des nuisances tant pour la sécurité des salariés de l'entreprise que pour ceux des autres entreprises du secteur.

L'entreprise Gélina a donc fait le choix de céder une partie de ses bâtiments du site de Fougères et de développer sa plateforme logistique existante de la zone d'activités de Plaisance à Saint-Sauveur des Landes qui accueille déjà d'autres entreprises de logistique et qui jouit d'un emplacement stratégique au bord de l'autoroute A84.

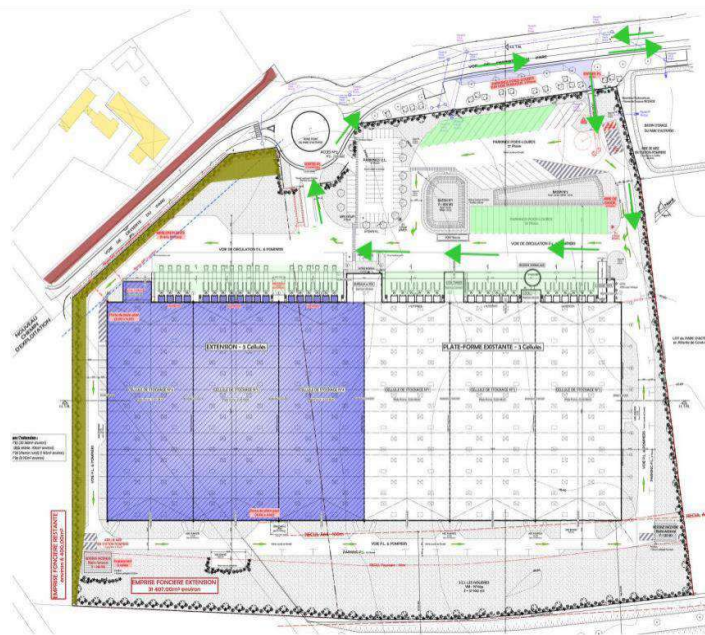
L'entreprise indique que le développement de son site entraînerait la création d'un dizaine d'emplois nouveaux et le transfert d'autres emplois du site de Fougères.

L'utilisation de l'espace est largement optimisée afin de limiter la consommation d'espaces. 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, ce qui évite aux industriels d'investir dans des entrepôts dédiés à leur seule activité entraînant de fait une sous-optimisation des surfaces.

Le porteur de projet souhaite installer des panneaux photovoltaïques en toiture sur une surface d'environ 4 250 m². L'énergie produite sera utilisée 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.



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

L'entreprise, accompagnée par la commune de Saint-Sauveur des Landes a rencontré les riverains des hameaux proches du site pour leur présenter son projet et l'a amendé pour prendre en compte leurs requêtes notamment ceux du hameau Le Croisé qui est le plus proche.

Ainsi l'entreprise a repensé le projet et a réalisé une nouvelle esquisse début 2023 :

- Déplacement de l'entrée des poids lourds au Nord-Ouest pour être au plus loin du hameau voisin afin de diminuer les nuisances sonores et visuelles causées par l'arrivée des poids-lourds sur le site ;
- Utilisation du giratoire uniquement pour les poids-lourds sortants ;
- Création de stationnements à l'extérieur du site 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 ;
- L'exploitation du site se déroule en journée (7h-20h) et limite ainsi les nuisances ;
- Renforcement d'une barrière phonique et visuelle 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.

I- PRESENTATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

L'arrêté municipal n° 2023-045 du 31 août 2023 qui a prescrit l'ouverture de l'enquête publique est titré « **arrêté de mise à l'enquête publique – Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU – Secteur de la Zone d'Activités de Plaisance** »

L'article 1- Objet et dates de l'enquête - dudit arrêté précise que "Il sera procédé dans la commune de Saint-Sauveur des Landes du **mercredi 27 septembre 2023 à 9h au vendredi 27 octobre 2023 à 17h**, soit pendant 31 jours consécutifs, à une enquête publique portant sur la déclaration de projet ,°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ".

Ledit article 1 précise que « 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

Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme la procédure de déclaration de projet présente deux finalités :

- Prononcer le caractère d'intérêt général du projet d'extension de la Zone d'activités économique de Plaisance
- Mettre en compatibilité le PLU de la commune avec ce projet. ».

La **Note afférente à l'enquête publique** également nommée « Note complémentaire » au dossier d'enquête expose (page 4) que « Cette enquête publique a pour objet le projet de la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT SAUVEUR DES LANDES. ».

1.2 Cadre juridique

L'enquête publique portant sur « la déclaration de projet n°1 valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme. » de Saint-Sauveur des Landes a été prescrite par un **arrêté municipal** de Monsieur le Maire de Saint-Sauveur des Landes en date du **31 août 2023** qui prescrit la mise à enquête publique du projet et organise les modalités de ladite enquête.

L'arrêté municipal précise dans ses visas que l'enquête est organisée selon les dispositions prévues par :

- le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L153-54 et suivants ;
- le Code de l'Environnement, notamment ses articles L123-1 et suivants et R123-1 et suivants ;
- le Code Général des Collectivités locales.

Les visas de l'arrêté municipal indiquent notamment que :

- la déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme a été prescrite par délibération du 05 avril 2022 (délibération n°2022/03-046) ;
- que cette déclaration de projet a fait l'objet d'une décision-information n°MRAe 2023-010669 de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAe) en date du 26 juin 2023 ;

Les visas de l'arrêté municipal se terminent par le rappel :

- des **délibérations relatives au Plan Local d'Urbanisme** de la commune :
 - 31 mars 2005 - approbation du PLU,
 - 25 juillet 2006 - approbation Modification n°1,
 - 26 février 2008 - approbation Révision simplifiée n°1,
 - 21 janvier 2010 - approbation Modification n°2,
 - 06 juin 2013 - approbation Modification n°3,
 - 06 mars 2014 - approbation Modification n°4,
 - 16 mars 2015 - approbation Modification n°5,
 - 05 mars 2018 - approbation Modification simplifiée n°1 ;
- de la **réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées** qui s'est tenue le 26 mai 2023 en mairie de Saint Sauveur des Landes ;
- de la décision de la Conseillère déléguée du Tribunal Administratif de Rennes en date du 1^{er} août 2023, désignant Madame Christianne PRIOUL, négociatrice en retraite, en qualité de commissaire-enquêtrice pour conduire l'enquête publique.

L'arrêté municipal du 31 août 2023 prescrivant l'enquête publique comporte 11 articles relatifs à : Article 1^{er} : Objet et dates de l'enquête, article 2 : Désignation du commissaire-enquêteur, article 3 : Durée de l'enquête publique et mise à disposition du dossier au public, article 4 : Avis de la MRAe, article 5 : Recueil des observations du public, article 6 : Mesures de publicité, article 7 : Clôture de l'enquête publique, article 8 : Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur, article 9 : Délibération d'approbation, article 10 : Notification, article 11 : Délais et voies de recours.

La **Note afférente à l'enquête publique** indique expressément (page 4) que le maître d'ouvrage est « Monsieur le Maire, Commune de Saint-Sauveur des Landes... » et fournit les coordonnées postales et numériques de la commune.

1.3 Publicité de l'enquête et consultation du dossier d'enquête

Afin de permettre l'information du public, l'article 6 -Mesures de publicité- de l'arrêté municipal du 31 août 2023 relatif aux mesures de publicité de l'enquête précise qu' « **un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête en caractères apparents dans les deux journaux suivants paraissant dans le département : Ouest-France, édition Ile-et-Vilaine, La Chronique républicaine.** ».

- **Que cet avis sera affiché** à la mairie de Saint-Sauveur des Landes (intérieur et extérieur), dans les lieux fréquentés par le public et sur les lieux concernés par le projet.» ;
- L'avis sera également publié sur le site internet de la commune : www.saint-sauveur-des-landes.fr;

L'article 3 - Durée de l'enquête publique et Mise à disposition du dossier- relatif à la consultation du dossier, aux observations et aux propositions précise que « **les pièces du dossier ainsi qu'un registre d'enquête papier seront déposés à la mairie de Saint-Sauveur des Landes pendant 31 jours consécutifs du mercredi 27 septembre 2023 à 9h au vendredi 27 octobre 2023 17h aux jours et heures habituels de la mairie soit** » : le mardi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h, les mercredi et jeudi de 9h à 12h30, le vendredi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h et le samedi de 9h à 12h.

« afin que chacun puisse en prendre connaissance et consigner éventuellement ses observations :

- sur le registre d'enquête papier déposé à la mairie,
- ou les adresser par écrit à la commissaire-enquêtrice à la Mairie de Saint Sauveur des Landes,
- ou par mail à l'adresse suivante : mairiesaintsauveurdeslandes@orange.fr à madame la commissaire-enquêtrice en mentionnant dans l'objet du mail « Enquête publique - déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Sauveur des Landes », **avant le vendredi 27 octobre 2023 17h dernier délai.** ».

L'article 3 de l'arrêté municipal précise « Le dossier d'enquête sera aussi disponible sur le site internet de la commune : www.saint-sauveur-des-landes.fr.

Enfin, le même article précise enfin que le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci.

1.4. - Constitution du dossier d'enquête

a) Dossier du projet

L'arrêté municipal ne précise pas la composition du dossier d'enquête, cependant, l'article 4 – Avis de la MRAe- indique que « *Ce dossier d'enquête publique comprend la décision-information de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 26/06/2023* ».

Pour préparer ce projet et mettre en oeuvre les parties techniques du dossier, la Commune de Saint-Sauveur des Landes, porteuse du projet « Déclaration de projet valant Mise en compatibilité du PLU », a sollicité les bureaux d'études ou collectivités suivants dont les logos et coordonnées sont reproduits sur les documents composant le dossier d'enquête :

- bureau d'Etudes CITADIA Conseil pour la réalisation des documents du projet
- bureau d'études ATLAM Environnement pour la réalisation du diagnostic préalable d'enjeux faune et flore.
- Fougères Agglomération, Communauté d'agglomération qui regroupe **29 communes** du Pays de Fougères qui accueillent une population de 55 900 habitants **détient la compétence**

« **développement économique** » pour l'ensemble de son territoire et, à ce titre, aménage et commercialise les zones d'activités du territoire.

Fougères Agglomération a produit l'état des lieux des espaces d'activités et des zones d'activités du territoire.

- Le Cabinet ICE Conseil (Installations Classées et Environnement) d'Arradon - 56610, a réalisé la Note de Gestion des eaux pluviales et la Note de dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction pour le compte des Transports Gélén.

Le dossier du projet est composé de **7 documents** et **4 annexes** ainsi que de l'Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale -MRAe- :

- **Note afférente à l'enquête publique** (aussi dénommée « **Note complémentaire** ») : ce document de **7 pages** avec en en-tête le logo de la commune de Saint-Sauveur des Landes, non daté, expose la procédure de l'enquête publique, son objet, les coordonnées du maître d'ouvrage, les décisions pouvant intervenir au terme de l'enquête publique et l'autorité compétente pour prendre ces décisions et enfin les raisons pour lesquelles le plan soumis à enquête publique a été retenu.
- **Notice de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU** de Saint-Sauveur des Landes (aussi dénommée « **Notice explicative** » sur le document) : ce document de **28 pages**, qui porte en couverture le logo de la commune de Saint-Sauveur des Landes et est daté "mars 2023" expose successivement : les éléments de contexte et la présentation du projet, la motivation de l'intérêt général, et enfin, le cadre réglementaire en vigueur au regard des documents d'urbanisme communaux et supra-communaux.
La Notice de présentation comprend **4 annexes** :

→ **Annexe 1 : Note de présentation des ZAE de Fougères Agglomération** (Zones d'Activités Economiques) : cette annexe, établie par Fougères Agglomération et datée janvier 2023, comporte **28 pages** et dresse l'état des lieux des espaces d'activités et des zones d'activités de son territoire, les zones d'activités disposant de terrains commercialisables, et les éléments d'information complémentaires concernant les bâtiments vacants, les emplois et les projets structurants sur la ZAE de Plaisance à Saint-Sauveur des Landes.

→ **Annexe 2 : Diagnostic réglementaire zones humides** : cette annexe, établie par ICE Conseil et ATLAM Environnement et datée octobre 2022 comporte **12 pages** et expose successivement : le contexte du diagnostic, la méthode utilisée, le contexte physique du site et le diagnostic des zones humides.

→ **Annexe 3 : Diagnostic Faune-Flore** : cette annexe, établie par ICE Conseil et ATLAM Environnement et datée de juin 2022 est titrée « Projet d'aménagement Parc d'activités « Plaisance II » Saint-Sauveur des Landes (35) **Diagnostic préalable d'enjeux faune-flore** ». Elle comporte **9 pages** et présente les informations suivantes : le contexte de l'étude (Carte : situation du projet), la méthode, le contexte environnemental du site, les enjeux floristiques, les enjeux faunistiques.

→ **Annexe 4 : Note de gestion des eaux pluviales et note de dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction** : ce document porte en en-tête les coordonnées des Transports GELIN et a été établi par ICE Conseil. Il est daté décembre 2022 et comporte **9 pages**.

- **Auto-évaluation** (titrée « Notice de présentation de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Sauveur des Landes » -**Auto-évaluation**) : ce document de **20 pages** qui porte en couverture le logo de CITADIA Conseil, expose successivement : le

contexte réglementaire, les renseignements généraux sur la demande d'examen au cas par cas, les caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones concernées par la procédure, l'appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine.

- **Orientations d'Aménagement du PLU de Saint-Sauveur des Landes** : ce document de 5 pages établi par l'Atelier du MARAIS -Paysage Urbanisme- avec en couverture le logo de la commune- est l'une des **pièces extraite du PLU de Saint-Sauveur des Landes approuvé le 31 mars 2005**. Les mentions « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Sauveur des Landes » figurent sur la couverture et le document est daté en bas des pages "DPMEC 2023". Figurent dans ce document : les Orientations particulières d'Aménagement (OAP) de la **zone 1AUA** dédiée à un secteur d'activités mixtes (qui correspond au **Parc d'activités de Plaisance**), les Orientations particulières d'Aménagement (OAP) de la **zone 1AUE a n°5** du secteur de **La Vigne** dédiée à l'urbanisation pour habitat par opérations d'ensemble, les Orientations particulières d'Aménagement (OAP) de la **zone 1AUE a** en proximité du secteur de **loisir et sports** dédiée à l'urbanisation pour habitat par opérations d'ensemble en mixité sociale.
- **PLU - Règlement graphique -Zonage et prescriptions** : ce plan grand format a été établi par le Bureau d'études CITADIA Conseil à partir du Règlement graphique initial du PLU approuvé en 2005 et comporte les mentions "**version pour l'enquête publique**" correspond au Règlement graphique modifié après enquête publique et approbation de la déclaration de projet avec l'extension de la zone 1AUA de Plaisance.
- **Compte-rendu de la réunion d'examen conjoint** (avec les Personnes Publiques Associées) du 26 mai 2023 ;
- **Avis des Personnes Publiques Associées** : 3 avis : Chambre d'Agriculture de Bretagne (23 mai 2023), Région Bretagne (18 juillet 2023), Département d'Ille-et-Vilaine (31 juillet 2023);
- **Demande d'examen au cas par cas à l'autorité environnementale** (absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale) ;
- **L'Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)** : l'avis-information de la MRAe référencé MRAe 2023-010669 en date du 26 juin 2023 valant **avis favorable** et qui figure obligatoirement au dossier d'enquête.
- **Autres pièces ajoutées au dossier à l'ouverture d'enquête ou en cours d'enquête**

A la demande de la commissaire-enquêtrice, les documents suivants ont été ajoutés au dossier du projet à l'ouverture de l'enquête :

- **Plan couleurs** agrandi au format A4, **extrait du dossier d'enquête** (Notice de présentation page 10/28) afin de faciliter la visualisation du secteur par le public lors de la consultation du dossier.

b) **Dossier administratif**

Les pièces administratives suivantes relatives à la prescription de l'enquête, à son objet ainsi qu'à ses modalités et à son déroulement figurent au dossier et constituent le dossier administratif de l'enquête:

- ✓ Délibération n° 2022/03-046 du Conseil Municipal de Saint-Sauveur des Landes prescrivant la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU ;
- ✓ **Arrêté municipal en date du 31 août 2023** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités ;
- ✓ **Avis d'enquête publique** pour information du public par publicité dans la presse et affichage ;

✓ **Justificatifs de publicité légale**, article 6 de l'arrêté municipal :

- Publications dans la presse : 2 publications dans Ouest-France et la Chronique Républicaine, 15 jours avant le début d'enquête et dans les 8 premiers jours : Ouest-France des vendredi 8 septembre 2023 et vendredi 29 septembre 2023) et Chronique Républicaine des jeudi 7 septembre 2023 et jeudi 28 septembre 2023 .
- Photographies des affichages réalisés par la Commune de Saint-Sauveur des Landes sur affiches réglementaires au format A2 imprimées noir sur fond jaune :
 - à l'extérieur de la porte d'entrée principale de la mairie,
 - sur les lieux du projet : 5 affiches (voir détail au chapitre II- Organisation et formalités de l'enquête, paragraphe 2.3 Publicité de l'enquête - Information du public) ;
- Captures d'écran du site internet de la Mairie de Saint-Sauveur des Landes : page d'accueil -rubrique "A la une", insertion annonçant l'ouverture de l'enquête publique et ses dates, et rubrique "Urbanisme"- Mise en ligne du dossier complet de l'enquête publique (pièces administratives, pièces relatives à la publicité de l'enquête, pièces relatives au dossier projet avec avis de la MRAe, avis des Personnes Publiques Associées) ;

✓ **Autres justificatifs de publicité complémentaire non prévue à l'arrêté municipal** :

- Capture d'écran du panneau numérique défilant situé à l'entrée Est de la commune,
- Exemplaire de la revue d'informations municipales "Journal d'informations municipales de la commune de Saint-Sauveur des Landes" n°91 de septembre 2023, avec en page 3, à la rubrique "Dans la commune" un article d'1/3 de page titré "Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme -Pré-information enquête publique" ;

c) **Registre d'enquête** : coté et paraphé par la commissaire-enquêtrice avant le début de l'enquête publique, destiné à recevoir les observations écrites du public ;

Les pièces produites après la clôture de l'enquête publique ont été intégrées au dossier d'enquête pour archivage :

- certificat d'affichage établi par la Commune de Saint-Sauveur des Landes et signé par le maire en date du 27 octobre 2023,
- 1^{er} exemplaire original du **procès-verbal de synthèse des observations du public** établi par la commissaire-enquêtrice -avec visa de remise à la Mairie de Saint-Sauveur des Landes en date du 3 novembre 2023 ;
- Mémoire en réponse de la Commune de Saint-Sauveur des Landes aux observations du public et aux questions de la commissaire-enquêtrice en date du 17 novembre 2023.

Ces pièces ont été visées par la commissaire-enquêtrice et les précisions relatives à ces pièces sont détaillées dans ce rapport aux paragraphes qui s'y rapportent.

1.5 Exposé du projet

Au travers de l'exposé du projet, il s'agit aussi de vérifier que les éléments fournis dans les documents mis à disposition du public lui permettaient d'avoir une information correcte sur le projet d'extension de la ZA de Plaisance II de Saint-Sauveur des Landes par Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU soumis à enquête publique préalable.

Le projet est présenté dans les différentes pièces du projet : Note afférente à l'enquête publique, Notice explicative avec annexes, Auto-évaluation, OAP du PLU, Règlement graphique du PLU.

1.5.1- Le projet d'extension de la ZAE de Plaisance valant Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

L'arrêté municipal n° 2023-045 du 31 août 2023 qui a prescrit l'ouverture de l'enquête publique est titré « Déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU – Secteur de la Zone d'Activités de Plaisance »

L'article 1 de cet arrêté stipule que « *La déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a pour objet :*

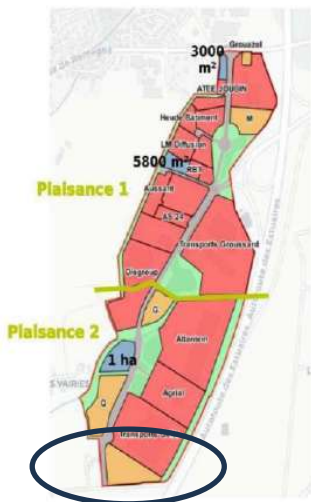
- ✓ *De permettre l'extension d'environ 2.5 ha de la zone d'activité économique de Plaisance dans la continuité du site existant, afin de permettre un projet d'intérêt collectif visant à améliorer les capacités de stockages et de logistiques nécessaires au développement des activités économiques du Pays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

Conformément à l'article L153-54 du code de l'urbanisme la procédure de déclaration de projet présente deux finalités :

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

Le projet d'extension de la plateforme logistique de l'entreprise Gélin nécessite d'agrandir la superficie de la ZA d'activités de Plaisance, puisque l'entreprise utiliserait :

- Une partie de la **parcelle YM82 (2ha)** déjà intégrée au périmètre de la ZA d'activités et actuellement propriété de Fougères Agglomération, (le reste soit 9455m², demeurant propriété de Fougères Agglomération à usage de délaissés) ;
- ainsi qu'une **partie (9000m²) de la parcelle YM9** d'une contenance totale de 24500m², située à l'Est de son site actuel et séparés par le chemin communal. Ladite parcelle YM9 étant actuellement classée en zone A- agricole au PLU de la commune et appartenant à la Commune de Saint-Sauveur des Landes qui la cédera à Fougères Agglomération ;
- Une partie **(2000m²) du chemin privé communal cadastré YM28** (d'une contenance de 6210m²) qui sépare la parcelle YM82, contigüe du bâtiment actuel des Transports Gélin, prévue pour l'extension et la parcelle agricole YM9.



Parcelle YM82 déjà intégrée à la ZA



Vue aérienne du périmètre d’extension de l’entreprise

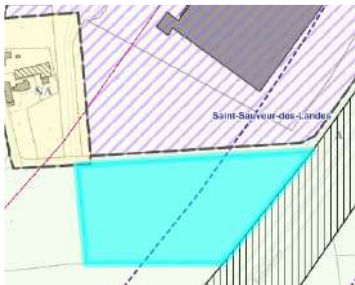
Extrait cadastral des parcelles concernées par le projet



Détail des parcelles



YM82 déjà dans l’emprise ZA



YM9, projet d’extension



YM28 chemin communal

1.5.2- Présentation du projet objet de la Déclaration

Le projet objet de la déclaration concerne l’extension de la plateforme logistique existante de la société Transports Gélis et se situe dans la zone d’activités de Plaisance, à l’Est du bourg de Saint-Sauveur des Landes, en bordure de l’autoroute A84.

La zone d’activités de Plaisance, d’une superficie de 64 hectares est une zone industrielle et logistique située. Sur cet espace, 16 entreprises qui regroupent environ 620 salariés environ sont implantées.

La localisation de cette zone d'activités en bordure de l'autoroute A 84 Rennes-Caen la rend particulièrement attractive pour les activités logistiques.

Le projet d'extension de la Société Transports Gélin nécessite un agrandissement du périmètre de la ZA de Plaisance sur une parcelle agricole riveraine ce qui implique une modification de zonage de ladite parcelle.

Le projet d'extension vise à augmenter la capacité de stockage du site existant de 18000m².

L'objectif principal recherché par l'entreprise 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 Gélin répond aux besoins de ses clients en utilisant les structures fougères mais cette réponse est temporaire et ne permet pas de fidéliser les clients. Aussi, la société souhaite leur apporter une offre pérenne à court terme.

Les exigences sanitaires ont évolué ces dernières années et font des entrepôts logistiques les derniers points de contrôle avant les expéditions. Les bâtiments des plateformes logistiques doivent donc être conçus de manière très qualitative.

Le siège de l'entreprise Gélin à Fougères disposent de bâtiments vieillissants et très difficile à moderniser et à mettre aux normes actuelles. De plus la localisation de ces entrepôts fougères en agglomération les rend difficile d'accès et la circulation de nombreux poids lourds dans le secteur d'implantation est source de nuisances.

Fougères Agglomération qui a la compétence économique sur l'ensemble de son territoire a créé la ZA de Plaisance en 2000 afin d'y accueillir des activités industrielles, des activités commerciales de gros dans le secteur secondaire et tertiaire et des activités de services.

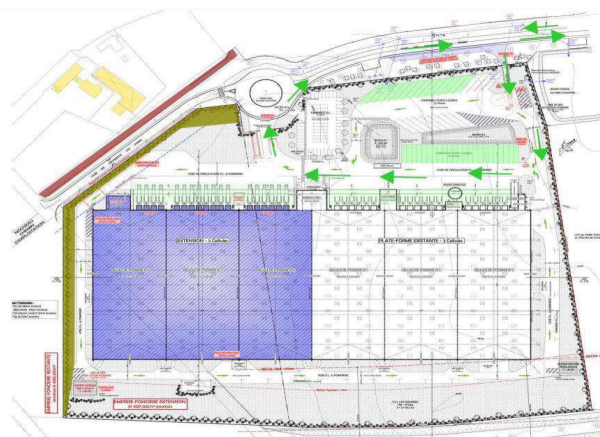
Dès 2005, le projet d'extension de la zone d'activités a été intégré au Schéma Directeur du Pays de Fougères afin d'étendre le parc d'activités de 32 ha supplémentaires.

L'extension de la zone d'activités a été autorisée en 2010 par un permis d'aménager et les travaux ont démarré durant l'été 2012 et se sont achevés au début du printemps 2013.

Le principe d'aménagement retenu était de conserver la logique de continuité avec le parc d'activités existant, en 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, sans exclure les activités industrielles pour autant.

L'entreprise Gélin s'est installée dans la ZA de Plaisance II en 2016 sur une parcelle de 5,7ha en créant sa plateforme logistique « LOGISTICS SSV » (pour marquer le lien avec la commune de Saint-Sauveur des Landes).

Aussi, la société Transports Gélin souhaite-t-elle aujourd'hui rationaliser son fonctionnement en étendant sa plateforme existante.



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

La Note de gestion des eaux pluviales et des eaux d'extinction qui figure en annexe de la Notice de présentation précise que l'emprise totale du projet à l'intérieur du parc d'activités sera de 77750 m² pour une surface utile de 66335m².

La Note de gestion des eaux pluviales et d'extinction détaille la surface des différentes occupations du site en cumulant l'existant et l'extension.

Ainsi, la superficie globale occupée sera de 89054 m² répartis comme suit :

- Bâtiments : 37737m², Voiries lourdes et légères : 19563m²,
- Dalles en béton : 6313 m², Zone empierrées : 560m²,
- Espaces verts : 23495m², Bassins : 1396m².

La Note de gestion des eaux pluviales et d'extinction présente au dossier a été établie par le Cabinet ICE Conseil à Arradon -56610 pour le compte de la société Transports Gélin. Cette note calcule les modalités de gestion des eaux pluviales ainsi que le dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction en cas d'incendie.

La gestion des eaux pluviales

Une partie des terrains prévus pour le projet d'extension ne faisant pas actuellement partie du périmètre du parc d'activités, ces surfaces n'ont pas été prises en compte lors du dimensionnement des bassins de rétention du parc d'activités.

Sur l'emprise totale du projet, 77.750m² sont situés à l'intérieur du parc et 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 existant est donc dimensionné pour recevoir les eaux pluviales d'une surface de 69 975 m².**

La surface utile de l'ensemble du site des Transports Gélin comprenant la plateforme existante et l'extension projetée sera de 66 334, 8m².

Cette surface utile globale est inférieure à surface utile retenue dans le dimensionnement du bassin pour les parcelles déjà incluses dans le parc d'activités dimensionnement du bassin soit 69 975m².

La Note de dimensionnement en conclut donc que « *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.* » (Note de gestion des eaux pluviales, page 4).

Cependant, les eaux pluviales de l'entreprise rejoindront finalement un cours d'eau, aussi la Note de gestion doit étudier si le rejet des eaux pluviales de l'entreprise respectera les normes imposées par la réglementation, soit inférieur à 10 % du QMNA5 de ce cours d'eau (arrêté ministériel du 10 avril 2017 relatifs aux entrepôts.

(NB : le QMNA5 est le débit d'étiage ayant, chaque année, la probabilité 0,2 (1/5) de ne pas être dépassée).

L'analyse conclut que « **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.** ».

La Note de dimensionnement précise cependant « *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.*

Le dimensionnement des moyens d'extinction

Le dimensionnement des besoins en eau pour la défense extérieure contre l'incendie est calculé en prenant en compte la hauteur de l'entrepôt, ses dispositions constructives, la présence de matériaux aggravants, les interventions internes mises en place, la surface de la plus grande cellule, l'usage de cette cellule et la présence ou non de sprinklage.

L'étude conclut que 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).

En conclusion, les moyens présents sur le site permettent de fournir un débit cumulé de 360 m³/h alors que les besoins seraient de 300 m³/h.

Il n'y a donc **pas de besoin de volume d'eau supplémentaire pour le projet d'extension.**

Cependant, afin de respecter les normes réglementaires (accès extérieur de chaque cellule à moins de 100 mètres d'un point d'eau incendie, points d'eau incendie distants entre eux de 150 mètres maximum), la cellule la plus au sud devant se situer à environ 135 m du poteau incendie situé à côté du parking VL, il faudra **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).**

En conclusion, les bassins de confinement ayant un volume cumulé de 1 830 m³, le volume des eaux d'extinction dimensionné devrait être de 1 657 m³. **Les eaux d'extinction peuvent donc être entièrement dirigées vers les deux bassins de confinement déjà existants sur le site.**

1.5.3- Les évolutions projetées du PLU

La commune de Saint-Sauveur des Landes dispose d'un PLU approuvé le 31 mars 2005.

Le secteur d'implantation du projet d'extension de la plateforme logistique des Transports Gélin se répartit sur des parcelles classées en 1AUA au PLU de Saint-Sauveur des Landes et sur des parcelles classées en A.

La zone 1AUA du PLU correspond à la « *Zone naturelle suffisamment équipée où est prévue à court terme l'extension du parc d'activités de Plaisance* », cette zone spécifique est destinée à accueillir des de logistique, de transport et de conditionnement. Les opérations d'ensemble permettant le développement rationnel et harmonieux de l'urbanisation, y sont encouragées.

La zone A correspond à une « *zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles* ».

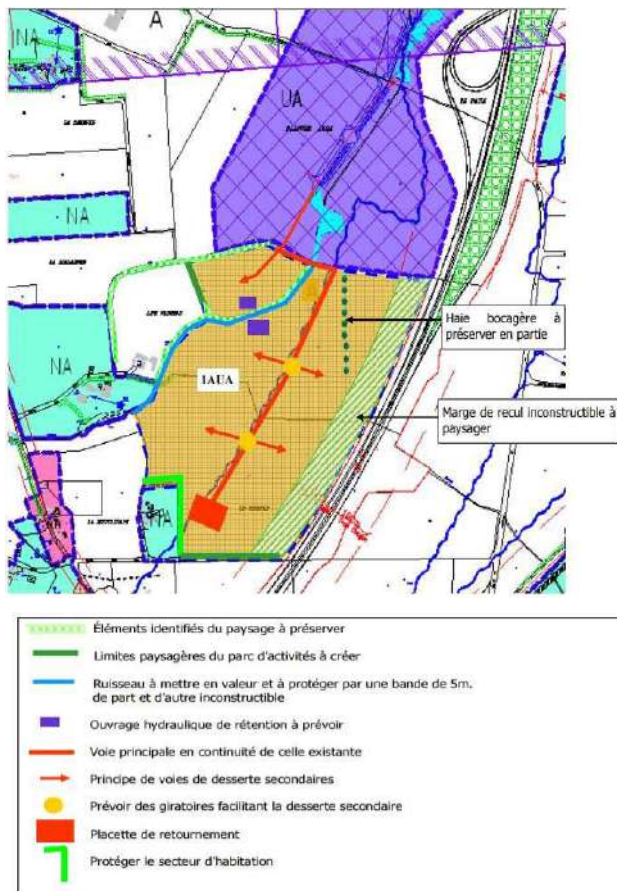
Le règlement graphique du PLU

Le règlement graphique du PLU doit être modifié pour étendre la zone 1 AUA dédiée au parc d'activités de Plaisance afin de permettre la réalisation du projet d'extension des locaux de la société de transports Gélin.

La superficie de la zone 1AUAserait donc étendue pour la faire coïncider avec les zones d'emprise du projet soit **un ajout d'environ 1,8 hectares.**

Ainsi, la modification du Règlement graphique proposée se présente ainsi (Notice explicative, pages 33 et 34) :

Extrait du règlement graphique **avant modification**



Extrait du règlement graphique **après modification**



Modification du Règlement écrit du PLU (Note explicative pages 35 et 36) : **aucune modification** du Règlement écrit de la zone 1AUA n'est nécessaire.

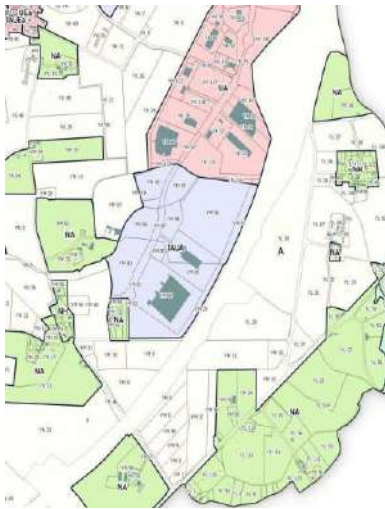
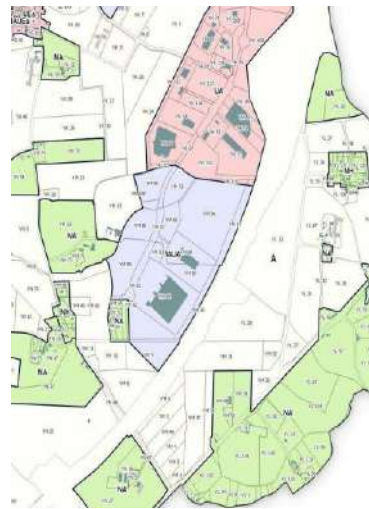
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (OAP)

Afin de maîtriser l'aménagement futur de certaines zones particulières de son territoire, la Commune de Saint-Sauveur des Landes a établi 3 OAP dans son PLU :

- la zone 1AUA destinée aux activités mixtes,
- le Secteur de La Vigne, zone 1AUEa n°5 : destiné à l'habitat,
- Le secteur 1AUEa n°6, en proximité du secteur de loisirs et sports et destiné à l'habitat.

La modifications de l'OAP de la zone 1AUA pour intégrer le projet d'extension des Transports Gélins sont les suivantes :

- **Extension du périmètre de la zone 1AUA sous OAP,**
- **Prolongement de de la marge inconstructible paysagée le long de l'A84,**
- **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****Autres éléments du PLU à prendre en compte :**

Le PADD du PLU (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) fait partie des documents qui composent le plan local d'urbanisme (PLU). Il définit les objectifs et les orientations du PLU et en constitue la trame.

La Notice explicative expose que :

- « Dans son PADD, 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.

La conclusion sur ce point est que « Le projet ne porte pas atteinte aux orientations prévues dans le PADD de Saint-Sauveur-des-Landes. ».

1.5.4- Les incidence du projet sur l'environnement

La « Note afférente à l'enquête publique » indique en page 4 qu' « **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.** » sans indiquer la date de cette saisine.

Le formulaire de saisine d'examen au cas par cas est consultable sur le site de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale de Bretagne) et fournit la date de la saisine par la Commune de Saint-Sauveur des Landes, le 11 avril 2023.

Cette saisine formulée conformément aux dispositions des articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'Urbanisme est une demande d'avis conforme à l'autorité environnementale sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

Dans le cadre de cette saisine, la Commune a procédé à une auto-évaluation dont la conclusion était qu' « *il n'apparaît pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la présente procédure* ». Ce document constitue l'une des pièces du dossier d'enquête.

L'auto-évaluation a été réalisée par le Cabinet CITADIA Conseil. Le document comporte 20 pages et traite de l'analyse des incidences sur le milieu naturel et la santé humaine pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Sauveur des Landes.

En préambule, le document rappelle les évolutions proposées pour le PLU de Saint-Sauveur des Landes : « *l'ouverture à l'urbanisation d'une zone agricole par extension du zonage 1AUA sur environ 1,8 ha en continuité de la Zone d'activité économique(ZAE) de Plaisance pour permettre l'extension de la société de Transport Gélén.* »

Le document précise également que le PLU de Saint-Sauveur des Landes ayant été approuvé en 2005, il n'avait pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

Le document analyse ensuite successivement :

- Les caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones concernées par la procédure,
- L'appréciation des incidences du document sur l'environnement et la santé humaine.

Les caractéristiques principales, valeur et vulnérabilité des zones concernées par la procédure

→ Occupation du sol, espaces naturels, trame Verte et Bleue et espaces de biodiversité

Site Natura 2000 : 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'Oué, Forêt de Haute-Sève est à 14kms.

Parc national : La commune ne se trouve ni dans l'aire d'adhésion, ni dans le cœur d'un parc national.

Réserve naturelle : la commune ne comprend pas de réserve naturelle.

ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) : en limite communale, se trouve la ZNIEFF de type I des Marécages des Planches. Le site du projet se trouve à 4 km de cette ZNIEFF, il n'est donc pas concerné par cette dernière.

Arrêté préfectoral de protection de biotope : La commune ne présente pas de site concerné par un arrêté préfectoral de protection de Biotopie. Le site le plus proche est situé à plus de 5 km.

Espace Naturel Sensible (ENS) : Aucun ENS n'est présent sur le territoire communal, le plus proche se trouve à 12 km.

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 km au nord du site du projet.

Zones humides identifiées ou fortement prédisposées :

Le SAGE a identifié plusieurs zones humides sur la commune. L'inventaire zones humides réalisé par ATLAM n'identifie aucune zone humide sur le site de projet.

Le Diagnostic zones humides est joint en annexe de la Notice explicative du dossier d'enquête. Il a été établi en octobre 2022 par le cabinet ATLAM Environnement et comporte 12 pages.

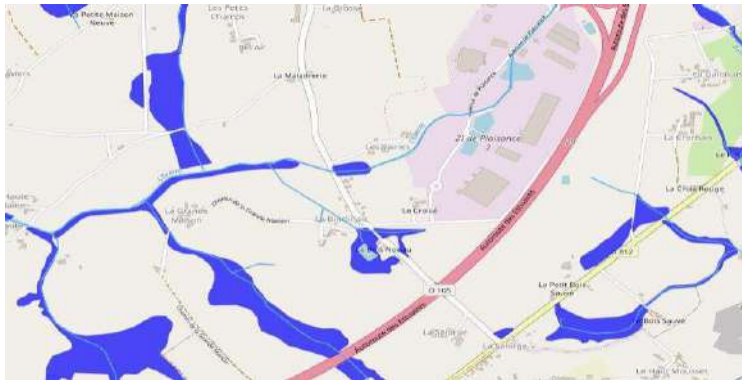
Le diagnostic examine successivement : le contexte physique du site (géologie, topographie, hydrographie), le diagnostic zones humides (pré-localisation des ZH, pré-localisation des milieux potentiellement humides en France, Inventaire des ZH du SAGE Couesnon, détermination des zones humides du site, analyse floristique, analyse pédologique, **conclusion**).

La conclusion du diagnostic est : « *ce diagnostic révèle l'absence de zones humides sur ce site d'études.* ».

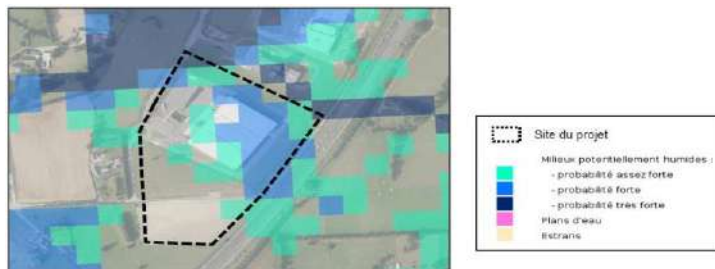
Le document précise que « La rubrique 3.3.1.0 de la Loi sur l'eau ainsi que les dispositions du

SDAGE Loire Bretagne et du SAGE Couesnon relatives aux zones humides, ne s'appliquent pas dans le cadre de la réalisation d'un projet. ».

Inventaire des zones humides réalisé dans le cadre du SAGE



Site du projet



Périmètre de l'étude



Masses d'eau dégradées :

L'étude indique que selon les documents existants (évaluation 2017 -Etat chimique, eaux souterraines, Vilaine et côtiers bretons), 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** d'après l'Agence Loire-Bretagne.

Diagnostic Faune Flore :

L'étude complète « Diagnostic préalable d'enjeux faune-flore », établie sur 9 pages et datée juin 2022, est fournie en annexe de la Note explicative du dossier d'enquête.

L'étude constate que : le site est situé au sein d'une zone d'activités de 5,8ha dont une grande partie est déjà urbanisée,

- la zone se compose de bâtiments, de voies de circulation et d'espaces de stationnement ainsi que des bassins de rétention et des espaces verts ;
- une zone de prairie de fauche sur 4,2ha au Sud ; séparée au centre par une route orientée Ouest/Est. La diversité spécifique reste faible dans ce milieu ;
- 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 et de buis, alignement d'arbres de haut-jet dans la prairie composé de chênes pédonculés.
- Avifaune : les relevés de terrain ont permis d'identifier un certain nombre d'espèces faunistiques. (inventaire non exhaustif, un seul passage au printemps en période de nidification). 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. En lien avec les habitats présents sur le site, certaines espèces d'oiseaux, d'insectes et de reptiles ont pu être observées. Au total, **20 espèces d'oiseaux ont été identifiées sur le site du projet, dont 4 espèces patrimoniales.**

Les espèces à enjeux relevées sont : le chardonneret élégant et le verdier d'Europe ainsi que le faucon crécerelle (observation d'un mâle chanteur de Verdier longuement dans la haie située en bordure Ouest et en dehors du site, mais dont la proximité avec le site est à considérer. 2 couples de chardonnerets avec comportement de nidification dans la haie arbustive à l'Est du site, s'agissant d'une haie plantée cela démontre la capacité d'adaptation de l'espèce ; couple de faucons crécerelle nicheur probable dans la haie en bordure Ouest et hors du site mais à proximité).

7 espèces d'insectes observées mais ne présentant aucun enjeu, l'observation particulière des chênes âgés du site n'a montré aucune trace d'insectes d'intérêt patrimonial. Le site présente un enjeu limité pour les reptiles, présence de quelques lézards des murailles au pied des haies arbustives en bordure du site.

→ Paysages, patrimoine bâti et culturel :

Aucun monument historique n'est présent sur la commune, la commune comprend 10 sites archéologiques, aucun 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. 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 les besoins. De plus, la procédure n'entraîne pas une augmentation significative de la population. (rappel : la gestion des eaux pluviales du site et des eaux d'extinction fait l'objet d'une annexe particulière du dossier précédemment exposée).

→ Sols, sous-sols, déchets :

Le site du projet n'est concerné ni par un site pollué ou potentiellement pollué (1 SIS 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 Gélén 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.

Conclusion : 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.

« En conclusion, il n'apparaît pas nécessaire de soumettre à évaluation environnementale la présente déclaration de projet. ».

1.5.5- Intérêt général du projet

La délibération du Conseil municipal de Saint-Sauveur des Landes n°2022/03-046 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 Gélén 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.* ».

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** : le projet de l'entreprise GELIN porte aussi sur l'amélioration des moyens logistiques en adéquation avec leur propre politique environnementale interne : choix de construire des bâtiments dits de dernière génération, plus adaptés, plus isolés et moins énergivores, mise en place de panneaux solaires sur les toits, intégration optimale à son écosystème, plantations d'arbres et d'arbustes, installation de nouvelles ruches, optimisation maximale du foncier en dimensionnant les bâtiments en hauteur permettant la maximalisation des m² utiles, recherche d'une architecture de qualité s'intégrant dans le paysage environnant.

La délibération note que le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU communal renforce le positionnement et le développement de la zone d'activité économique de Plaisance.

Que **la zone d'activités 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 délibération note enfin que le premier bâtiment de stockage de l'entreprise GELIN sur la zone d'activités économiques de Saint-Sauveur des Landes est d'ores et déjà saturé et que les capacités de stockage doivent être augmentées à court terme.

La délibération ajoute que cette demande d'extension sera génératrice d'emplois (une dizaine d'emplois à court terme).

La **Note afférente à l'enquête publique** qui présente la procédure et expose succinctement les principales raisons pour lesquelles, notamment du point de l'environnement le plan soumis à enquête publique a été retenu, expose en page 4 que « *Considérant que le projet d'extension porté par la société de transports Gélina 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, ...* ».

La Note précise que « 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. ».

La **Notice explicative** explique ainsi la motivation de l'intérêt général (pages 23 à 26) :

- le projet s'inscrit pleinement dans un des objectifs décrits dans le PADD du SCoT du Pays de Fougères « *L'équilibre nécessaire entre les fonctions résidentielles et économiques* ».
 - le projet d'extension de Saint-Sauveur des Landes répond à un **choix stratégique**. En effet, l'entreprise dispose d'un autre site dans la Ville de Fougères, mais après réflexion, aucune extension n'est possible sur ce site dont les bâtiments sont vieillissants et dont la mise aux normes serait d'un coût exorbitant. De plus, l'accès et la circulation des poids lourds engendre des nuisances et des risques pour la sécurité des salariés de la zone. L'entreprise, face à ce constat sur l'exploitabilité de ce site à horizon de 10 /15 ans a fait le choix d'engager un plan de cession partiel des bâtiments de Fougères. Cette cession dépend de la possibilité pour l'entreprise d'étendre le site de Saint-Sauveur-des-Landes.
- Le site de Saint-Sauveur des Landes :
- est pratique pour les manœuvres des poids lourds.
 - La ZA de Plaisance de Saint-Sauveur-des-Landes est située sur l'axe Bretagne/Le Havre, avec un axe autoroutier A 84 permettant un accès rapide, sécurisé et adapté aux poids lourds.
 - Différentes activités sont déjà implantées sur cette zone d'activités de Plaisance : commerciales de « gros » dans le secteur secondaire et tertiaire, industrielles et des activités de services. Cette activité renforcerait donc l'activité existante.
 - Enfin, c'est aussi la volonté de l'intercommunalité de permettre le développement d'activités logistiques sur cette zone.
- Ce projet renforce le développement économique local : il se situe dans la ZA de Plaisance créée en 2000 et dont le développement s'est poursuivi à un rythme très dynamique ;
 - Le projet envisagé consiste en une extension de la surface de stockage de 18 000m² dans le prolongement du bâtiment existant, ce qui permet de densifier la parcelle.
 - Le projet générera une dizaine d'emplois nouveaux et renforce la dynamique positive de croissance d'emplois à Saint-Sauveur, la ZA de Plaisance accueillant aujourd'hui environ 620 emplois.

- Le projet répond à un besoin affirmé des clients qui souhaitent disposer de possibilités pérennes de stockage dans des conditions de sécurité sanitaire ;
- Le projet répond aux enjeux écologiques et de transition énergétique : le bâtiment neuf sera davantage isolé et donc moins énergivore, puisque l'isolation choisie permettra de respecter les consignes de température de l'exploitant sans recours à un moyen de chauffage.
Le bâtiment sera équipé d'environ 4250m² de panneaux photovoltaïques en toiture qui produiront plus d'énergie que le bâtiment n'en consommera (955 MWh), les toitures seront de couleur claire pour réfléchir les apports solaires.
- L'utilisation de l'espace sera largement optimisée et offrira une réponse à la limitation de la consommation d'espaces. En effet, les bâtiments seront dimensionnés de manière à ce que les hauteurs permettent l'installation de palletiers augmentant ainsi la capacité de stockage.
- Le projet minimisera l'impact carbone puisque sa localisation évitera aux clients de trouver des plateformes de stockage éloignées de leurs usines ce qui augmenterait 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, ce qui permet de limiter en partie l'artificialisation des sols.
- Enfin, **le projet répond aux attentes des riverains** : la société de transports Gélina a pris en compte les diverses requêtes des riverains (notamment ceux du hameau « Le Croisé », à l'ouest du projet) et repensé le projet en conséquence avec établissement d'une nouvelle esquisse début 2023 :
 - Déplacement de l'entrée des poids lourds au Nord-Ouest pour être au plus loin du hameau voisin afin 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 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 de 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.

La Note explicative détaille le cadre réglementaire en vigueur pour le territoire communal.

- 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.
- Les orientations du PADD du SCoT du Pays de Fougères auquel est soumise la Commune de Saint-Sauveur des Landes : le PADD stipule que « *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* ».

- 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 ».

Aussi, Fougères Agglomération qui dispose de la compétence économique assure la création, la commercialisation et le développement des zones d’activités sur l’ensemble de son territoire.

C’est donc Fougères Agglomération qui a établi la **Note de présentation des ZAE** (zones d’activités économiques) datée janvier 2023 fournie en annexe de la Note explicative du dossier d’enquête.

Cette note recense et présente les zones d’activités du territoire :

- 10 zones d’activités sont gérées par Fougères Agglomération dont 7 disposent ou disposeront de terrains commercialisables ;
- En ce qui concerne la ZAE de Plaisance concernée par le projet d’extension des Transports Gélin, il reste seulement 2 lots disponibles sur Plaisance I d’une superficie de 3000m² et 5600m². Dans Plaisance II, il ne reste qu’1 lot d’un ha disponible, soit 1,8ha disponible au total sur Plaisance I et II, ce qui correspond à 3,5 % de la superficie totale de la ZAE.

L’extension de la ZAE de Plaisance est donc nécessaire pour permettre la réalisation du projet d’extension des Transports Gélin.

1.5.6- Les avis des Personnes Publiques Associées

La procédure de déclaration de projet ne nécessite pas de consultation des Personnes Publiques Associées. Dans ce cas, le Code de l’Urbanisme prévoit une réunion d’examen conjoint (article L.153-54.2).

Cette réunion d’examen conjoint a eu lieu en mairie de Saint-Sauveur des Landes le 26 mai 2023.

Les personnes publiques et services suivants avaient reçu le dossier et l’invitation à la réunion d’examen conjoint : Préfecture de la Région Bretagne, DDTM35 (Direction Départementale des Territoires et de la Mer d’Ille-et-Vilaine), les présidents du Conseil Régional de Bretagne et du Conseil Départemental d’Ille-et-Vilaine, les présidents des chambres consulaires : Chambre de Commerce et d’Industrie 35, Chambre des Métiers 35 et Chambre d’Agriculture d’Ille-et-Vilaine ; le président de Fougères Agglomération, le président du Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères (Schéma de Cohérence Territoriale), le SAGE COUESNON.

Etaient présents : DDTM35, Syndicat de Bassin Versant du Couesnon, Chambre de Commerce et d’Industrie 35, Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères, Fougères Agglomération.

Autres participants : la Commune de Saint-Sauveur des Landes assistée du bureau d’études CITADIA Conseil, la société Legendre en charge du projet d’extension de la plateforme logistique des transports Gélin.

Excusé : Chambre d’Agriculture d’Ille-et-Vilaine.

3 avis ont été formulés par courrier : Chambre d’Agriculture de Bretagne (23 mai 2023), Région Bretagne (18 juillet 2023), Département d’Ille-et-Vilaine (31 juillet 2023) ;

L’ensemble de ces documents figurent au dossier d’enquête : message de transmission du dossier du projet et invitation à la réunion d’examen conjoint, liste des personnes publiques et services ayant reçu le dossier, compte-rendu de la réunion d’examen conjoint et avis reçus par courrier.

Les avis des Personnes Publiques et des Services sont longuement résumés dans le procès-verbal de synthèse des observations du public que j’ai rédigé et remis à la Commune de Saint-Sauveur des Landes. Ce procès-verbal est annexé au présent rapport.

Les avis exprimés en réunion d'examen conjoint

La DDTM d'Ille-et-Vilaine a formulé diverses remarques concernant le contenu de la Notice de présentation : fournir un tableau récapitulatif des zones du PLU avant/après déclaration de projet, préciser le nombre de mètres linéaires de haies supprimées et créées en raison du projet, indiquer l'état de consommation d'espaces à l'échelle de la commune, mettre à jour la partie 3.2 « Structure territoriale des Zones d'activités économiques de Fougères Agglomération », en reprenant la note à fournir par Fougères Agglomération tenant compte des données du MOS, ajouter des éléments relatifs à l'aspect architectural des constructions et d'insertion paysagère (réponse immédiate en réunion de la société Legendre, maître d'ouvrage délégué du projet), 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.

En conclusion, la DDTM indique que son **avis favorable au projet** est assujéti à la condition que la Commune engage prochainement une **procédure de révision de son PLU**.

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. »*. Concernant la prescription de la révision du PLU, la Commune indique que cette délibération sera inscrite à l'ordre du jour du prochain conseil municipal. [NB : la prescription de la révision générale du PLU a été décidée par délibération du Conseil municipal du 11 avril 2023].

Le Syndicat mixte du SCoT du Pays de Fougères : **préconise de renforcer la justification du projet** dans le cadre cette procédure au regard des données du MOS (Mode d'Occupation des Sols).

Le bureau d'études a répondu en rappelant que la ZA de Plaisance est la 1^{ère} et plus importante zone logistique à l'échelle de Fougères Agglomération et l'une des plus importantes en termes d'emplois et de superficie et répond à un besoin identifié au sein du SCoT comme plateforme d'intérêt local situé le long de l'A84. 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. »*

Le Syndicat de Bassin Versant du Couesnon : demande des précisions sur la gestion des eaux pluviales de l'extension et si la gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle est prévue.

La Société Legendre, maître d'ouvrage délégué de l'entreprise Transports Gélin, a précisé qu'un nouveau bassin d'orage sera prévu à l'avant de l'unité foncière et qu'il sera connecté au bassin d'orage existant en cas de surplus.

Le bureau d'études CITADIA Conseil, pour la Commune, a précisé que le plan masse et sa légende ainsi que les éléments des pages 5 et 6 la « Note de clarification sur l'environnement local » réalisée par la société Legendre seront mis à jour au sein de la Notice de présentation dans le dossier soumis à l'approbation, une fois l'enquête publique réalisée.

Les avis formulés par courrier

Chambre d'Agriculture de Bretagne : **avis défavorable** : Concernant l'intérêt général du projet : l'argumentaire exposé est très généraliste et ne fait pas une démonstration appuyée de l'intérêt général du projet d'extension de l'entreprise ; Concernant l'impact sur l'activité agricole : le projet est prévu sur la parcelle YM0009 dont la superficie est de 2,45 ha et qui serait amputée d'1,8 ha. Restera donc une parcelle agricole de 0,65 ha en triangle difficilement exploitable, la parcelle ne semblant pas rattachée à un îlot de culture plus grand. Le dossier ne présente aucune analyse de l'impact du projet sur une exploitation agricole, la parcelle étant déclarée à la PAC ; Concernant la solution retenue : le dossier n'expose pas différents scénarios d'implantation du projet au sein de la

zone 1AUA y compris une extension vers l'entreprise AGRIAL ou sur la parcelle non encore construite de l'autre côté de la route. La séquence EVITER ne semble pas avoir été étudiée.

Note de la commissaire-enquêtrice : j'ai évidemment examiné attentivement ces différentes remarques en étudiant le dossier d'enquête (notamment la Note de présentation des zones d'activités économiques produite par Fougères Agglomération), lors de mon entretien avec l'exploitant de la parcelle YM9 dont le bail rural est résilié pour permettre la réalisation du projet d'extension de la plateforme logistique Gélén, lors de mes visites sur le terrain et lors de mes échanges avec le maire. Enfin, ces remarques ont fait l'objet de questions de ma part dans le procès-verbal de synthèse des observations du public que j'ai remis à la Commune de Saint-Sauveur des Landes. La Commune y a répondu dans le Mémoire en réponse qu'elle m'a adressé.

Mon analyse sur ces différents points sera présentée dans mes conclusions avec les réponses de la Commune.

Région Bretagne : la Région rappelle les engagements du SRADDET Bretagne, notamment au regard de la Loi du 22 août 2021 « *portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets* » qui fixe des objectifs territoriaux tendant vers le Zéro Artificialisation Nette. La Région Bretagne invite donc la Commune à anticiper et prendre en compte ces objectifs dans son document d'urbanisme.

Département d'Ille-et-Vilaine : le Département rappelle en préambule que « *l'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.* ».

Ainsi, concernant : **les espaces naturels sensibles** : 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. Il conviendra d'assurer la continuité de cette trame ; **le paysage** : le paysage n'est pas traité dans les documents d'analyse et d'étude d'impact. Il serait opportun de reconstituer les haies bocagères abattues et de réaliser la continuité du chemin existant ; **l'agriculture** : dans le cadre de la lutte contre l'artificialisation des sols, le Département préconise une limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels.

1.5.7- L'avis de la MRAe (Mission Régionale d'Autorité environnementale)

Ainsi que cela est indiqué dans les visas de l'arrêté municipal en date du 31 août 2023 qui a prescrit l'enquête publique, le dossier du projet a fait l'objet d'une saisine de l'Autorité environnementale auprès de la MRAe Bretagne le 24 avril 2023.

En l'absence d'avis conforme dans le délai de 2 mois, conformément aux dispositions de l'article R.104-33 du Code de l'Urbanisme, le projet a fait l'objet d'une information de la MRAe le **26 juin 2023**, sous les références suivantes : **n° MRAe 2023-010669**.

Cette information signifie que « *la MRAe de Bretagne est réputée avoir un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une étude environnementale conformément à l'article R 104-35 du Code de l'Urbanisme.* ».

L'avis de la MRAe figure obligatoirement au dossier d'enquête avec le formulaire de demande d'examen au cas par cas et l'auto-évaluation soumis à la MRAe.

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 (consultable dans la rubrique « Avis conformes de la MRAe Bretagne rendus en 2023 »).

II- ORGANISATION et FORMALITES DE L'ENQUETE

L'"enquête publique relative à la déclaration de projet valant mise en compatibilité n°1 du PLU - secteur de la Zone d'Activités de Plaisance" de SAINT-SAUVEUR Des LANDES a été prescrite par un arrêté de Monsieur le Maire de SAINT-SAUVEUR Des LANDES du **31 août 2023**.

2.1- Désignation du commissaire-enquêteur

A la demande de la Commune de Saint-Sauveur Des Landes, reçue au Tribunal Administratif de Rennes le 03 juillet 2023, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné madame **Christianne PRIOUL** commissaire-enquêteur, chargée de conduire l'enquête relative à la "déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme" présentée par la commune de Saint-Sauveur des Landes, le 1^{er} août 2023 par décision n° E23000115/35. Cette désignation est rappelée dans les visas et à l'article 2 de l'arrêté municipal du 31 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique.

2.2- Mesures préparatoires de l'enquête publique et chronologie des visites et réunions

- **31 juillet 2023** : proposition d'enquête publique n° 23000115 par le Tribunal Administratif de Rennes relative à «la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Sauveur des Landes» avec en pièces jointes : lettre de saisine de la commune de Saint-Sauveur des Landes pour désignation d'un commissaire-enquêteur, note afférente à l'enquête publique sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, avis de la MRAe.
- **1^{er} août 2023** : acceptation de l'enquête par le commissaire-enquêteur et désignation par le Tribunal Administratif de Rennes le même jour.
- **03 août 2023** : prise de contact entre la Mairie et la commissaire-enquêtrice, compte tenu des délais de mise à disposition des documents par le bureau d'études et des congés de la Secrétaire Générale de mairie, rendez-vous de préparation et d'organisation de l'enquête fixé au 31 août 2023.
- **31 août 2023** : entretien d'organisation de l'enquête publique avec le maire de Saint-Sauveur des Landes et la secrétaire générale de mairie en charge de l'urbanisme, présentation succincte du projet soumis à enquête ;
- **31 août 2023** : à l'issue de la réunion en mairie, **visite des lieux** concernés par le projet dans la ZA de Plaisance sous la conduite du maire (hameaux voisins du projet-notamment le village de Le Croisé-, différents accès à la ZA de Plaisance et entrées de la commune pour déterminer les emplacements des affiches annonçant l'ouverture de l'enquête publique).
- **31 août 2023** : la Commune prescrit l'ouverture de l'enquête publique par arrêté municipal n°2023-045. Les dates de l'enquête sont fixées du 27 septembre 2023 au 27 octobre 2023 ;
- **7 septembre 2023** : **réception du dossier** du projet par voie numérique ;
- **7 septembre 2023** : première parution de l'avis d'enquête dans La Chronique Républicaine ;
- **8 septembre 2023** : **réception du dossier** papier du projet par la commissaire-enquêtrice ;
- **8 septembre 2023** : **affichage de l'avis d'enquête** en mairie et sur les lieux du projet, sur les voies d'accès à la zone d'activités, sur le site internet de la Mairie et sur le panneau numérique d'entrée d'agglomération Est (affichage attesté par certificat du Maire jusqu'au 27 octobre 2023 inclus) ;

- **8 septembre 2023 : première parution de l'avis d'enquête** dans Ouest-France ;
- **15 septembre 2023** : rendez-vous en mairie pour visas des pièces du dossier d'enquête et du registre d'enquête. Remise des copies des pièces administratives du dossier d'enquête à la commissaire-enquêtrice.
- **27 septembre 2023** : ouverture de l'enquête publique.
- **28 septembre 2023 : 2^{ème} parution de l'avis d'enquête** dans La Chronique Républicaine ;
- **29 septembre 2023 : 2^{ème} parution de l'avis d'enquête** dans le quotidien Ouest-France ;

Les visites des lieux et abords par la commissaire-enquêtrice

31 août 2023 : à l'issue de la réunion en mairie, **visite des lieux** concernés par le projet dans la ZA de Plaisance sous la conduite du maire (hameaux voisins du projet-notamment le village de Le Croisé-différents accès à la ZA de Plaisance) ;

27 septembre 2023 : après la première permanence en mairie, visite depuis la voie publique des extérieurs et des accès du site actuel des Transports Gelin, des voies de circulation d'entrée et sortie de la ZA de Plaisance, de la localisation par rapport à l'agglomération ;

03 novembre 2023 : 2^{ème} visite complète de la zone d'activités de Plaisance, de la parcelle prévue pour l'implantation du projet, des lots voisins de l'entreprise concernés par l'avis de la Chambre d'Agriculture, des hameaux Le Croisé et La Binclinais, **avec prise de photographies, rencontre avec un riverain** déposant d'une observation (observation R3, M. et Mme JAN, 8, La Binclinais) ;

2.3- Publicité de l'enquête - Information du public

Conformément à la réglementation relative aux enquêtes publiques relevant du Code de l'Environnement et à **l'article 6 de l'arrêté municipal** du maire de Saint-Sauveur des Landes du 31 août 2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, les modalités de publicité suivantes relatives à l'enquête proprement dite ont été exécutées par la Mairie de Saint-Sauveur des Landes, maître d'ouvrage du projet :

➤ **Affichage**

Les affiches réglementaires pour les enquêtes publiques relevant du Code de l'Environnement, au format A2, imprimées en noir sur fond jaune ont été mises en place à compter du 8 septembre 2023 jusqu'au 27 octobre 2023 inclus. Les photographies de ces affichages ont été insérées au dossier d'enquête et visées par la commissaire-enquêtrice :

✓ **Affichage de l'avis d'ouverture d'enquête publique à la mairie :**

- Sur la porte d'entrée de la mairie de Saint-Sauveur des Landes, 2 place de l'Église, 35133 Saint-Sauveur des Landes,

➤ **Affichage de l'avis d'enquête publique sur les lieux du projet**

- ✓ photographies des affichages de l'avis d'enquête publique mis en place par la Mairie aux abords des lieux concernés par le projet - **5 panneaux-** positionnés : **en bordure de la parcelle concernée par le projet**, à l'entrée de la ZA de Plaisance, en bordure du chemin rural n°129 dit «du Croisé », rue du Coglais entrée Nord de l'agglomération, , à l'entrée Ouest du bourg -rue de Saint-Hilaire des Landes ;

➤ **Mise en ligne de l'avis d'enquête publique** (article 6-Mesures de publicité)

- ✓ **insertion légale sur le site internet de la Mairie** www.saint-sauveur-des-landes.fr : ont été mis en ligne pour information du public et consultation, les documents suivants :

- Les pièces administratives : Délibération n° 2022/03-046 du Conseil Municipal de Saint-Sauveur des Landes prescrivant la Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU, **Arrêté municipal en date du 31 août 2023** prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et en fixant les modalités, **Avis d'enquête publique** informant le public de l'ouverture de l'enquête publique ;
- Les pièces relatives à la publicité de l'enquête : avis d'enquête publié dans 2 journaux paraissant dans le département, 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 premiers jours de l'enquête : copies des 1^{ère} et 2^{ème} publications de l'avis d'enquête dans la presse (quotidien Ouest-France et hebdomadaire Chronique républicaine), photographies des affichages de l'avis d'enquête ;
- Les pièces relatives au dossier "Projet" : Note complémentaire, Note de présentation, Auto-évaluation, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, pièce du PLU), PLU -Règlement graphique-, Avis de la MRAe, Procès-verbal d'examen conjoint du 26.05.2023, Avis des Personnes Publiques Associées (Chambre d'agriculture, Département d'Ille-et-Vilaine, Région Bretagne).

➤ **Autres moyens d'information non prévus à l'arrêté municipal :**

- ✓ **Bulletin d'informations municipales « Saint-Sauveur des Landes »** n°91 septembre 2023 : le bulletin étant semestriel -janvier et août (septembre pour 2023), la Mairie a fait paraître un article en page 3 du bulletin, dans la rubrique "Dans la commune" titré « Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme – **Pré-information du public** » informant le public qu'une enquête publique relative au projet d'extension de la plateforme logistique des Transports Gelin dans la ZA de Plaisance allait se dérouler car ce projet prévu sur des terrains situés en partie en zone 1AU et en partie en zone agricole nécessite d'engager une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune. Ces bulletins d'informations municipales sont également consultables sur le site internet de la Mairie (page d'accueil, onglet « Vie municipale » puis rubrique « bulletins municipaux », les bulletins des années 2021 à 2023 apparaissent et sont consultables en cliquant sur le numéro souhaité).
- ✓ **Panneau lumineux communal défilant, rue de Romagné**, entrée d'agglomération : une insertion en gros caractères fluorescents annonçait le déroulement de l'enquête publique avec : les dates de l'enquête, son objet complet et mentionnait que le dossier était consultable en mairie et sur le site internet de la Commune. Une photographie de cette insertion figure au dossier d'enquête.

La commissaire-enquêtrice a constaté la présence des affichages de l'avis d'enquête prescrivant l'ouverture de l'enquête publique sur la porte extérieure de la mairie de la Mairie lors de sa visite en mairie pour viser les pièces du dossier le 15 septembre 2023, sur les lieux du projet et aux abords, le même jour, ainsi que lors de ses 4 permanences en mairie.

Certificat d'affichage : conformément aux dispositions de l'article 6 de l'arrêté municipal du 31 août 2023, le secrétariat de mairie a établi le certificat d'affichage prévu immédiatement après la fin de l'enquête publique le 27 octobre 2023 et le maire de Saint-Sauveur l'a signé et remis à la commissaire-enquêtrice qui l'a visé et joint au registre d'enquête.

III - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1 - Consultation par le public et recueil des observations

Conformément aux dispositions prévues à l'**article 3 de l'arrêté municipal** du 31 août 2023 prescrivant l'enquête, le dossier d'enquête -comportant notamment l'avis de la MRAe et le registre d'enquête- a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie de Saint-Sauveur des Landes, **siège de l'enquête**, 2 Place de l'Église, 35133 - Saint-Sauveur des Landes, durant toute la durée de l'enquête, soit pendant **31 jours** consécutifs, du **mercredi 27 septembre 2023** à 9 heures 00 **au vendredi 27 octobre 2023** à 17 heures 00 inclus, aux horaires habituels d'ouverture de la mairie, rappelés à l'arrêté susvisé, soit : le mardi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, les mercredi et jeudi de 9h00 à 12h30, le vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 17h00, et le samedi de 9h00 à 12h00, fermé le lundi.

Le public pouvait également consulter et télécharger l'arrêté municipal d'ouverture d'enquête publique, l'avis d'enquête et l'ensemble du dossier **sur le site internet de la Mairie** de Saint-Sauveur des Landes "<http://www.saint-sauveur-des-landes.fr/>".

En outre, toute personne pouvait obtenir communication du dossier d'enquête publique, sur sa demande et à ses frais, dès la publication de l'arrêté prescrivant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci. (article 3 de l'arrêté municipal).

Recueil des observations du public

Le même article 3 de l'arrêté municipal précisait enfin que le public pourrait « *consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête papier déposé à la mairie ou les adresser par écrit à la commissaire-enquêtrice à la Mairie de Saint-Sauveur des Landes ou par mail à l'adresse suivante : mairiesaintsauveurdeslandes@orange.fr à madame la commissaire-enquêtrice en mentionnant dans l'objet du mail « Enquête publique – déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint Sauveur des Landes », avant le vendredi 27 octobre 2023 17h dernier délai.* ».

L'article 5 de l'arrêté municipal stipulait que " *La commissaire-enquêtrice recevra en outre, personnellement, toutes les observations écrites ou orales qui pourraient être faites sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, pendant 4 demi-journées à la mairie de Saint Sauveur des Landes :*

- mercredi 27 septembre 2023 de 9h00 à 12 h00,
- mercredi 11 octobre 2023 de 9h30 à 12h30
- vendredi 20 octobre 2023 de 9h30 à 12h30,
- vendredi 27 octobre 2023 de 14h00 à 17h00.».

Enfin, **l'article 5 de l'arrêté municipal** précisait que "*Les observations et propositions du public sont communicables à toute personne sur sa demande et à ses frais, pendant toute la durée de l'enquête.* ».

3.2 Ambiance générale de l'enquête publique

L'objet de l'enquête publique a suscité peu d'intérêt de la part du public puisque **seulement 4 observations ont été formulées au cours de l'enquête** et inscrites sur le registre d'enquête dont 1 émanant d'une habitante du village voisin La Binclinais, 1 par l'agriculteur exploitant de la parcelle concernée par le changement de zonage de A -agricole en1AU, les 2 autres émanant des parties intéressées au projet d'extension de la ZA de Plaisance (Fougères Agglo et Transports Gélén).

Le dossier d'enquête : il était accessible et consultable aisément, les pièces le composant étant bien séparées.

La pièce nommée « Note afférente à l'enquête publique » présentait clairement et de façon détaillée : *la réglementation applicable à l'enquête publique, la place de l'enquête publique dans la procédure administrative, les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête* (projet pouvant être amendé pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du commissaire-enquêteur, proposition d'approbation du dossier au Conseil Municipal), *l'autorité compétente pour prendre les décisions d'approbation, les coordonnées du maître d'ouvrage, l'objet de l'enquête publique, les principales caractéristiques de la procédure, les principales raisons pour lesquelles notamment du point de vue de l'environnement, le plan soumis à enquête publique a été retenu.*

Toutefois, d'autres pièces du dossier d'enquête sont parfois nommées ou légendées de façon imprécise, par exemple :

- "Note afférente à l'enquête publique" dénommée "Note complémentaire" dans la Liste des pièces du dossier d'enquête ;
- Document titré "Auto-évaluation" indiquant seulement en dernière page que ce document correspond à l'annexe du dossier de demande d'examen au cas par cas et sans indiquer que cette demande d'examen au cas par cas a été soumise à la MRAe ;
- Orientations d'Aménagement et de Programmation : le document original dénommé « Les Orientations d'Aménagement » a été établi par l'Atelier du Marais et constitue l'une des pièces du PLU de St-Sauveur des Landes. Ce document « OAP » consultable à partir du site internet de la Mairie sur la base Géoportail comporte les mentions « *LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT MODIFICATION n°5 du PLU suivi de « Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la modification n°5 En date du 16.06.2015 ».*

Le document présent au dossier d'enquête reprend en couverture les logos de l'Atelier du Marais et de la commune de Saint-Sauveur des Landes, comporter les mentions suivantes dans 2 encadrés « *Les Orientations d'Aménagement* » et « *Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du PLU de Saint-Sauveur-des-Landes* » et indique en bas des pages « Commune de Saint-Sauveur des Landes – DPMEC 2023 ».

Dans ce document, **le schéma d'aménagement figurant en page 1 du document** sous le titre « Les Orientations Particulières d'Aménagement de la zone 1AUA » diffère de celui de la version consultable en ligne dans le PLU communal et ne représente qu'une partie du schéma original correspondant uniquement à la zone 1AU après extension et changement de zonage : **il s'agit donc de la version « après enquête publique » sans qu'aucune indication ne l'indique** ; seul l'examen de la forme de l'emprise 1AU et du fond parcellaire permet de comprendre. Par contre les plans de l'OAP avant/après modification figurent dans la Note de présentation (pages 31 et 32) au paragraphe 2.2 – *Analyse de la compatibilité des OAP du PLU avec le projet d'extension des locaux de la société de transports Gélis.*

- Une signalétique couleur a été créée (rose hachuré noir) dénommée « secteur d'activités mixtes » en légende et cette emprise rose hachurée en noir matérialise la ZA de Plaisance **après changement de zonage et extension correspondant à l'objet de l'enquête publique.**
- Le plan inséré à l'OAP du dossier d'enquête est tronqué et ne représente plus que l'emprise globale de la ZA après extension, alors que le schéma original incorpore la zone UA au plan puisque le principe des voies de desserte par voies secondaires prévoit une desserte de la zone UA au Nord vers la zone 1AUA au sud-ouest.
- Enfin, les annotations figurant sur le schéma original localisant la « haie à préserver » au Nord-est de la ZA et la « marge de recul inconstructible à paysager » le long de l'autoroute ont disparu.

- La légende du schéma d'aménagement est également modifiée par rapport à la version en ligne du PLU.
 - Par contre, la haie à créer en « limites paysagères du parc d'activités à créer » est représentée à l'extrémité sud et sud-est de l'extension de la ZA.
- Plan grand format "Règlement graphique -Zonage et prescriptions" portant les mentions «**Version pour l'enquête publique** » ce qui signifie qu'il s'agit du « plan projeté » sans toutefois que cela soit clairement indiqué ;

Le document titré « Notice explicative », daté mars 2023 : ce document suscite plusieurs remarques :

- Pagination du document :
 - Le sommaire du document indique : I- Eléments de contexte du projet : pages 3 à 8, II- Motivation de l'intérêt général : pages 23 à 25, III- Cadre réglementaire en vigueur: pages 27 à 35, puis suit la liste des 4 annexes : aucune indication au sommaire sur le contenu du point I-3 Objet de la procédure qui est présenté de la page 8 à la page 22 !
 - Les pages du document papier (comme du fichier numérique) ne sont numérotées qu'à partir de la page 23 ;
 - La pagination est peu orthodoxe, puisque les annexes qui sont incorporées au document conservent leur pagination propre, seules les pages intermédiaires les annonçant dans l'exposé sont numérotées à partir de la numérotation globale. Ainsi :
 - La page 37 du document indique « *Annexe : Note de présentation des ZAE de Fougères Agglomération* », la pagination de cette annexe repart de 1 à 28 !
 - Suit une page 38 indiquant « *Annexe : Diagnostic des zones humides* » qui, elle est numérotée de 1 à 12 ;
 - Suit la page 38 du document qui indique « *Annexe : Diagnostic Faune -Flore* » dont les pages sont numérotées de 1 à 9 ;
 - Enfin, la page 40 annonce « *Annexe : Note de gestion des eaux pluviales et note de dimensionnement des besoins de confinement des eaux d'extinction* » dont les pages sont numérotées de 1 à 9 ;

Pour pallier cet inconvénient et permettre au public de s'y retrouver, j'ai indiqué sur la couverture du document sa composition : Notice et liste des annexes avec le nombre de pages de chaque partie.

Sur la lisibilité de ce document :

- Le plan parcellaire fourni en page 12 légendé « *Situation des entreprises dans le Parc d'activités de Plaisance* » est d'un format trop réduit pour être correctement consulté, de plus les emprises de chaque entreprise sont représentées en rouge rendant le texte illisible : j'ai donc fait agrandir ce plan au format A4 par les services de la Mairie, j'ai visé ce plan agrandi et indiqué le document (et la page) dont il était extrait et je l'ai ajouté aux pièces du dossier afin de permettre au public de s'y reporter ;
- Au paragraphe 2.2 de la Note de présentation (pages 31 et 32) - *Analyse de la compatibilité des OAP du PLU avec le projet d'extension des locaux de la société de transports Gélina*-, les plans de l'OAP de la zone 1AUA **avant /après** changement de zonage de l'extension ne sont pas sur la même page, ce qui complique la comparaison (même remarque de la DDTM35 en réunion d'examen conjoint) ;
- Même remarque au paragraphe 2.3.1- *Analyse du projet au regard du règlement du PLU*, (pages 31 et 32 de la Note de présentation) : les 2 extraits du Règlement graphique du PLU avant/après la Déclaration de projet figurent en pages 33 et 34.

Sur la complétude du dossier d'enquête

La superficie dont le changement de zonage est envisagée (1,8 ha) est indiquée seulement dans la « Note afférente à l'enquête publique » ;

Les références cadastrales des parcelles concernées par le projet n'apparaissent que sur les extraits du Règlement graphique avant/après mise en compatibilité du PLU (Notice de présentation pages 33 et 34) ;

Le changement de zonage ne concernant qu'une partie des parcelles YM28 et YM9, un plan plus détaillé aurait été bienvenu (ce plan parcellaire détaillé a été demandé à la Commune dans le procès-verbal de synthèse et a été fourni dans le Mémoire en réponse (annexe).

Par ailleurs, il aurait été intéressant de fournir le Tableau récapitulatif des superficies consacrées aux différentes zones dans le PLU. Cette remarque a également été faite par la DDTM35.

J'ai donc demandé à la Commune dans le procès-verbal de synthèse des observations que ce tableau soit fourni dans son Mémoire en réponse en indiquant les surfaces du PLU à l'approbation en 2005, les évolutions intervenues depuis l'approbation jusqu'à ce jour et enfin les surfaces affectées à chaque zone après la Déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

Les conditions d'accueil en mairie étaient satisfaisantes : les permanences se sont déroulées dans la Salle du Conseil, au rez-de-chaussée de la mairie, en accès direct par l'extérieur. L'accès au photocopieur pour les photocopies de documents était libre pour la commissaire-enquêtrice.

Le maire de la Commune et la secrétaire générale, en charge du suivi du dossier d'enquête et de l'organisation matérielle des permanences à la Mairie, ont été présents lors de mes permanences et j'ai pu les solliciter chaque fois que je l'ai jugé nécessaire.

3.3 Synthèse et résumé des observations formulées pendant l'enquête

Le registre d'enquête est joint au dossier d'enquête publique qui sera conservé en archive par la Mairie de Saint-Sauveur des Landes, autorité organisatrice de l'enquête. Dans ce registre sont inscrites les observations du public avec les documents éventuellement annexés, étant précisé qu'aucune observation du public n'a été reçue par courrier ou par courriel au cours de l'enquête publique.

Ainsi que le procès-verbal de clôture d'enquête dressé par la commissaire-enquêtrice en page 21 du registre d'enquête immédiatement après la fin de l'enquête publique, le 27 octobre 2023 à 17h05, en application des dispositions de l'article 7 l'arrêté municipal du 31 octobre 2023 en atteste :

6 personnes sont venues consulter le dossier pendant l'enquête publique : la commissaire-enquêtrice a reçu **5 personnes au cours des 4 permanences** (27 septembre 2023, 11 octobre, 20 octobre, 27 octobre 2023) et **1 personne est venue en dehors des permanences**.

Les entretiens avec le Maire de Saint-Sauveur des Landes, autorité organisatrice de l'enquête publique et responsable du projet, et la Secrétaire Générale de mairie en charge de l'organisation pratique des permanences ne sont pas comptabilisés.

Sur les 6 personnes venues pendant l'enquête publique, **4 ont inscrit une observation**, certaines observations étant collectives ;

- **4 observations** au total ont été exprimées dont :
- **4 observations** inscrites **sur le registre** dont 3 après entretien avec la commissaire-enquêtrice, 1 observation a été inscrite hors des permanences de la commissaire-enquêtrice ;
- **aucune lettre** n'a été déposée à mon intention en mairie de Saint-Sauveur des Landes, siège de l'enquête ;
- **aucune observation par message électronique** ne m'a été adressée, sur l'adresse électronique dédiée en mairie, "mairiesaintsauveurdeslandes@orange.fr.

Les observations ont été répertoriées et longuement résumées dans le procès-verbal de synthèse des observations dressé par la commissaire-enquêtrice dans les 8 jours de la fin de l'enquête publique conformément aux dispositions de l'article 7-Clôture de l'enquête publique- de l'arrêté municipal du 31 août 2023 qui a prescrit l'enquête publique et en a fixé les modalités.

Ce procès-verbal de synthèse des observations du public daté du 31 octobre 2023 a été remis à Monsieur Christophe DERoyer, maire de Saint-Sauveur des Landes, en mairie et contre emargement, le 03 novembre 2023.

Ce procès-verbal a également été transmis à la Mairie par message électronique.

Ce procès-verbal de synthèse des observations du public est joint en annexe au présent rapport d'enquête.

Codification des observations du public : R signifie observation inscrite sur registre, le numéro renvoie à l'ordre d'inscription ou d'arrivée. (L concerne les observations reçues par lettre, ME signifie observation par message électronique, sans objet dans le cas présent en absence d'observation par voie postale ou courriel).

Les 4 observations formulées au cours de l'enquête publique ont concerné :

- Observations favorables au projet et précisant certains points : 2 (R1, R4)
- Autres observations : 2 (R2, exploitant de la parcelle concernée par le projet, R3, habitant d'un hameau voisin - demande de vigilance sur risque de pollution lumineuse)

Les observations formulées par le public pendant l'enquête sont longuement résumées dans le procès-verbal de synthèse des observations annexé au présent rapport, aussi, les sujets abordés dans ces observations sont repris plus succinctement ci-dessous.

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 échangé sur le projet avec la commissaire-enquêtrice et lui ont apporté quelques précisions : 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. Fougères Agglomération a remis un plan de bornage qui montre que le projet de l'entreprise Gélina concerne 4 parcelles dont l'une appartient déjà à l'entreprise Gélina pour son bâtiment existant. Fougères Agglomération indique qu'elle a élaboré une charte des bonnes pratiques des installations d'entreprises qui est également remise pour information à la commissaire-enquêtrice.

Observation R2 : M. Pierrick Hamard, Saint-Sauveur des Landes : monsieur Hamard est l'exploitant de la parcelle concernée par le projet, pour laquelle il a un bail rural et précise qu'il poursuit son activité. (NB : la SAU de son exploitation est de 65 hectares).

Observation R3 : Mme Stéphanie Jan, (habite le hameau de La Binclinais) : Mme Jan demande que l'entreprise soit vigilante en ce qui concerne l'éclairage devant le bâtiment : attention à l'intensité lumineuse pour éviter la pollution lumineuse, prévoir des haies bocagères pour limiter la pollution lumineuse à proximité des habitations.

Observation R4, M. Denis Gélina, [Directeur Général des Transports GELINA], Fougères et LOGISTIC SSV, ZA de Plaisance à Saint-Sauveur des Landes, accompagné de monsieur Florent Legrauerend, Société Legendre, en charge de la maîtrise d'ouvrage du projet d'extension : monsieur Gélina rappelle que l'entreprise Gélina est une entreprise familiale très ancrée localement et indique être venu présenter leur projet d'extension à la commissaire-enquêtrice. M. Gélina indique également que l'entreprise avait présenté l'avant-projet aux habitants du village « Le Croisé » 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.

A la suite de la remise du procès-verbal de synthèse des observations du public, la Commune de Saint-Sauveur des Landes, maître d'ouvrage du projet, a répondu à ces observations ainsi qu'aux questions de la commissaire-enquêtrice dans le mémoire en réponse qu'elle a adressé à la commissaire-enquêtrice et qui est annexé au présent rapport.

Les observations du public sont analysées dans la Partie II -CONCLUSIONS et Avis motivé du rapport de la commissaire-enquêtrice.

Les réponses de la Commune de Saint-Sauveur des Landes aux observations du public et celles de la commissaire-enquêtrice sont insérées à la suite de ces observations dans l'analyse du projet que la commissaire-enquêtrice fait dans ses conclusions (Partie II du rapport de la commissaire-enquêtrice).

3.4- Clôture de l'enquête

Le vendredi **27 octobre 2023**, à **17heures** j'ai clôturé la dernière permanence, puis j'ai constaté la fin de l'enquête, porté les mentions relatives à la clôture de l'enquête en bas de la page 4 du registre d'enquête et annulé les pages suivantes, non utilisées. Ensuite, après numérotation des observations sur le registre, ayant constaté qu'aucune observation n'avait été reçue par lettre ou par courriel sur l'adresse dédiée en mairie pendant la durée de l'enquête publique, j'ai établi le **procès-verbal de clôture d'enquête en page 21 du registre**.

Immédiatement après la clôture de l'enquête et l'établissement du procès-verbal de clôture de l'enquête, en présence de monsieur Deroyer, maire, et de madame Louin, Secrétaire Générale, nous avons effectué les photocopies des observations du public déposées sur le registre d'enquête et du procès-verbal de clôture pour la Commune, ainsi que du plan annexé à l'observation R1.

Le certificat d'affichage, établi dès la fin de l'enquête publique par la Mairie de Saint-Sauveur des Landes, sous la signature de **Monsieur Christophe Deroyer, maire, en date du 27 octobre 2023**, a été remis à la commissaire-enquêtrice.

Ce certificat atteste de l'exécution des mesures d'affichage prévues à l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique, du 8 septembre 2023 au 27 octobre 2023 inclus (les justificatifs d'affichage figurent au dossier d'enquête).

3.5- Réception du maître d'ouvrage/Notification du procès-verbal de synthèse des observations

Le **vendredi 03 novembre 2023**, j'ai remis, contre émargement sur les 2 exemplaires originaux, le procès-verbal de synthèse des observations à monsieur Deroyer, Maire de Saint-Sauveur des Landes, et nous avons examiné ensemble les thèmes abordés dans lesdites observations ainsi que les avis des Personnes Publiques Associées rappelés au procès-verbal et mes questions sur le projet ou découlant des observations du public.

Enfin, j'ai rappelé à M. Deroyer que la Commune disposait légalement de quinze jours pour m'adresser son mémoire en réponse.

La copie de ce procès-verbal datée du 31 octobre 2023 et portant les mentions de remise à la Commune du 03 novembre 2023 est annexée au présent rapport.

3.6- Réponse du maître d'ouvrage aux observations - le Mémoire

La Commune de Saint-Sauveur des Landes, sous la signature de Monsieur Christophe Deroyer, Maire, a adressé son mémoire en réponse en date du **17 novembre 2023**, à la commissaire-enquêtrice en lettre simple postée le vendredi 17 novembre 2023 et reçue au domicile de la commissaire-enquêtrice le 21 novembre 2023, soit 18 jours après la remise du procès-verbal de synthèse des observations. La commissaire-enquêtrice l'a visé et l'a joint au dossier de l'enquête pour être annexé à son rapport d'enquête.

La Commune de Saint-Sauveur des Landes a également transmis son mémoire en réponse à la commissaire-enquêtrice par message électronique le 17 novembre 2023.

Le mémoire en réponse adressé par la Commune de Saint-Sauveur des Landes est composé du bordereau d'envoi, du Mémoire de 9 pages, ainsi qu'une annexe de plans annotés comportant 2 pages.

La copie du mémoire en réponse et de l'annexe est annexée au présent rapport d'enquête.

Les réponses du maître d'ouvrage aux observations du public, sont résumées à la suite de l'analyse des observations dans la partie II- Conclusions et avis motivé- du présent rapport.

Ces réponses aux observations du public et les réponses à mes questions sont reprises dans mon analyse du projet dans les différents thèmes auxquels ces observations se rapportent.

De même, les réponses de la Commune aux avis des Personnes Publiques Associées formulées lors de la réunion d'examen conjoint du 26 mai 2023 ou complétées dans le Mémoire en réponse de la Commune sont résumées dans l'analyse du projet dans mes conclusions

Je rappelle que la MRAe, a émis un avis tacite favorable en date du 26 juin 2023 et que cet avis figure au dossier d'enquête publique.

Compte tenu de ce qui précède,

je constate que l'enquête publique qui a eu lieu du mercredi 27 septembre 2023 au vendredi 27 octobre 2023 s'est déroulée conformément aux dispositions prévues à l'arrêté municipal du 31 août 2023 qui la prescrivait et l'organisait ;

et je précise que :

- ✓ les observations formulées par le public sont analysées dans la seconde partie de mon rapport (Partie II- Conclusions et avis motivé de la commissaire-enquêtrice), les réponses apportées par la Commune à ces observations y sont reportées et je donnerai ma position sur ces observations et sur les réponses de la Commune,
- ✓ le projet présenté tel que soumis à enquête publique, fera l'objet d'une analyse au fond, notamment sur l'intérêt général dudit projet et je donnerai mon avis personnel sur ledit projet, dans mes conclusions dans un document séparé accompagnant le présent rapport,

Le présent rapport qui constitue la Partie I du Rapport d'enquête de la commissaire-enquêtrice comporte **40 pages** dactylographiées dont 1 page listant les annexes et **2 annexes**.

Fait, le **25 novembre 2023**



La commissaire-enquêtrice

Christianne PRIOUL

IV- ANNEXES

- Copie du **Procès-verbal de synthèse des observations** formulées par le public pendant l'enquête publique relative la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sauveur des Landes qui a eu lieu du 27 septembre 2023 au 27 octobre 2023, en date du **31 octobre 2023** et établi par la commissaire-enquêtrice sur **9 pages**, remis à la Commune de Saint-Sauveur des Landes, maître d'ouvrage du projet, le **03 novembre 2023** ;
- Copie du **Mémoire en réponse** de la Commune de Saint-Sauveur des Landes sous la signature de Monsieur Christophe DERoyer, Maire, en date du **17 novembre 2023**, reçu le 17 novembre 2023 par voie numérique et **le 21 novembre 2023** au domicile de la commissaire-enquêtrice, **comportant le bordereau d'envoi, 9 pages et 1 annexe** sur 2 pages.

XXXXX