



Construction d'un ensemble immobilier mixte (activité, messagerie, artisanat) dans le cadre de la ZAC de la Mottais 2 – Saint-Aubin-du- Cormier (35)

**Demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation
éventuelle d'une évaluation environnementale**

[Faubourg Promotion– 453 246 845 00037]

1. ANNEXE 6 – Plan des abords du projet.....3

ANNEXE 6 – Plan des abords du projet

Le projet s'inscrit à l'interface entre **zones d'activités industrielles et commerciales** au nord-ouest et **espaces résidentiels** de Saint-Aubin-du-Cormier au nord-est. Il est localisé en retrait de l'agglomération urbaine, la **RD 794 constituant un élément de séparation** net avec le tissu bâti. Cette configuration confère au site un caractère de **limite d'urbanisation** et un relatif isolement vis-à-vis des déplacements doux.

L'emprise du projet se situe au sein d'un paysage de **fonds agricoles ouverts**, marqué par une **trame bocagère partiellement dégradée**. Les haies orientées est-ouest y sont rares, mais certaines haies subsistantes, **identifiées comme éléments de valeur au PLU**, participent à l'**intégration paysagère** du site et à la **continuité écologique locale**.



Figure 1 : Plan des abords du projet. Source : Google maps

Les **haies bocagères protégées au titre du PLU** et concernées par l'emprise feront l'objet d'une **mesure de récréation**, qui sera détaillée dans l'**annexe 09**. Le maintien et la reconstitution de ces éléments bocagers constituent un **enjeu paysager et environnemental fort** pour accompagner l'insertion du projet dans son environnement immédiat.

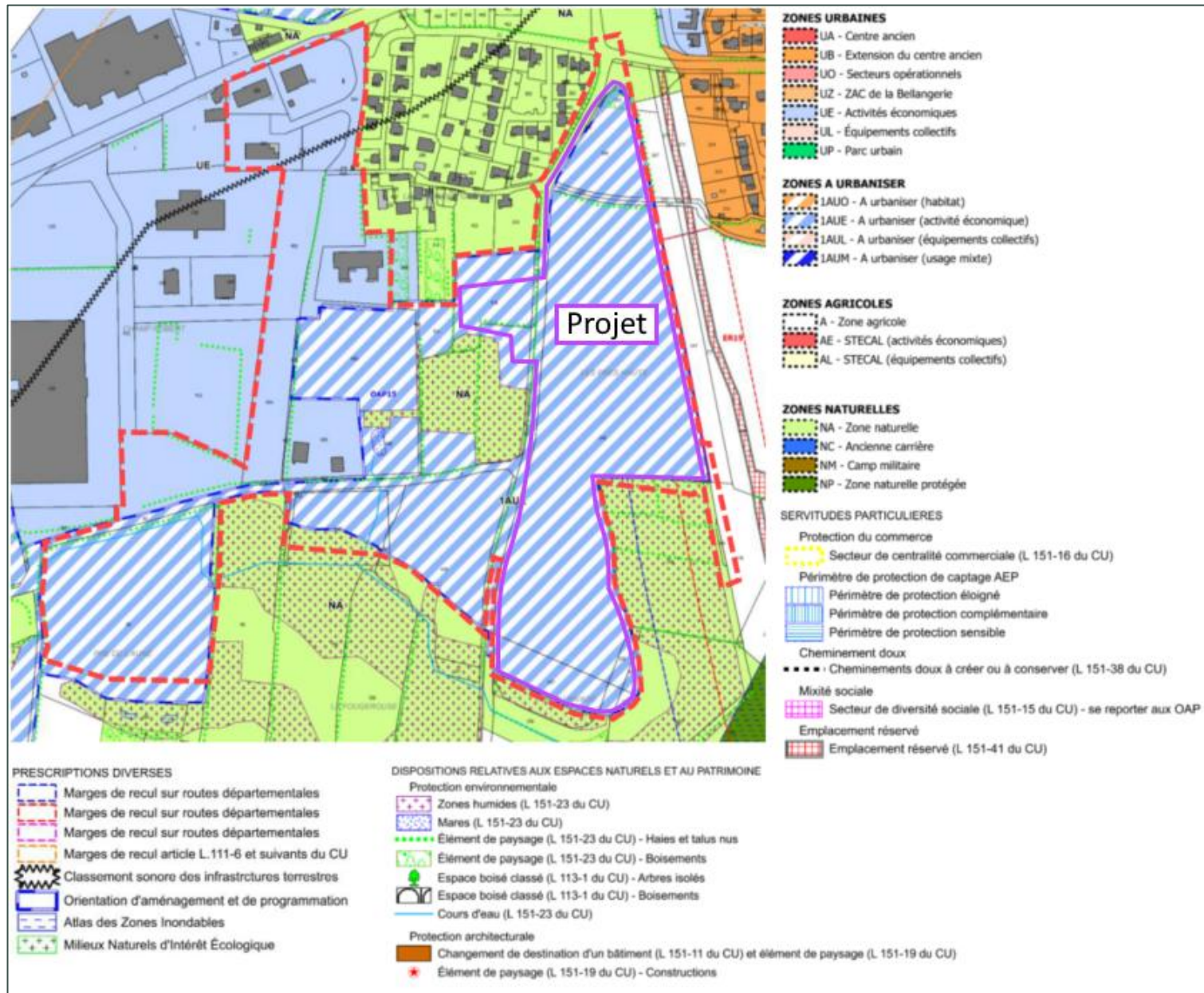


Figure 2 : Situation du projet vis-à-vis du PLU de Saint Aubin du Cormier. Source : PLU

Le site se situe en **zone 1AUE du PLU**, dédiée à l'urbanisation économique. Il s'insère en continuité directe des **zones d'activités existantes à l'ouest**, et en interface avec des **espaces agricoles et naturels** situés au sud et à l'est.

Les abords sont marqués par la présence de **zones humides inventoriées**, d'**éléments de paysage protégés** (haies et talus inscrits, boisement) et par des **prescriptions réglementaires** (marges de recul, emplacements réservés, périmètres de protection). Ces contraintes participent à structurer l'insertion paysagère et environnementale du projet.

Le site constitue ainsi une **frange urbaine sensible**, où la prise en compte des éléments bocagers et humides en périphérie sera essentielle pour garantir la cohérence entre développement économique et maintien des continuités écologiques.

Réseau hydrographique

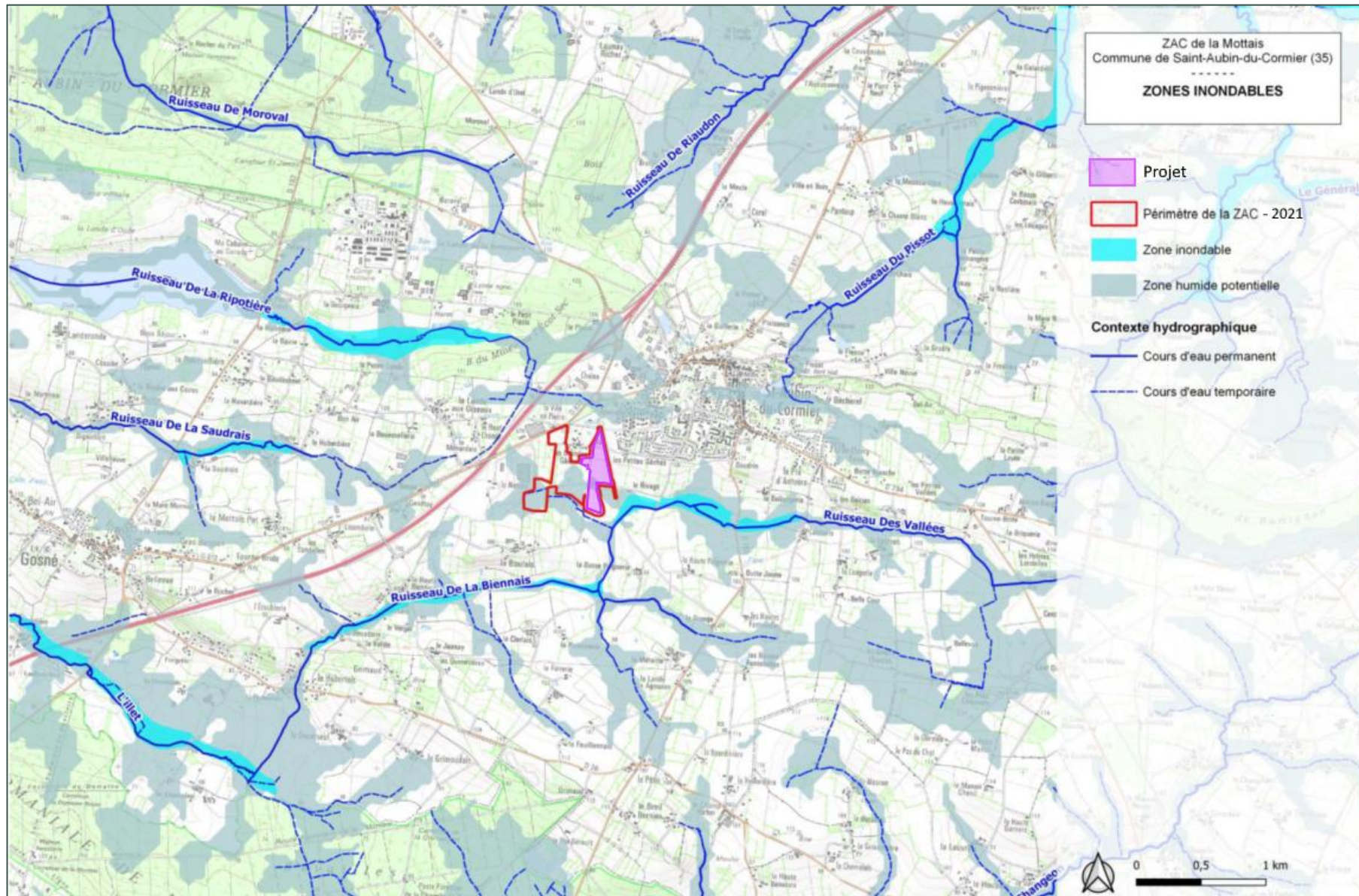
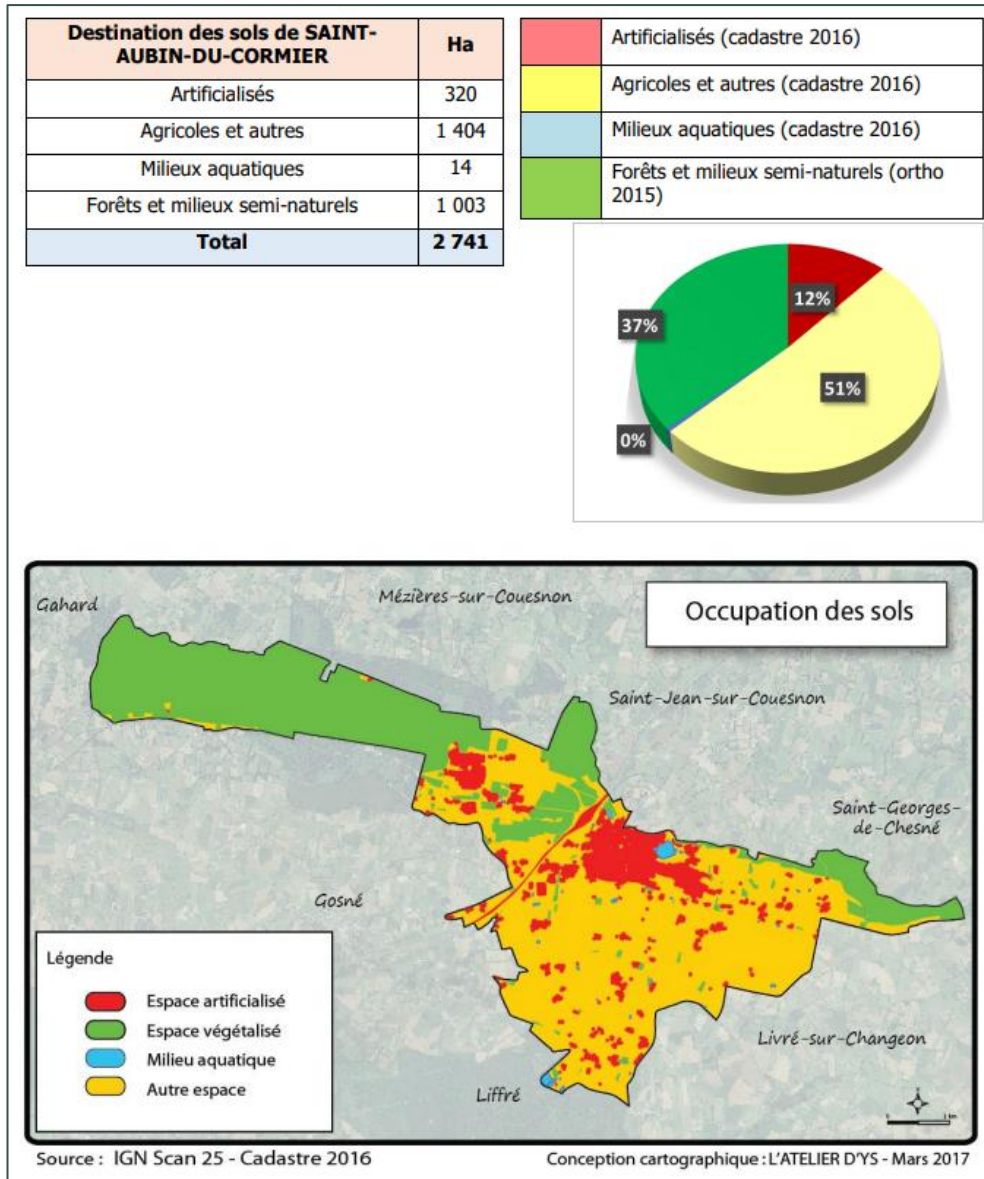


Figure 3 : réseau hydrographique du projet. Source : Etude environnementale ZAC Mottais 2

Aucun cours d'eau n'est situé sur la parcelle. Le projet n'impacte pas les cours d'eau ou plans d'eaux aux alentours.

Occupation des sols



Les secteurs artificialisés représentent une part non négligeable de la commune. En effet, plus de 12% des sols de Saint-Aubin-du-cormier ont perdu leur vocation agricole ou naturelle, soit près de 320 ha. Cette artificialisation est aussi importante dans le centre-ville qu'en campagne (139 et 136 ha). Il convient de noter que près de 5% de ces sols artificialisés le sont par l'emprise de l'A84 (environ 15 ha) et 9% par le R.A.M.A (environ 30 ha).

Les forêts et milieux semi-naturels sont fortement représentés sur la commune et occupent près de 37% du territoire saint-aubinais (environ 1 000 ha). Les milieux naturels les plus conséquents sont situés sur la partie septentrionale de la commune (forêt de Saint-Aubin-du-cormier, bois d'Uzel, bois et landes de Rumignon...). L'activité agricole est toujours présente et couvre près de la moitié des sols de la commune. Ce taux tend à diminuer au détriment de l'artificialisation au sud et à l'est du centre-ville.

Figure 4 : occupation des sols sur la commune de Saint Aubin du Cormier. Source : PLU – rapport de présentation - p 130

Zoom le projet et les environs

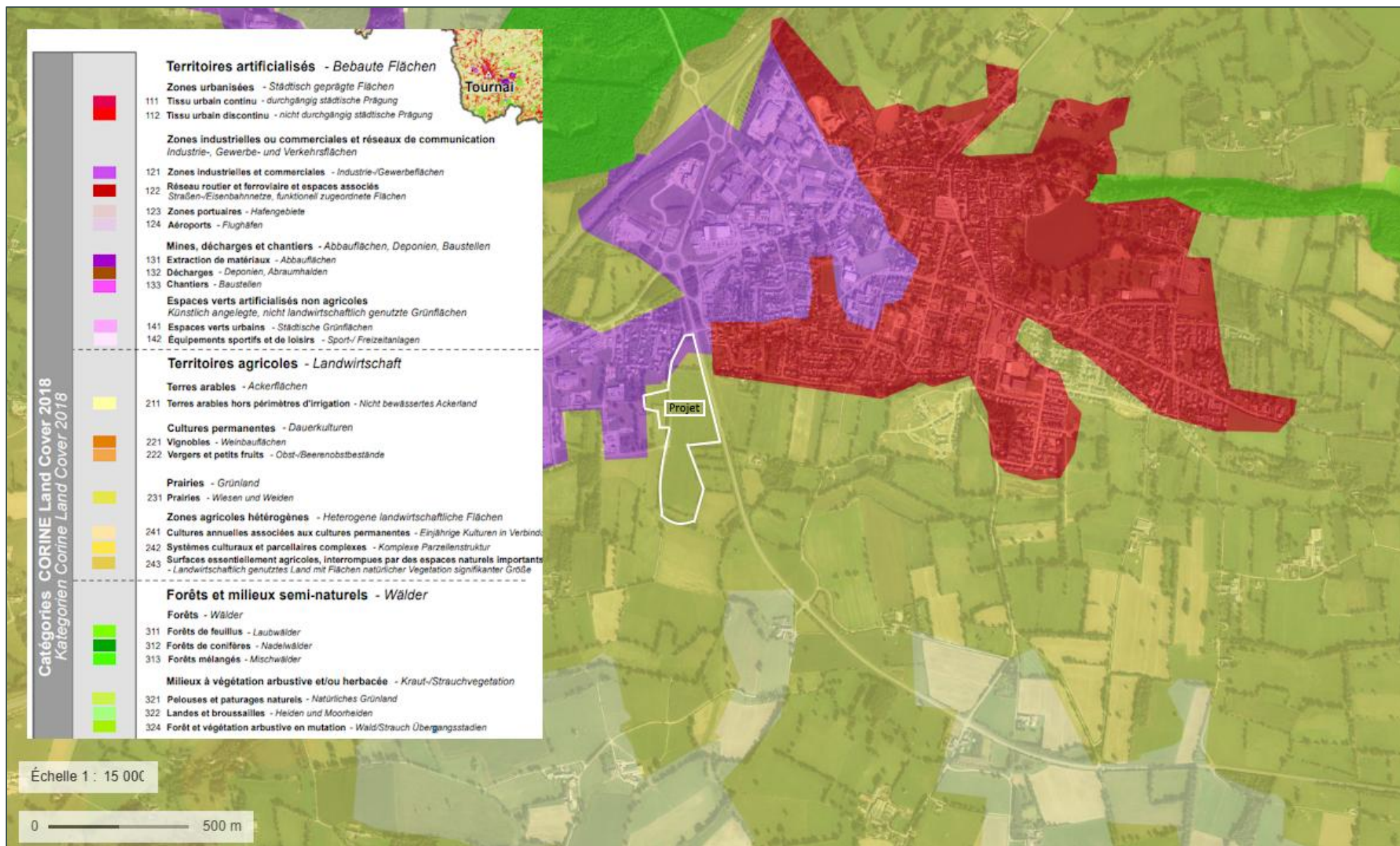


Figure 5 : occupation du sol à proximité du projet. Source : Corine Land Cover 2018

Le site du **projet** est localisé en limite sud-ouest de l'agglomération.

- **À l'ouest et au nord** : le périmètre est en contact direct avec des zones **industrielles, commerciales et réseaux de communication** (violet – code 121), traduisant une continuité avec un tissu d'activités économiques existant.
- **À l'est** : il jouxte le **tissu urbain continu** (rouge – code 112), correspondant au centre-bourg dense et résidentiel.
- **Au sud** : le projet s'ouvre sur un large secteur de **terres agricoles et prairies** (jaune clair – codes 211 et 231), constituant l'espace rural de transition.

Ainsi, le site s'inscrit **en interface directe entre le tissu urbain compact, la zone d'activités et l'espace agricole**. Ce positionnement renforce son rôle de zone tampon entre ville et campagne. L'environnement immédiat est marqué par une mosaïque d'usages contrastés :

- Au nord et à l'est, un contexte anthropisé et artificialisé (ville, activités, voiries),
- Au sud, un paysage ouvert de cultures et prairies, assurant une continuité agricole et paysagère.

En termes d'enjeux :

- **Paysager** : nécessité de traiter la transition visuelle et écologique avec les espaces agricoles.
- **Fonctionnel** : insertion logique dans la continuité des zones déjà urbanisées (activités et habitat).
- **Environnemental** : vigilance sur la préservation des haies bocagères et des continuités écologiques situées en périphérie agricole.

L'environnement immédiat du projet



Figure 6 : occupation des sols au sein du périmètre de la ZAC mottais 2. Source : Etude environnementale ZAC Mottais 2

- **Occupation des sols – ZAC de la Mottais 2**

L'ensemble du périmètre de la ZAC de la Mottais 2 couvre une mosaïque d'occupations :

- **Parcelles agricoles** (prairies permanentes et temporaires), qui constituent la part majoritaire des surfaces ;
- **Espaces naturels ponctuels** : haies, boisements résiduels, mares ;
- **Aménagements hydrauliques** : bassins tampons existants ou projetés ;
- **Parcelles déjà urbanisées** au nord-ouest, en continuité avec le tissu pavillonnaire et les zones d'activités existantes ;
- **Merlons paysagers** intégrés au projet d'aménagement pour accompagner la transition avec les espaces agricoles.

- **Occupation des sols – Projet**

L'emprise du projet (contour violet) se situe dans la partie sud et est de la ZAC. Elle correspond à des **prairies agricoles** aujourd'hui exploitées, ponctuées par quelques haies bocagères et éléments paysagers linéaires. Aucune urbanisation ni occupation bâtie n'existe actuellement sur cette zone.

Le projet s'inscrit donc sur un site **principalement agricole**, avec une prise en compte des éléments bocagers et hydrauliques périphériques pour assurer l'intégration paysagère et environnementale.

Figure 1 : Plan des abords du projet. Source : Google maps	3
Figure 2 : Situation du projet vis-à-vis du PLU de Saint Aubin du Cormier. Source : PLU	4
Figure 3 : réseau hydrographique du projet. Source : Etude environnementale ZAC Mottais 2	5
Figure 4 : occupation des sols sur la commune de Saint Aubin du Cormier. Source : PLU – rapport de présentation - p 130	6
Figure 5 : occupation du sol à proximité du projet. Source : Corine Land Cover 2018	7
Figure 6 : occupation des sols au sein du périmètre de la ZAC mottais 2. Source : Etude environnementale ZAC Mottais 2	9

Indice	Date	Auteur	Relecteur	Modifications
A	10/09/2025	ZLA	ABO	Document initial