



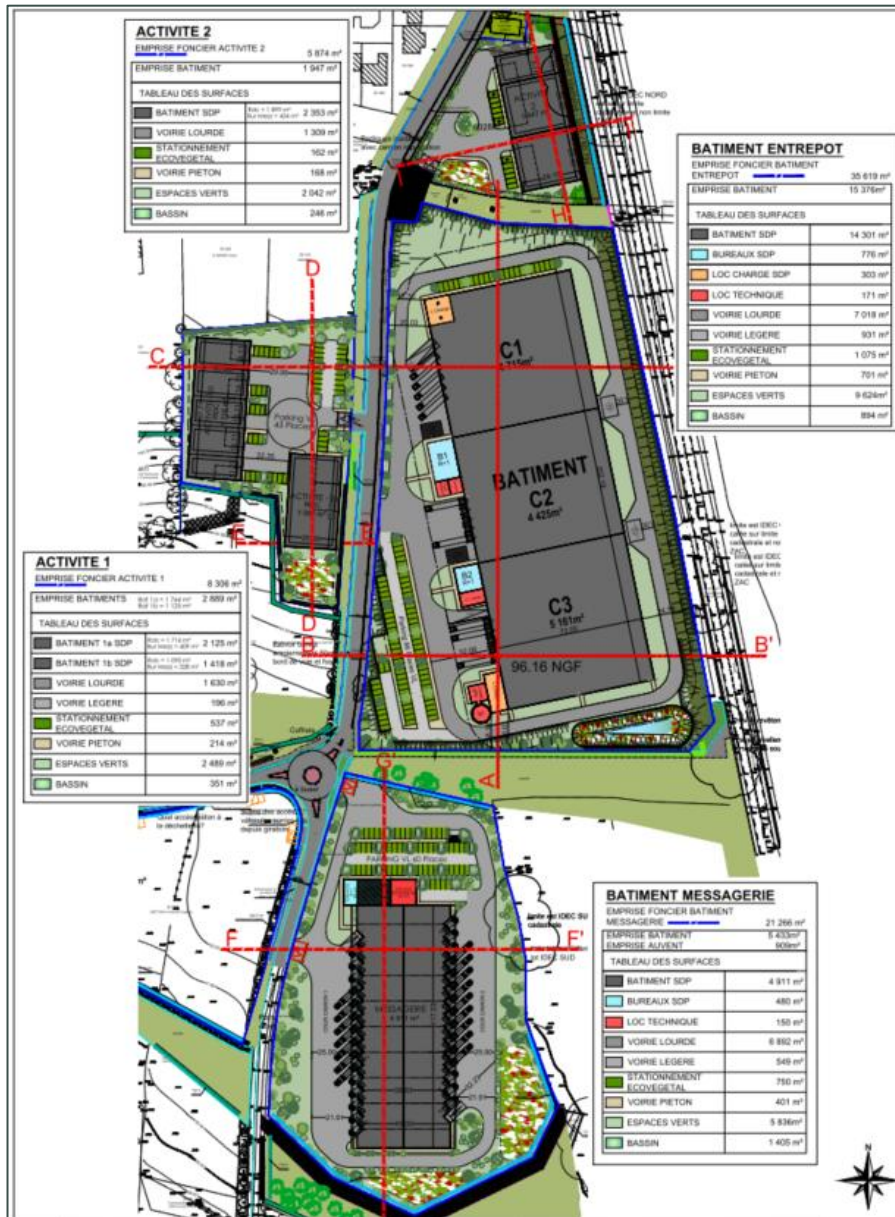
Construction d'un ensemble immobilier mixte (activité, messagerie, artisanat) dans le cadre de la ZAC de la Mottais 2 – Saint-Aubin-du- Cormier (35)

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

[Faubourg Promotion– 453 246 845 00037]

ANNEXE 5 – Plan masse du projet.....3

ANNEXE 5 – Plan masse du projet



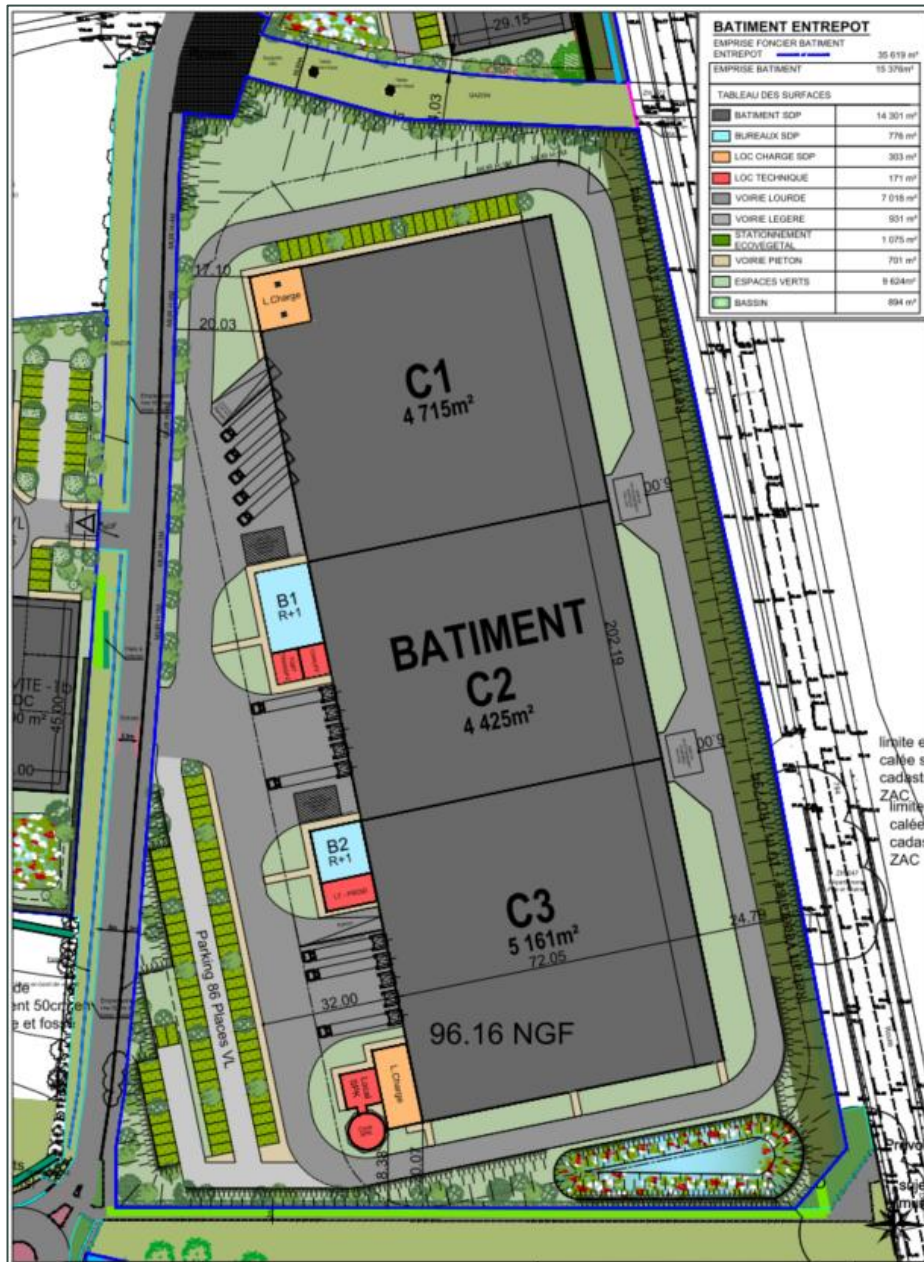
Le projet concerne l'aménagement d'un ensemble immobilier à vocation logistique, messagerie et activités, implanté sur une emprise foncière totale de **71 065 m² (7,1 ha)**.

Il se compose de quatre parcelles fonctionnellement complémentaires :

- Une parcelle **“Entrepôt”** de près de **3,6 ha**, accueillant un bâtiment logistique principal (15 380 m² de surface de plancher), dimensionné pour le stockage et la distribution, avec un important linéaire de quais PL et une desserte interne adaptée aux poids lourds.
- Une parcelle **“Messagerie”** de **2,1 ha**, dédiée à un bâtiment de messagerie (5 391 m² de surface de plancher), disposant d'aires de manœuvre et de quais spécifiques, complétée par un parc de stationnement pour VL.
- Deux parcelles d'activités (1 et 2), plus réduites (**8 306 m²** et **5 874 m²**), destinés à l'accueil d'activités artisanales et de PME/PMI de petite production, (3 543 m² et 2 353 m² de surface de plancher), avec leurs propres stationnements VL.

Ainsi le projet développe un **pôle logistique et tertiaire intégré**, combinant un entrepôt principal, une messagerie dédiée et des bâtiments d'activités complémentaires. Il articule les besoins en surfaces de plancher avec une large place donnée aux **espaces verts (près d'un tiers de la surface totale)** et à une organisation rationnelle des voiries et stationnements, adaptée aux usages mixtes PL/VL.

Figure 1 : plan masse général du projet.



La parcelle « Entrepôt » occupe une surface foncière de **35 619 m²** (3,6 ha). Elle est aménagée autour d'un bâtiment logistique principal et de ses annexes techniques, avec une organisation spatiale pensée pour les flux poids lourds et véhicules légers.

- **Bâtiment logistique :**

- Emprise au sol : **15 376 m²**, dont 14 301 m² dédiés aux activités de stockage et 776 m² de bureaux.
- Locaux annexes : locaux techniques (171 m²) et locaux de charge (303 m²).

- **Aménagements extérieurs :**

- Voiries lourdes adaptées aux poids lourds : **7 018 m²**.
- Voiries légères et piétonnes : 931 m² + 701 m².
- Stationnements véhicules légers : **86 places** réparties entre surfaces revêtues et écovégétales (1 075 m²).
- Aire de stationnement pompiers et rampes d'accès.

- **Espaces verts :**

- Espaces verts aménagés : **9 624 m²**, incluant haies, fossés et zones enherbées.
- Placettes paysagères (tables de pique-nique, supports vélos).

Figure 2 : plan masse de l'entrepôt.



La parcelle « Messagerie » s'étend sur **21 266 m²** (2,1 ha). Elle est conçue pour répondre aux besoins croissants en transport et logistique urbaine, avec une organisation adaptée aux flux rapides de colis et aux manœuvres PL/VL.

- **Bâtiment de messagerie :**

- Emprise au sol : **5 433 m²**, dont 4 911 m² dédiés aux activités de messagerie.
- Bureaux et locaux techniques : **480 m²** + locaux techniques complémentaires : 150 m².
- Emprise d'aument : 909 m², permettant la couverture des quais et zones de chargement/déchargement.

- **Aménagements extérieurs :**

- Voiries lourdes : **6 892 m²**, dimensionnées pour les cours camions et les manœuvres PL.
- Voiries légères : 549 m² et voiries piétonnes : 401 m².
- Stationnement VL : **60 places**, dont surfaces écovégétales (750 m²).
- Aires de stationnement pompiers et zones de sécurité incendie.

- **Espaces verts :**

- Espaces verts : **5 836 m²**, incluant haies, talus et plantations nouvelles.
- Mobilités douces : placettes avec tables de pique-nique, supports et station de réparation vélo.

Figure 3 : plan masse de la Messagerie

	Parcelle entrepôt	Parcelle messagerie	Parcelle activité 1	Parcelle activité 2	TOTAL PROJET
Emprise foncière	35 619 m ²	21 266 m ²	8 306 m ²	5 874 m ²	71 065 m²
Surface plancher	15 380 m ²	5 391 m ²	3 543 m ²	2 353 m ²	26 667 m²
Espaces verts	9 624 m ²	5 836 m ²	2 489 m ²	2 042 m ²	19 991 m²
Voiries	7 949 m ²	7 441 m ²	1 826 m ²	1 309 m ²	18 525 m²
Parking	86 places VL + 15 quais PL	60 places VL + 30 quais PL	43 places VL	12 places VL	201 VL + 45 PL

Figure 1 : plan masse général du projet.	3
Figure 2 : plan masse de l'entrepôt.	4
Figure 3 : plan masse de la Messagerie	5
Figure 4 : Plan masse de l'activité 1	6
Figure 5 : Plan masse de l'activité 2	7

Indice	Date	Auteur	Relecteur	Modifications
A	14/04/2025	ZLA	ABO	Document initial