



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 3 – Plan de situation 3

ANNEXE 3 – Plan de situation

Le projet s'étend sur une assiette totale de **71 065 m²**. Il se compose de 4 parcelles distinctes implantées au sein de la ZAC Mottais 2.

L'opération prévoit la construction neuve d'un **ensemble logistique et d'activités** comprenant :

- Un **bâtiment logistique (entrepôt)** d'une emprise foncière de 35 619 m², pour une surface de plancher de 15 380 m², intégrant environ 776 m² de bureaux en R+1. Le projet comprend l'aménagement de 86 places VL, 45 quais PL, de voiries lourdes et légères dédiées aux flux poids lourds. Les espaces verts attenants représentent 9 624 m².
- Un **bâtiment de messagerie** d'une emprise foncière de 21 266 m², pour une surface de plancher de 5 391 m², complété par 480 m² de bureaux et 150 m² de locaux techniques. Il disposera de 60 places VL, de 30 quais PL, d'un bassin de 1 405 m², et de 5 836 m² d'espaces verts.
- Deux **bâtiments d'activités** :
 - **Activité 1** : emprise foncière 8 306 m², SDP 3 543 m² (dont bâtiments 1a et 1b).
 - **Activité 2** : emprise foncière 5 874 m², SDP 2 353 m².
 Ces bâtiments sont accompagnés de 4 531 m² d'espaces verts, de 2 bassins (351 m² et 246 m²) et de stationnements éco-végétalisés (699 m² au total).

Les aménagements communs incluent **16 849 m² de voiries lourdes** et **1 676 m² de voiries légères**, des aires de manœuvre PL, ainsi que des accès sécurisés depuis le giratoire RD 794. L'ensemble est accompagné d'une trame verte et de haies périphériques pour l'intégration paysagère.

Cette opération s'inscrit dans une démarche de développement économique local et de valorisation du site, avec la volonté d'assurer une performance énergétique et environnementale élevée (espaces verts importants, stationnements éco-végétalisés, gestion des eaux pluviales).

Les **travaux débuteront en mars 2027**, pour une durée estimée de **32 mois**. Bien que le projet s'inscrive dans un environnement majoritairement agricole, sa frange nord jouxte un tissu pavillonnaire, impliquant une vigilance particulière vis-à-vis des riverains immédiats. Des mesures spécifiques seront mises en œuvre pour limiter les nuisances. Les déblais issus des terrassements seront réutilisés, garantissant un équilibre déblais/remblais.



Figure 1 Plan masse général du projet. Figure 2 : Plan masse activité 1

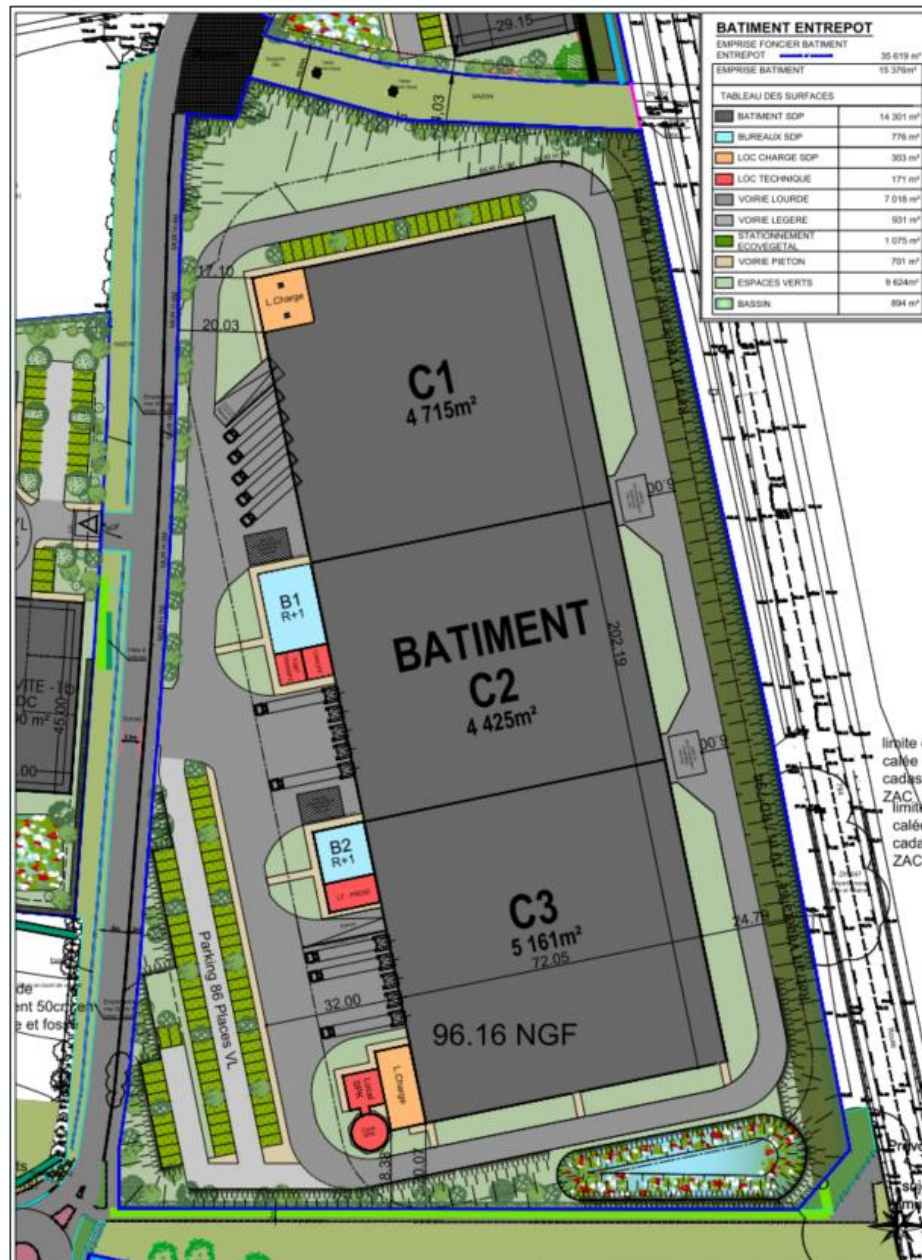


Figure 3 : Plan masse activité 2 Figure 4 : Plan masse entrepôt

Ce projet se situe sur la commune de **Saint-Aubin-du-Cormier**, au sein de la **Communauté de communes Liffré-Cormier**. Il est localisé dans le département d'Ille-et-Vilaine, en région Bretagne.

Implanté à environ 25 kilomètres au nord-est de Rennes, le site est **positionné** en bordure immédiate de la RD 794 et bénéficie d'un accès direct depuis l'échangeur de l'autoroute A84 reliant Rennes à Caen.

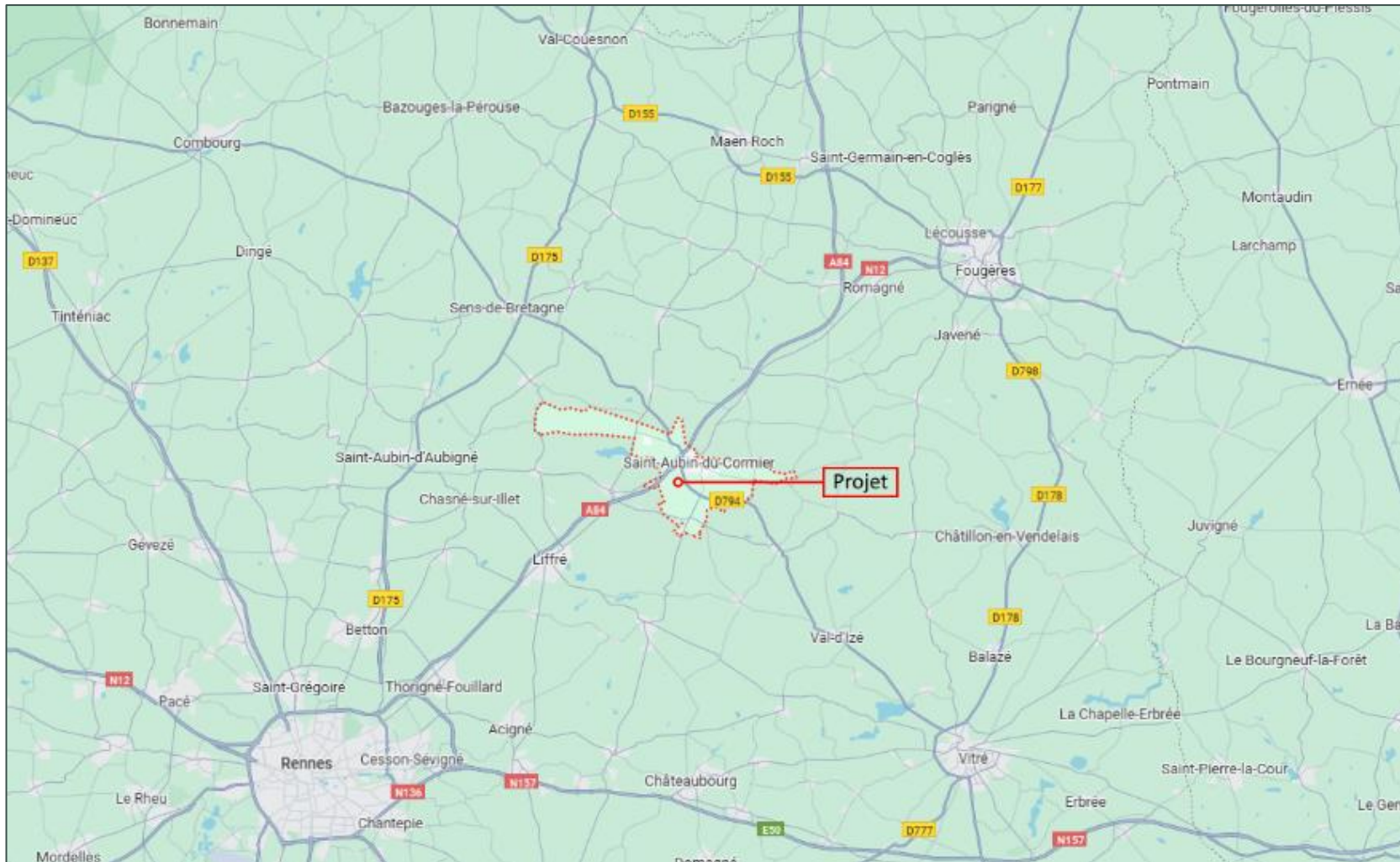


Figure 6 : Localisation du site sur fond IGN. Source : Géoportail



Figure 7 : Localisation du site sur fond photographie aérienne. Source : Google maps.

Objectifs et enjeux du projet

Le projet s'inscrit dans la dynamique de développement économique portée par Liffré-Cormier Communauté au sein de la **ZAC de la Mottais 2**, située sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier. L'opération consiste en la réalisation d'un ensemble immobilier d'environ 27 000 m² de surface de plancher, structuré en plusieurs îlots complémentaires :

- Deux villages artisanaux (activité 2 au nord et activité 1 à l'ouest) destinés à l'accueil d'activités artisanales et de PME/PMI de petite production,
- Un bâtiment d'activités logistiques et de production pouvant accueillir des utilisateurs diversifiés, dont de la distribution ou de la logistique sous température dirigée,
- Ainsi qu'un bâtiment de messagerie répondant aux besoins croissants en transport et logistique urbaine.

Ce programme vise à offrir des surfaces adaptées à la diversité des acteurs économiques tout en renforçant l'ancrage et la cohérence de l'opération dans le tissu économique local. L'aménagement met l'accent sur la **gestion raisonnée des emprises** : organisation distincte des bâtiments (entrepôt, messagerie, activités 1 et 2), desserte par des **voiries dédiées**, et maintien d'espaces verts périphériques (près de 20 000 m²). Des **bassins de gestion des eaux pluviales** sont intégrés au projet, garantissant une maîtrise hydraulique et une meilleure résilience climatique. Le projet optimise également la **fonction logistique** :

- **45 quais PL** positionnés sur le bâtiment de messagerie et des aires de manœuvre adaptées,
- **201 places VL** réparties entre les différents lots,
- Des accès sécurisés depuis le giratoire de la RD 794, une séparation claire des flux poids lourds, véhicules légers et mobilités douces.

Une attention particulière est portée à la **qualité environnementale et paysagère** : haies périphériques, bandes végétalisées, stationnements éco-végétalisés, ainsi qu'un retrait végétalisé de 10 m en bordure de la RD 794. Ces éléments assurent une meilleure intégration visuelle et contribuent à la préservation de la biodiversité locale.

Enfin, l'opération accompagne les transitions énergétiques et de mobilité : mise en place de bornes de recharge électrique, avec au moins 20 % des emplacements pré-équipés conformément aux dispositions de la loi LOM, stationnements vélos, espaces de covoiturage, ainsi que l'utilisation de solutions constructives visant la performance énergétique et la réduction de l'empreinte carbone.

Plan Local d'urbanisme

La commune de **Saint-Aubin-du-Cormier** fait partie de **Liffré-Cormier Communauté**, créée au **1^{er} janvier 2017** par la fusion de l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Liffré et de celle du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier. Cet établissement intercommunal regroupe **10 communes** et s'inscrit dans un ensemble territorial plus vaste, le **Pays de Rennes**, qui rassemble **76 communes** organisées en quatre intercommunalités (**Pays de Châteaugiron, Liffré-Cormier Communauté, Rennes Métropole et Val d'Ille-Aubigné**).

Les dispositions d'urbanisme applicables sont celles du **Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Aubin-du-Cormier**, dont la **dernière révision a été approuvée le 8 juillet 2021**. Le projet est situé en **zone 1AUE**, correspondant à des **secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation économique dans le cadre de la ZAC Mottais 2**.

Le PLU identifie également, en périphérie de l'emprise, des **zones naturelles (NA)** et plusieurs **éléments de paysage protégés** au titre des articles **L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme** : **zones humides, haies, talus et une mare**.

Le projet est conçu de manière à **éviter toute intervention directe dans les périmètres sensibles**. Compte tenu de la proximité d'éléments protégés (zones humides, haies, talus et une mare), situés en périphérie de l'emprise, des mesures de précaution seront mises en place afin de garantir leur préservation.

S'agissant des **haies bocagères** figurant dans l'emprise du projet et protégées au titre du PLU, leur recreation est prévue et sera détaillée dans l'annexe 09.

Une **procédure de modification du PLU est actuellement engagée** par la commune afin d'assurer la pleine adéquation du document d'urbanisme avec le projet et ses évolutions au sein de la ZAC Mottais 2.

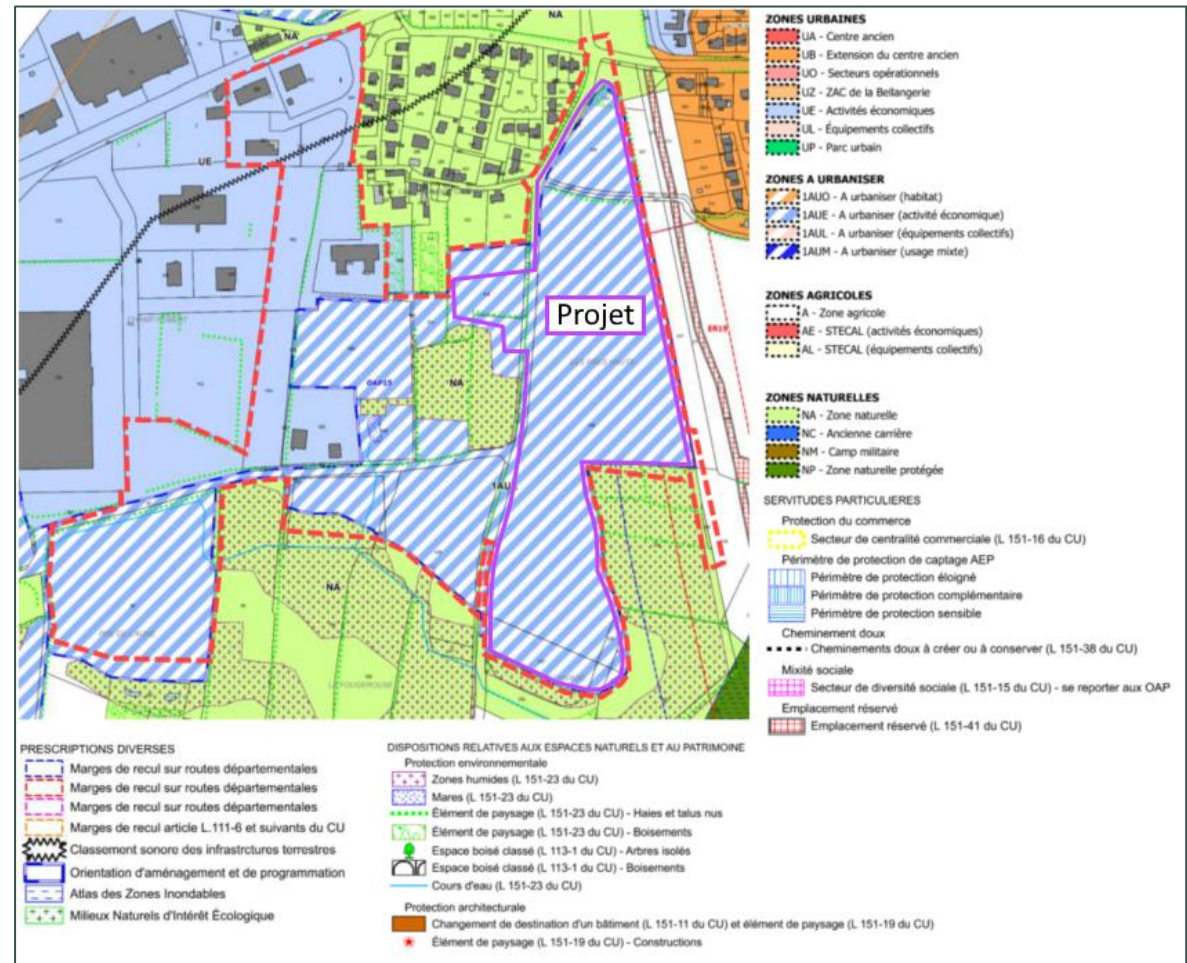


Figure 8 : Situation du projet vis-à-vis du PLU de Saint Aubin du Cormier. Source : PLU

Emprise cadastrale du projet

Les parcelles du projet sont concernées par différentes emprises cadastrales. Les lots constitués par l'aménageur seront prélevés sur les parcelles suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
ZH	0006	LES GRANDES GACHES	01 ha 40 a 50 ca
ZH	0007	LES GRANDES GACHES	00 ha 10 a 60 ca
ZH	0248	LES PRES HAUTS	06 ha 25 a 63 ca
ZH	0250	LES PRES HAUTS	00 ha 07 a 74 ca
ZH	0257	LES PRES HAUTS	00 ha 67 a 29 ca
ZH	0268	LES PRES HAUTS	00 ha 01 a 12 ca
ZH	0269	LES PRES HAUTS	00 ha 61 a 39 ca
ZH	0273	LES PRES HAUTS	00 ha 04 a 12 ca
ZH	0316	LES GRANDES GACHES	00 ha 67 a 03 ca

La figure suivante présente le projet au sein de la ZAC de la Mottais 2.

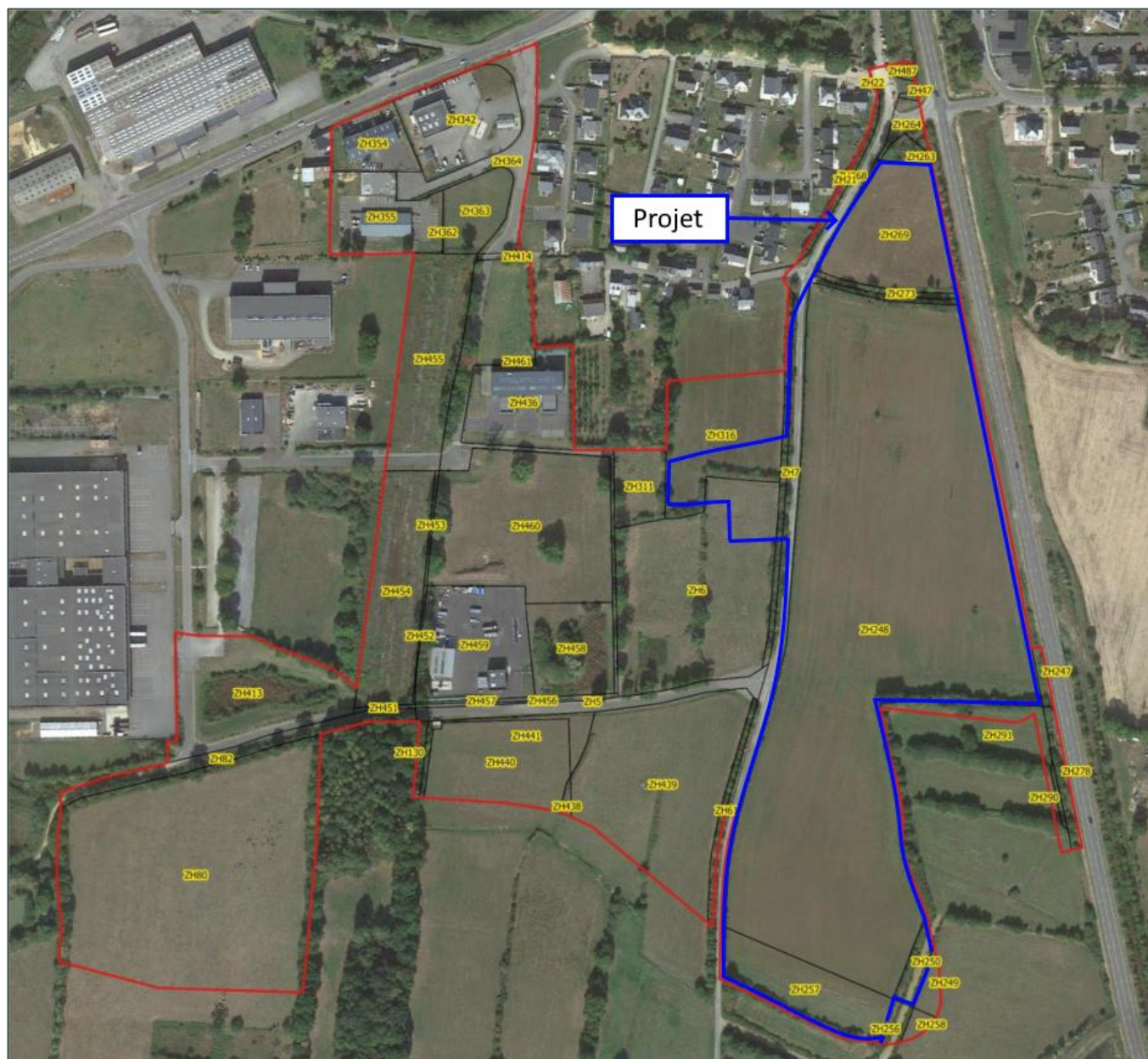


Figure 10 : situation du projet au sein de la ZAC de la Mottais 2.

Figure 1 Plan masse général du projet. Figure 2 : Plan masse activité 1	4
Figure 3 : Plan masse activité 2 Figure 4 : Plan masse entrepôt	5
Figure 5 : Plan masse Messagerie	6
Figure 6 : Localisation du site sur fond IGN. Source : Géoportail	7
Figure 7 : Localisation du site sur fond photographie aérienne. Source : Google maps.....	8
Figure 8 : Situation du projet vis-à-vis du PLU de Saint Aubin du Cormier. Source : PLU	10
Figure 10 : situation du projet au sein de la ZAC de la Mottais 2.....	12

Indice	Date	Auteur	Relecteur	Modifications
A	17/09/2025	ZLA	ABO	Document initial