



PLUi

REVISION ALLEGEE

N°4

DU PLUI DU COGLAIS

	Prescrit	Arrêté	Approuvé
PLUi	2012	29.08.2017	03.07.2018
Modification n°1	14.12.2021	/	11.03.2020
Modification n° 2	02.09.2022	/	28.03.2023
Modification n° 3	28.09.2023	/	09.04.2024
Modification n° 4	/	/	
Révision allégée n°1	12.07.2022	27.09.2022	28.03.2023
Révision allégée n°2	12.07.2022	27.09.2022	28.03.2023
Révision allégée n°3	12.07.2022	27.09.2022	28.03.2023
Révision allégée n°4	02.07.2024	24.09.2024	
Révision allégée n°5	02.07.2024	24.09.2024	

SOMMAIRE

Sommaire	2
1. Préambule.....	3
2. Objet de la révision allégée.....	3
3. Choix de la procédure.....	3
4. Synthèse des Modifications apportées au PLUi du Coglais depuis son approbation.	4
Extension de la zone urbaine à vocation d'activité des Hauts Rochers.....	5
1. Objet, localisation et justification de la révision allégée.....	5
2. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES).....	11
3. Description des incidences estimées de la modification.....	12
Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD.....	13

1. Préambule

La communauté de communes Couesnon Marches de Bretagne a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) du Coglais le 3 juillet 2018. Ce document s'applique sur les communes de l'ex-communauté de communes du Coglais représentant la moitié du territoire de l'EPCI actuel.

Un nouveau PLUi étant en cours d'élaboration sur l'ensemble du territoire, des révisions allégées ainsi qu'une modification du PLUi du Coglais se sont avérées indispensables afin d'adapter le document aux nouvelles nécessités du territoire en attendant l'approbation du nouveau document.

Une synthèse des évolutions du document est présentée ci-après

2. Objet de la révision allégée

La communauté de communes souhaite faire évoluer le point suivant :

N°	Pièces du PLU modifiées	Zones concernées	Description Sommaire
Commune de Saint-Germain-en-Coglès			
1	Règlement graphique	A et UA	Extension de la zone Urbaine à destination d'activité sur une zone Agricole

3. Choix de la procédure

Au regard des articles L. 153-34 et suivants du code de l'urbanisme, une procédure de révision allégée est menée lorsque l'évolution concerne un unique objet :

- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance (réduction de l'inconstructibilité de l'article L. 111-6 modification d'une mesure de protection issue de l'article L. 151-19).

Sans changer les orientations générales du PADD. La présente évolution du PLU vise à apporter des ajustements au règlement graphique, sans pour autant changer les orientations définies au PADD, réduire un EBC mais va néanmoins réduire une zone Agricole (A).

La procédure de Révision allégée est donc adaptée aux modifications apportées.

4. Synthèse des Modifications apportées au PLUi du Coglais depuis son approbation

Au regard de la prise de compétence « Elaboration des documents d'Urbanisme » de Couesnon Marches de Bretagne en 2017, des évolutions réglementaires soutenues et de la nécessité d'adapter le PLUi du Coglais aux besoins du territoire, ce dernier a été modifié à plusieurs reprises.

Résumé des évolutions apportées au document depuis son approbation :

Déclaration de projet n°1 *approuvée le 28 mai 2019*

- Réduction de la marge de recul à l'A84 imposées aux constructions de 100m à 25m sur la zone d'activité St-Eustache II

Modification de droit commun n°1 *approuvée le 11 mars 2020*

- Ajustement du règlement écrit suite au retour du service instructeur
- Ajout de bâtiments pouvant changer de destination
- Changement de zonages urbains
- Ajout de servitudes aux annexes

Modification de droit commun n°2 *approuvée le 28 mars 2023*

- Suppression et ajouts d'emplacements réservés
- Ajout de bâtiments pouvant changer de destination
- Changement de zonages urbains
- Suppression, extension et création de STECAL économiques et touristiques

Révisions allégées n°1, 2 et 3 *approuvées le 28 mars 2023*

- Extension d'une zone urbaine en lien avec la vélo-route voie verte
- Réduction du zonage d'extension d'une carrière
- Extension d'une zone urbaine aux Portes-du-Coglais

Mise à jour *effectuée le 10 janvier 2024*

- Ajout du Droit de Préemption Urbain (DPU) modifié aux annexes du PLUi

Modification de droit commun n°3 *approuvée le 9 avril 2024*

- Modification du STECAL à vocation d'activité sur la zone d'activité des Bouvreuils à Saint-Hilaire des Landes pour permettre une meilleure densification du site.

Procédures d'évolution programmées sur le document :

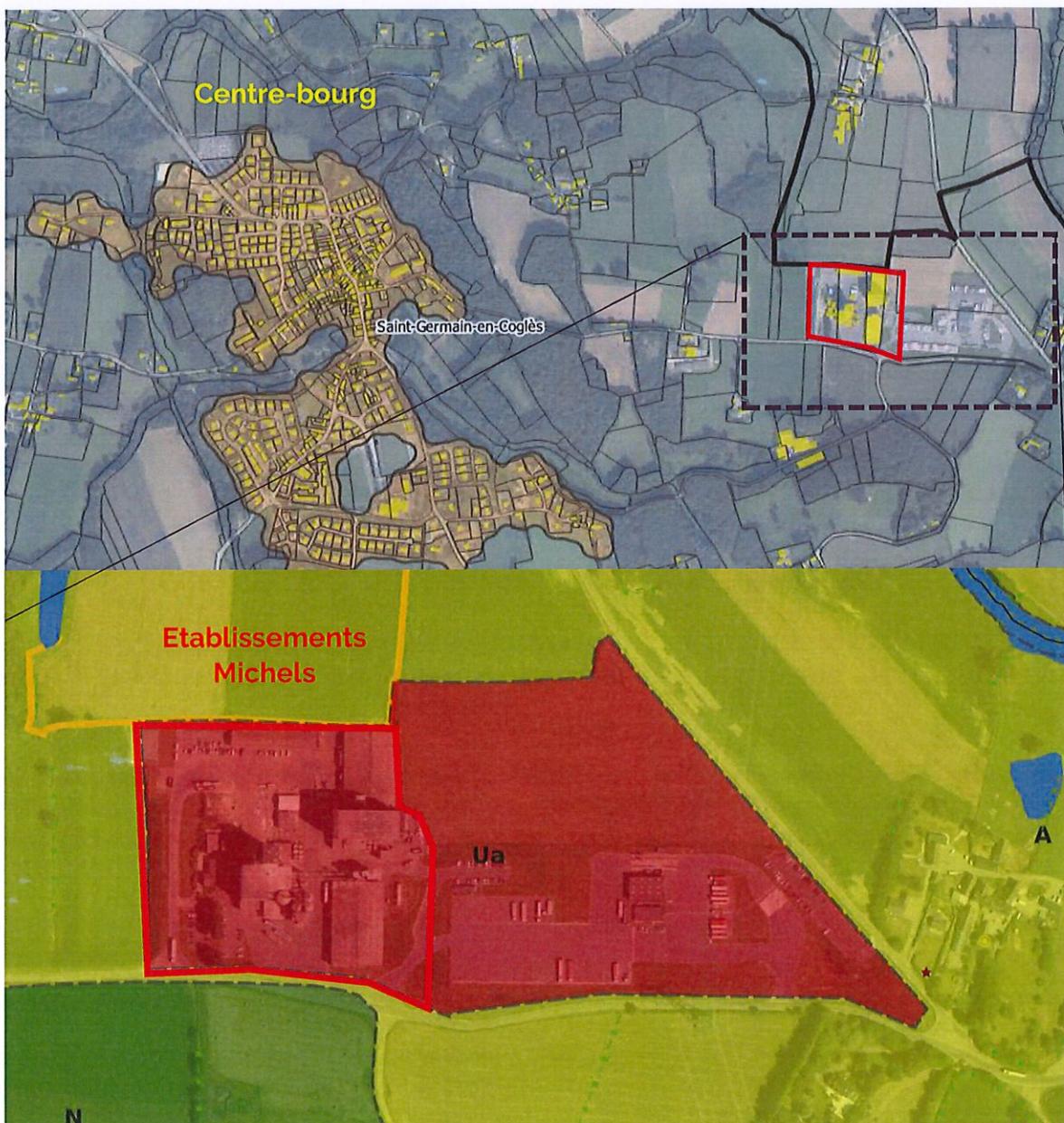
Modification de droit commun n°4 et révision Allégée n°5

Extension de la zone urbaine à vocation d'activité des Hauts Rochers

1. Objet, localisation et justification de la révision allégée

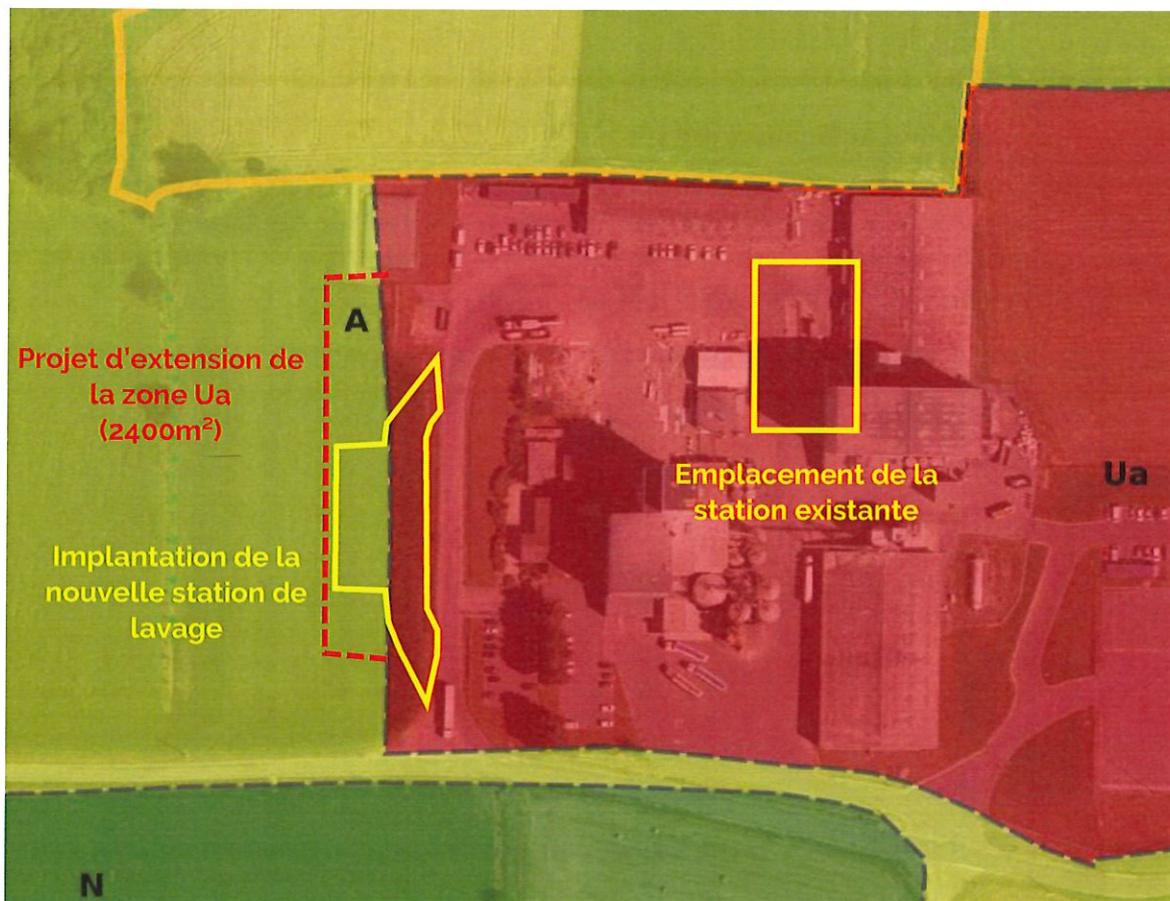
a. Objet et localisation

La commune de Saint-Germain-en-Coglès a été sollicitée par l'entreprise « Les Etablissements Michels » dans le cadre de l'adaptation de leur site d'activité via l'installation d'une nouvelle station de lavage pour ses véhicules. L'entreprise est implantée au lieudit des Hauts Rochers sur les parcelles C n°29, 30, 911 et 934.



Visuel n°1 – Localisation du site de la modification

Cette procédure de révision allégée a pour objectif de reclasser 2 400m² de zone Agricole en zone Urbaine à vocation d'activité (Ua) comme précisé sur le plan ci-dessous :



Visuel n°2 - Localisation du projet d'extension de la zone Ua

b. Description des enjeux et justification

Les établissements Michels sont une entreprise agroalimentaire spécialisée dans la nutrition animale et la fabrication d'aliments existant depuis 1972 sur le site des Hauts Rochers.

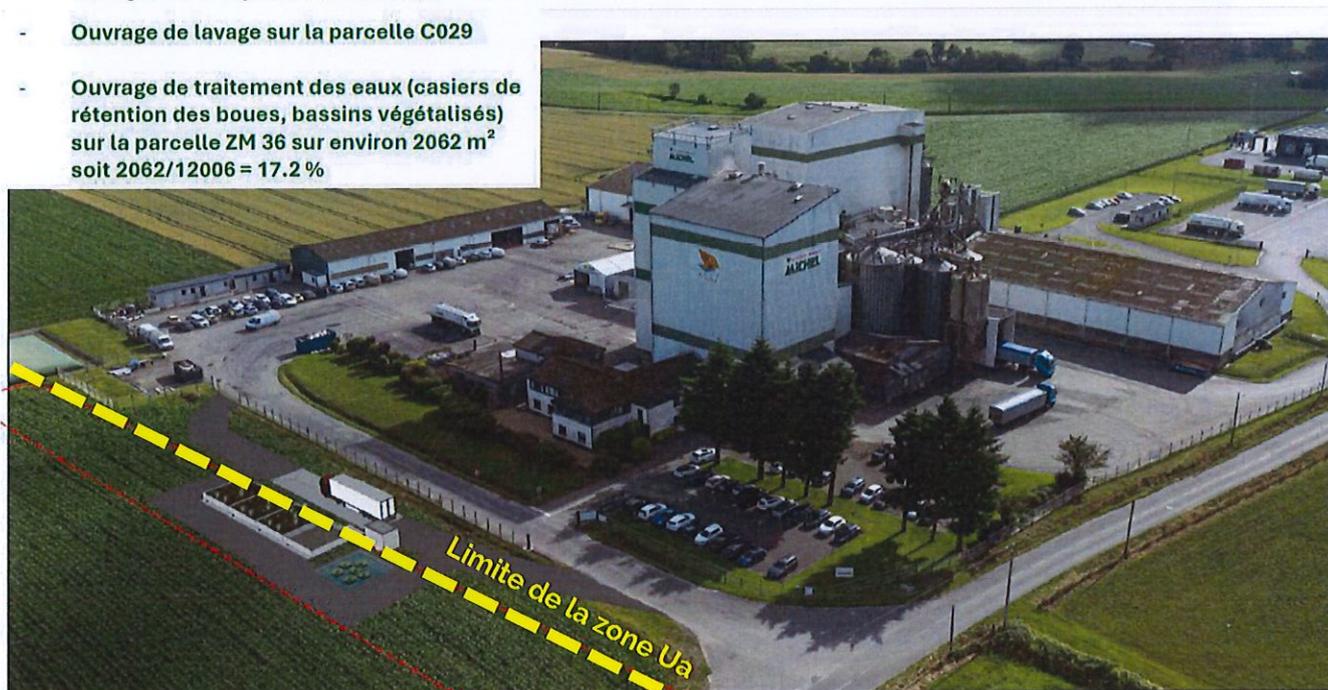
Dans l'objectif de respecter les enjeux de biosécurité réglementaires (risques FPA, influenza aviaire, salmonelles), l'entreprise se doit d'améliorer son système de désinfection (station de lavage) de ces véhicules aujourd'hui insuffisant. En effet, cette station présente plusieurs problématiques :

- Sa localisation (cf. visuel n°2) ; La station n'étant pas située à l'entrée du site mais au cœur de ce dernier, les risques d'infections sont plus importants.
- Son ancienneté ; L'entreprise consomme annuellement 1 005m³ d'eau pour le lavage et la désinfection de ses véhicules, qui n'est pas recyclée.
- Son dimensionnement ; Bien que très consommatrice en eau, la station actuelle ne recouvre pas l'ensemble des besoins de l'entreprise qui utilise également la station située sur le site voisin à l'Est.

Afin de répondre à l'ensemble des enjeux exposés ci-dessus et plus particulièrement celui lié à l'économie d'eau, la nouvelle station nécessite un ouvrage de traitement des eaux spécifique dont la surface est estimée à approximativement 1 000m². Cet ouvrage ne peut être situé à proximité de la station existante au regard de sa surface, des espaces de circulation pour les poids lourds devant être conservés.

La station de lavage se doit d'être située, de préférence, à l'entrée du site. Ainsi, l'emplacement approprié pour cette nouvelle station serait à l'entrée Sud sur les parcelles ZM 36 et C 29 (cf. visuel n°3).

- **Ouvrage de lavage sur la parcelle C029**
- **Ouvrage de traitement des eaux (casiers de rétention des boues, bassins végétalisés) sur la parcelle ZM 36 sur environ 2062 m² soit 2062/12006 = 17.2 %**



Visuel n°3 – Projet de station de lavage

La station de lavage, l'ouvrage de traitement des eaux ainsi que la voie d'accès occuperaient une surface d'environ 2000 à 2500m².

Au sein de ce projet, l'ouvrage de traitement des eaux serait situé sur la parcelle ZM 36 en zone actuellement Agricole (A) tandis que la nouvelle station de lavage serait située sur la parcelle C 29 en zone Ua. L'extension de l'urbanisation concernerait uniquement l'ouvrage de traitement des eaux, l'entreprise est aujourd'hui propriétaire de la parcelle ZM 36.

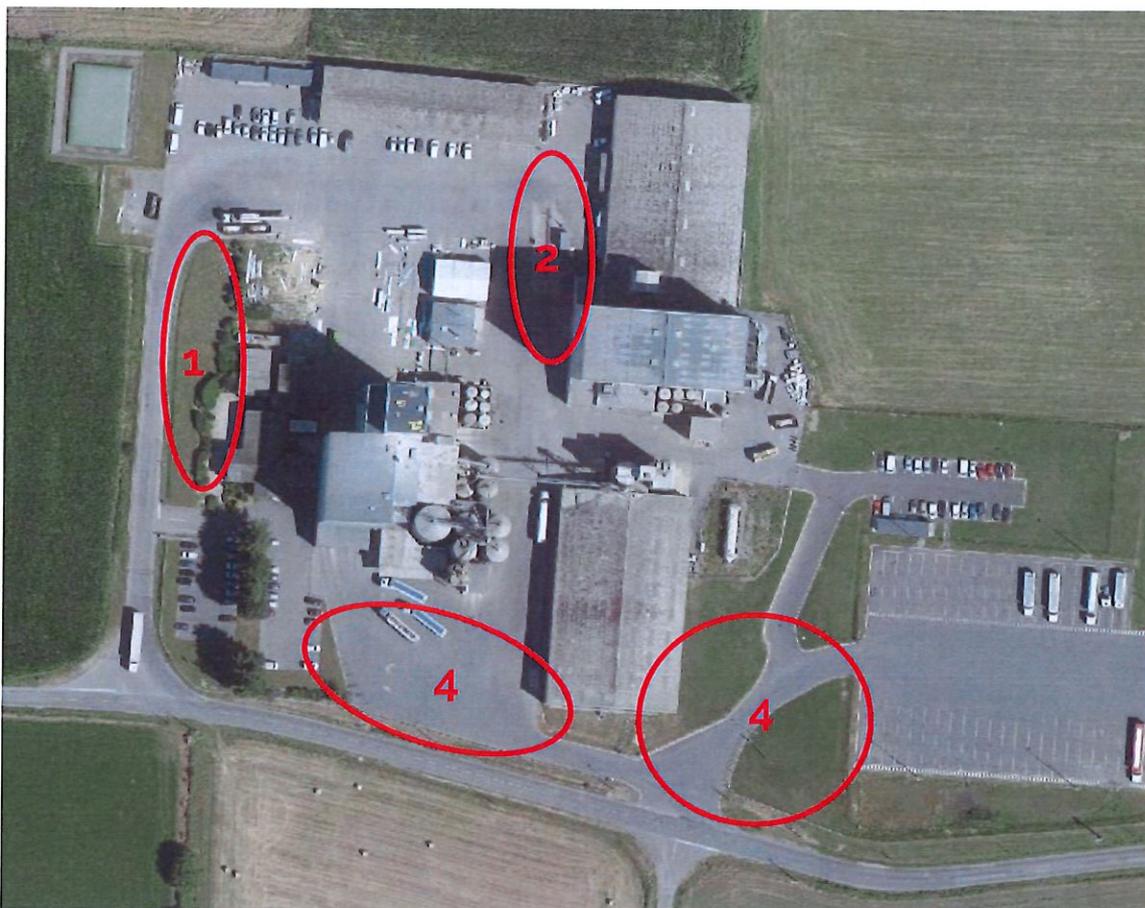
Le site actuel ne dispose pas d'une surface suffisante pour accueillir cet ouvrage au sein de la zone urbaine actuelle, un remaniement important et coûteux du site serait nécessaire (cf. visuel n°4) :

Emplacement 1 – Espace trop exigu de 900m² et situé à proximité directe des locaux administratifs.

Emplacement 2 – Nécessité de conserver un passage pour les véhicules

Emplacement 3 – Espace de manœuvre pour les véhicules et uniquement utilisé pour sortir du site, n'est pas un accès

Emplacement 4 - Accès au parking voisin



Visuel n°4 – Emplacements potentiels du projet de station de lavage

Consommation en eau et ouvrage innovant

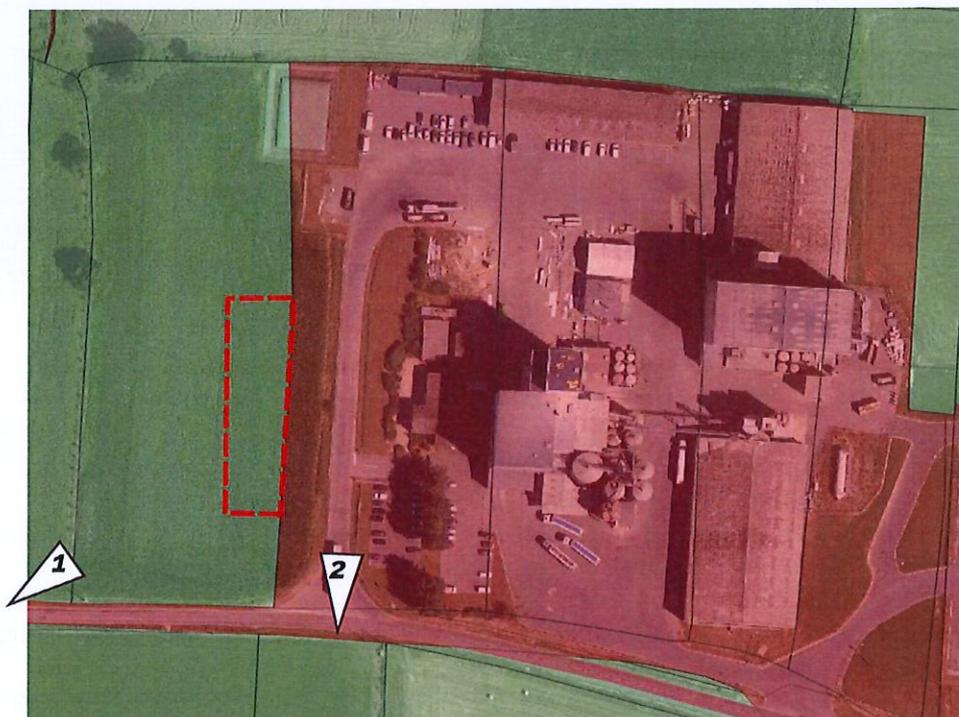
Les prévisions de consommation d'eau sont estimées à 2 500 à 3 500 m³/an au regard du dimensionnement de la station, néanmoins, 80% de cette eau serait recyclable tout en conservant les mesures de biosécurité grâce à ce nouvel ouvrage. Une consommation finale de 500 à 700 m³ d'eau par an est donc prévue ce qui correspond à une économie de 30 à 50% sans compter l'économie d'eau de la station de lavage voisine.

Pour permettre la réalisation de cet ouvrage, l'entreprise bénéficie d'une subvention de l'agence de l'eau pour sa réalisation « Conception-réalisation d'une installation innovante de dépollution et recyclage des eaux de lavage de poids lourds ».

Le projet ne répond pas à un intérêt général ou public, néanmoins, il répond à des enjeux sanitaires et environnementaux cruciaux. Sa réalisation est en effet une nécessité pour l'entreprise dans le cadre du respect de la réglementation sur le sujet. Un espace en zone agricole de 2 400 m² spécifique au projet sera donc reclassé en zone urbaine (Ua).

c. Etat des lieux du site de projet

Le site de projet est classifié comme terre agricole au Mode d'Occupation des Sols (MOS) de la Région Bretagne. L'ensemble du site industriel est quant à lui consommé.



Visuel n°5 – Classification au MOS

Situation et photographies du site



Point de vue n°2



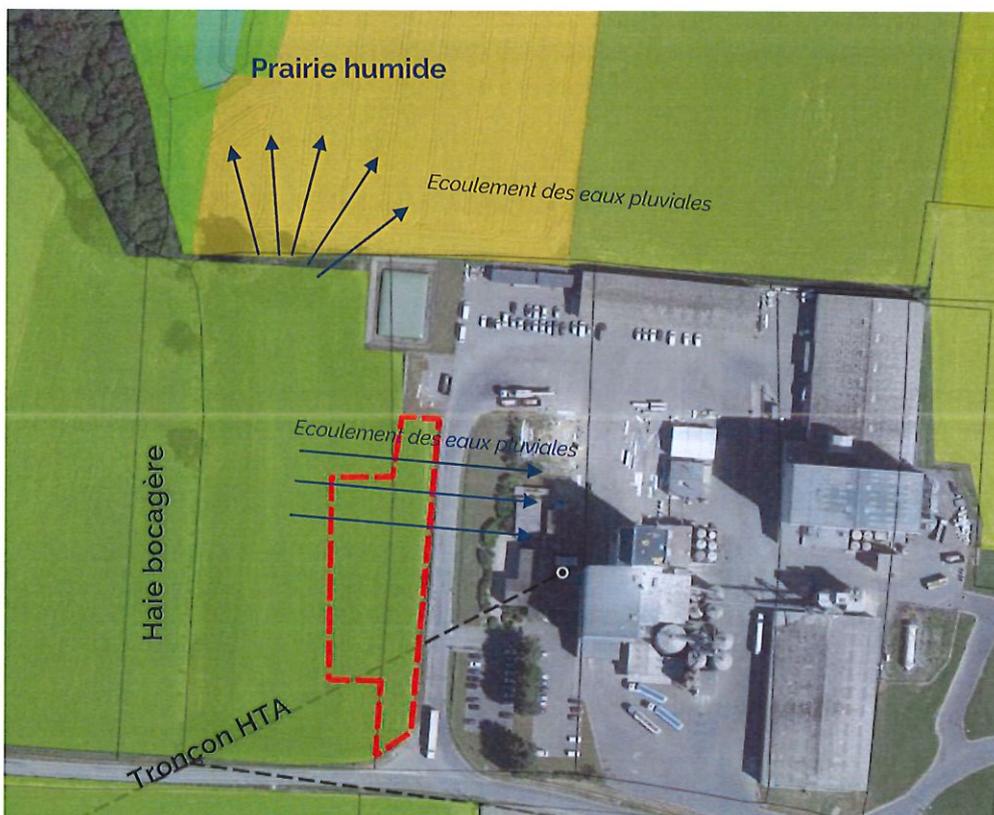
Point de vue n°1



Point de vue depuis le point haut situé à 300m à l'Ouest du site

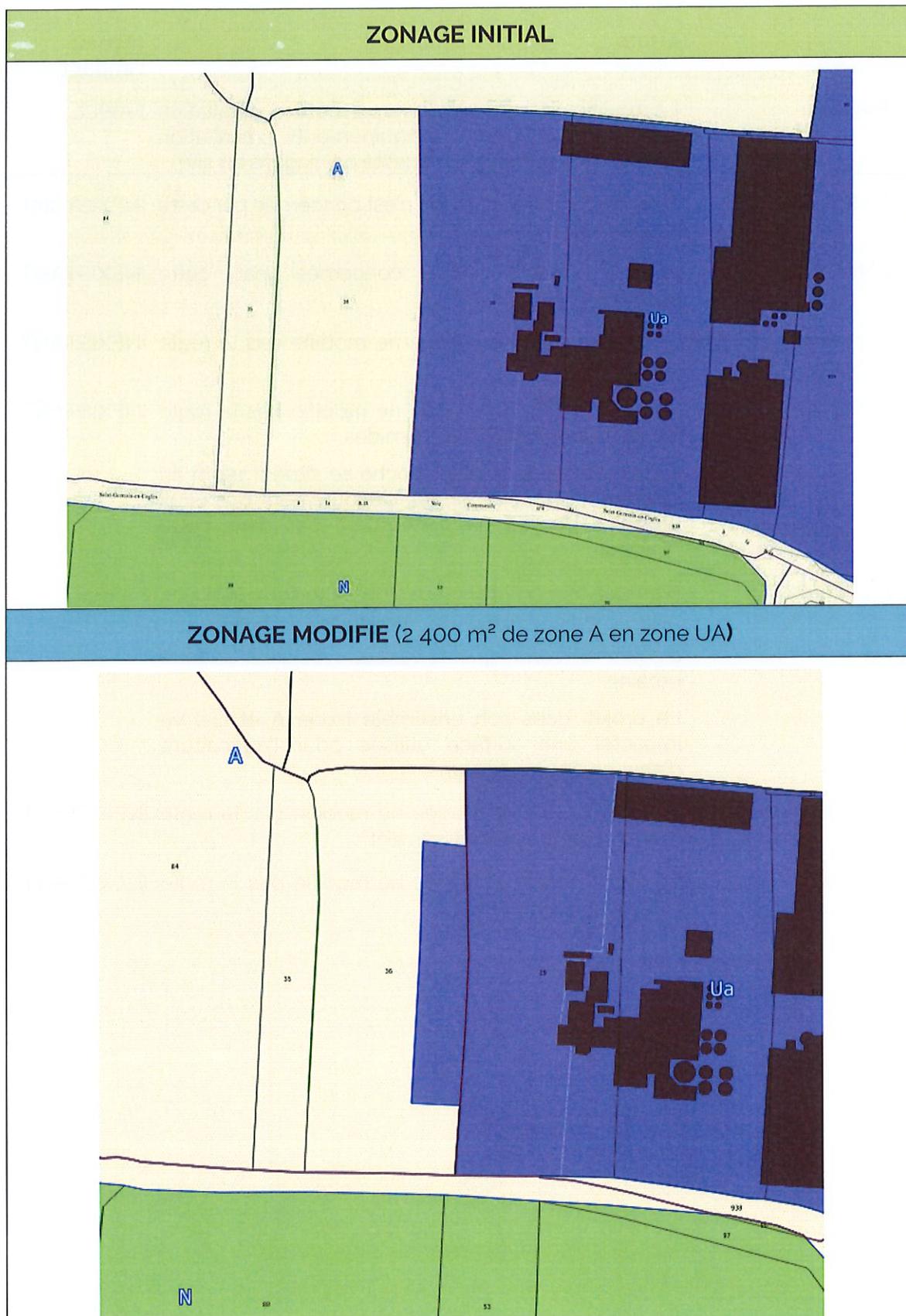
Particularités agricoles et environnementales du site de projet

- o La parcelle ZM 36 est repérée au registre parcellaire graphique agricole, elle était exploitée pour du maïs en 2021 et auparavant. Des cultures de trèfles sont actuellement présentes depuis 2022. La parcelle C 29 est également cultivée sur son extrémité sur une surface de 1500 m² (cf. visuel n°6)
- o La parcelle est entourée au Nord et à l'Ouest par des haies bocagères relativement récentes, le site de projet ne comprends aucun arbre.
- o La zone humide la plus proche se situe à 150m au Nord du projet, il s'agit d'une prairie humide. Le site est concerné par une légère pente vers l'Est impliquant un écoulement des eaux vers cette direction.
- o Le site se situe dans le périmètre de protection éloigné des drains de Rennes 1.
- o Le site est également concerné par un tronçon aérien Haute Tension (HTA)



Visuel n°6 - état des lieux du site

2. La modification du plan de zonage (AVANT/APRES)



3. Description des incidences estimées de la modification

	Effets	Niveau de l'impact
Paysage	La modification envisagée va permettre l'installation de nouveaux ouvrages et équipements, l'installation aura peu d'impact sur la qualité paysagère du site	FAIBLE
Natura 2000	Aucune zone Natura 2000 n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
ZNIEFF	Aucune ZNIEFF n'est concernée par cette modification	INEXISTANT
Servitudes d'utilité publique (SUP)	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante.	INEXISTANT
Zones humides	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour les zones humides. La zone humide la plus proche se situe à 150m au Nord du secteur de projet. L'écoulement des eaux pluviales du site ne s'effectuent pas dans cette direction	INEXISTANT
Agriculture	Bien que la modification diminue une zone agricole, celle-ci aura un impact limité sur l'agriculture. 2 400m ² de zone agricole vont être modifiés en zone urbaine. Le projet, dans son ensemble (zone A et Ua) va impacter une surface utilisée pour l'agriculture d'environ 2000 à 2500m ² .	FAIBLE
Assainissement	La modification envisagée ne modifie pas la règle existante pour l'assainissement.	INEXISTANT
Risques	La modification envisagée ne modifie pas la règle concernant les risques.	INEXISTANT

Compatibilité de la révision avec le SCoT et le PADD

Dans le cadre de cette procédure de révision allégée n°4 du PLUi du Coglais, les modifications apportées se doivent à la fois de ne pas rentrer en contradiction avec le PADD et de respecter les orientations et objectifs du SCOT du Pays de Fougères approuvé le 8 mars 2010.

Compatibilité avec le SCOT :

Il n'existe pas de contrindications à la réalisation de ce type de projet au sein des orientations du SCoT du pays de Fougères. Le projet se doit cependant de limiter son empreinte foncière.

Compatibilité avec le PADD :

Cette révision répond à un besoin ponctuel d'une entreprise implantée sur le territoire. Bien qu'une consommation foncière existe, celle-ci est limitée et vise à permettre le maintien d'une activité existante en cohérence avec l'orientation précisée en page 8 du PADD :

« La valorisation des friches d'activités et le maintien des activités implantées hors zones d'activités seront facilités en veillant à limiter les risques et nuisances pour les espaces et la population. »

La procédure de révision n°4 ne rentre pas en contradiction avec les orientations du SCoT et du PADD du PLUi du Coglais

Annexe : Plan masse du projet de station de lavage

