

À l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, Monsieur Bernard PRAT

Objet : avis de la société DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE dans le cadre de l'enquête publique portant sur les travaux d'étude de la liaison entre la RD92 et la RD93 sur les communes d'Amanlis et de Janzé.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Par la présente note, nous souhaitons partager notre perception du développement de la ZA du Bois de Teillay porté par la Communauté de Communes « Roche aux Fées Communauté » sur les communes d'Amanlis et de Janzé. Notre projet de plateforme de distribution haut de gamme, qui respecte pleinement la stratégie de commercialisation de cette zone, est le fruit d'un travail collaboratif avec les élus mais aussi avec les Services concernés initié il y a un peu plus d'un an et demi.

En tant qu'acteur contribuant également à l'aménagement de cette Zone d'Activités, nous sommes bien entendu favorables à la réalisation de la liaison entre la RD92 et la RD93 qui est indispensable afin de permettre l'accès aux parcelles de l'extension du Parc. En effet, l'enjeu majeur de la création de ce barreau routier est de desservir les différents lots de la tranche 3, notamment par l'intermédiaire du giratoire situé à l'Est (celui-ci débouche sur la future impasse de la Caremais). Nous avons la conviction que ces aménagements s'insèrent pleinement dans le milieu rural, naturel et socio-économique de ce territoire. L'extension favorisera l'implantation de nouvelles entreprises et elle sera porteuse de créations d'emplois dont pourront bénéficier ses habitants, tout en respectant l'ambition environnementale que nous véhiculons sur chacune de nos opérations.

Présentation de DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE

DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE est une foncière **française de détention long terme travaillant en partenariat avec les territoires** :

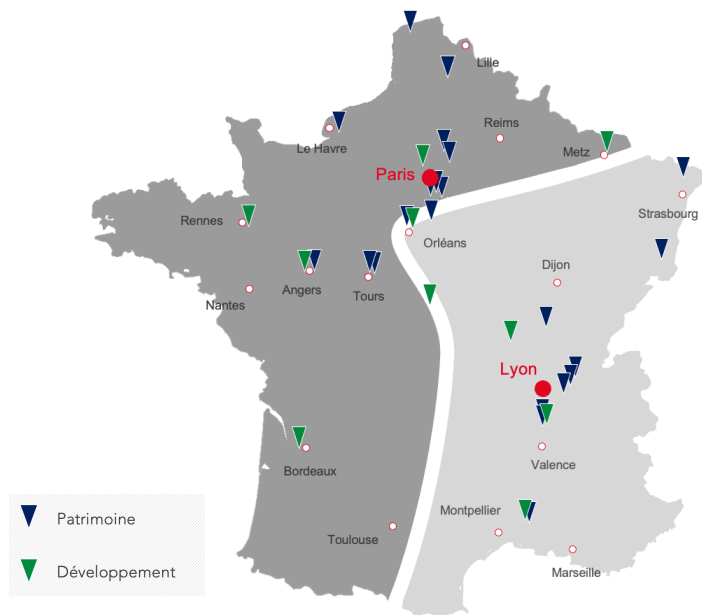
- **appartenant à 100% à la holding familiale DENTRESSANGLE ;**
- **spécialisée dans le développement, la construction et la détention de locaux d'activités mais aussi d'immobilier industriel et de distribution ;**

- qui a historiquement acquis les **savoir-faire** et les **compétences** pour concevoir mais également développer des immeubles techniquement et financièrement **adaptés à la plupart des utilisateurs** ;
- qui met à disposition de ses utilisateurs **des bâtiments de qualité, durables, à haute performance énergétique et destinés à être conservés sur du très long terme (politique patrimoniale)** ;
- fortement engagée dans la **certification environnementale** de ses actifs.

Quelques chiffres clés :



Nos actifs :



Notre politique Responsabilité Sociétale et Environnementale (RSE)

LA CERTIFICATION ET LE SUIVI DE L'ÉMISSION DES GAZ À EFFET DE SERRE
AU CŒUR DE NOTRE POLITIQUE GLOBALE RSE

Afin d'affronter les défis immédiats du réchauffement climatique, de la raréfaction des ressources et de la biodiversité, il est essentiel d'adopter aujourd'hui des pratiques plus vertueuses dans la conception, la fabrication et l'exploitation de l'immeuble, pour s'orienter vers un modèle de durabilité mais aussi de résilience soutenable pour les générations à venir.

En France, un quart des émissions de gaz à effet de serre est aujourd'hui associée à l'industrie immobilière, elle est donc directement concernée. C'est ainsi qu'au-delà d'une obligation de décarbonation de nos activités, nous nous engageons à exercer nos métiers de façon à contribuer au renforcement d'un modèle de production exemplaire pour la sécurité et la santé des hommes et des femmes travaillant pour l'entreprise ainsi que dans nos immeubles. Ces derniers se doivent donc d'être sobres en besoins en énergies et en ressources naturelles, mais également respectueux des politiques publiques d'aménagement et de préservation des territoires dans lesquels nous nous implantons.

QUATRE ENGAGEMENTS FORTS STRUCTURENT NOTRE DÉMARCHÉ RSE :

1. S'investir pleinement dans la transition écologique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre pour tendre vers la neutralité carbone
2. Promouvoir le bien-être et la sécurité au travail pour les collaborateurs de DENTRESSANGLE mais aussi sur nos projets
3. Construire des sites confortables à l'usage et favorisant la productivité de nos clients
4. Veiller à l'intégration des projets dans leurs territoires en intégrant leurs spécificités

BREEAM®

BEPOS
Bâtiment à énergie Positive

GREEN-CONSTRUCTION

Tél : +33 (0)4 72 15 15 00 Fax : +33 (0)4 78 62 78 77

www.dentressangle.com

LA CERTIFICATION ET LE SUIVI DE L'ÉMISSION DES GAZ À EFFET DE SERRE AU CŒUR DE NOTRE POLITIQUE GLOBALE RSE

Nous avons choisi de nous appuyer sur la certification BREEAM pour faire évoluer nos immeubles vers un meilleur respect de l'environnement (énergie, santé, intégration du site) :

- site logistique de Réau, Seine-et-Marne (99 000 m²), 2016/2019 : BREEAM VERY GOOD
- centre distribution froid de Nîmes Mitra, (15 000 m²) 2021 : BREEAM EXCELLENT et BEPOS E+C-

En incluant l'immeuble d'Artenay-Poupry, ce sont plus de 200 000 m² d'immeubles construits par DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE qui seront certifiés.

Deux références exemplaires en matière de certifications environnementales :

- site logistique de Réau, Seine-et-Marne (99 000 m²), 2016/2019 : BREEAM VERY GOOD
- centre de distribution froid de Nîmes Mitra, (15 000 m²), 2021 : BREEAM EXCELLENT et BEPOS E+C-

En incluant l'immeuble d'ARTENAY-POUPRY, ce sont plus de 200 000 m² d'immeubles construits par DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE qui seront certifiés.

BREEAM®

BEPOS
Bâtiment à énergie Positive

GREEN-
CONSTRUCTION

Références démontrant notre expertise

CENTRE NATIONAL DE DISTRIBUTION LOGISTIQUE (2018-2021) EXTENSION SUR 43 000 M² – ARTENAY-POUPRY (45-28)

- Livraison extension fin 2021
- Centre de distribution de 43 000 m² supplémentaires
- Centrale photovoltaïque (panneaux en toiture) :
Installation d'environ 4 090 kWc (toiture)
Investissement DENTRESSANGLE
Projet lauréat de l'Appel d'Offres CRE 2020
- Certification/labellisation :
BREEAM GOOD
BEPOS
- 300 emplois



CENTRE DE DISTRIBUTION SUD FRANCE GRAND FRAIS (2021) CENTRE DE DISTRIBUTION EN TEMPÉRATURE CONTRÔLÉE – NÎMES (30)

- Bâtiment livré en mars 2021
- Centre de distribution de 15 000 m²
- Température dirigée / 0-3°C
- Centrale photovoltaïque (panneaux en toiture) :
Installation d'environ 2 400 kWc (toiture et ombrières)
Investissement DENTRESSANGLE
Projet lauréat de l'Appel d'Offres CRE 2021
- Certification/labellisation :
BREEAM EXCELLENT
BEPOS
- 120 emplois nouveaux créés sur site



NOUVEAU PARC D'ACTIVITÉS EN DÉVELOPPEMENT (2021) 24 000 M² POUR LES PME/PMI AU SEIN DU PARC TECHNOLOGIQUE DES PORTES DE L'ISÈRE (38)

- Foncier : 6,7 hectares
- Bâtiment multi-locataires : 8 000 m² en 2 tranches
- Clés-en-main industriels : 16 000 m²
- Livraison 1^{ère} tranche : T3 2023
- 400 emplois attendus
- Certification BREEAM VERY GOOD



Principaux clients locataires de la foncière DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE


● QUELQUES UNS DE NOS CLIENTS

- Industriels :

 **AUTODISTRIBUTION**

 **SYNCHRO DIFFUSION**

 **BOSCH**

 **BAYWA R.E.**

- Grande distribution / distribution :

 **CARREFOUR SUPPLYCHAIN**

 **GRAND FRAIS**

 **DUGAS**

- Services BtoB (logistique et activités) :

 **KILOUTOU**

 **AZENN**

- Logisticiens et transporteurs de premiers rangs :

GXO GXO (SARENZA, MERIEUX, HENKEL, AUCHAN, etc.)

XPOLogistics XPO LOGISTICS

 **ID LOGISTICS (L'OCCITANE, MAPA/SPONTEX)**

 **GEFCO**

Le choix du site PA3 de la ZA du Bois de Teillay Amanlis/Janzé

Aux portes Sud de Rennes, sur un axe passant et le long de la double voie D173 qui relie Rennes à Angers, la Zone Artisanale du Bois de Teillay bénéficie de la dynamique économique de l'agglomération rennaise tout en s'épargnant l'encombrement de la ville.

Sa vocation première est de rationaliser l'offre logistique et d'optimiser les flux de distribution sur ce périmètre très plébiscité par les 4 pôles de compétitivité de la Bretagne :

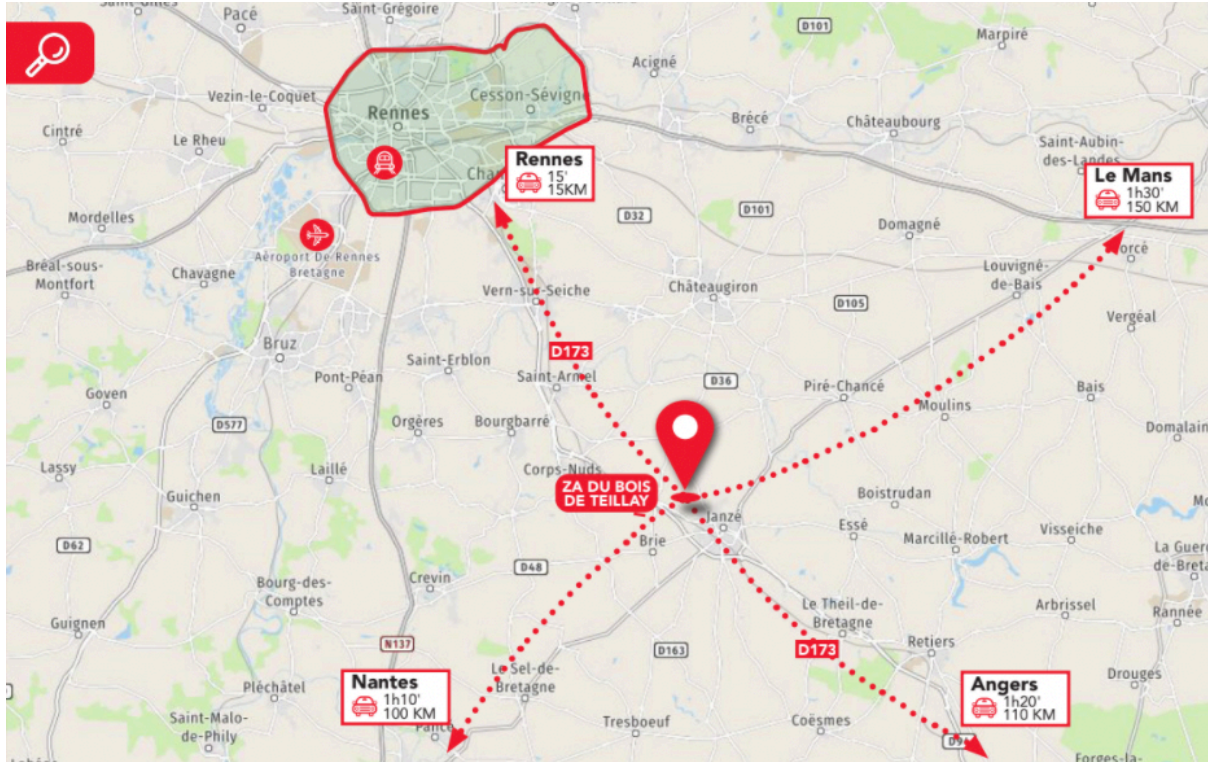
- Images & Réseaux (télécommunications, Internet, télévision et image) ;

- Pôle Mer Bretagne Atlantique (environnement et valorisation du littoral, ressources biologiques marines, ressources énergétiques et minières marines, naval et nautisme, défense, sûreté et sécurité maritimes, ports, logistique et transport maritime) ;
- Valorial (agroalimentaire) ;
- ID4car (véhicules & mobilité).

Futur poumon économique de la Communauté de Communes « Roche aux Fées Communauté », cette opportunité d'implantation fait sens pour les raisons suivantes :

- **elle ne vient pas artificialiser un milieu naturel existant car elle s'étendra sur des terres agricoles actuellement en exploitation ;**
- elle prend en compte les besoins croissants des entreprises locales mais également ceux des acteurs des pôles de compétitivité cités précédemment ;
- elle permet d'orienter les flux concernés (poids-lourds mais aussi véhicules légers) vers le Sud-Est de Rennes et non en direction de la rocade qui demeure saturée (meilleure répartition à l'échelle départementale). **Ainsi, les camions circulant habituellement sur ce secteur géographique feront moins de kilomètres (réduction des gaz à effet de serre) et les quantités de marchandises livrées seront d'autant plus importantes (optimisation des déplacements) ;**
- elle demeure un point de connexion des grands axes de circulation et contribue ainsi à fluidifier les échanges entre la Bretagne et la région Centre-Val de Loire ;
- elle s'insère parfaitement dans une logique de contournement du centre-ville de Janzé grâce à l'aménagement du barreau prévu à cet effet (**suppression des nuisances vis-à-vis des habitants**) ;
- elle s'établit au cœur d'un bassin intercommunal dynamique (2 056 sociétés et 4 006 emplois en juin 2021) qui profitera pleinement de ce projet structurant, **favorisant ainsi l'installation d'entreprises endogènes et exogènes ainsi que la création d'emplois supplémentaires ;**
- elle sera une source de **recettes fiscales** non négligeable pour les collectivités publiques qui pourront **affecter ces fonds dans des actions en faveur du développement des territoires et de projets de vie destinés à leurs administrés ;**
- elle bénéficie d'un cadre de vie recherché mais également d'une offre de services contribuant à fixer les ressources humaines à proximité de l'emploi et donc à limiter les déplacements des salariés (crèches, écoles, transports en commun, diversité de l'habitat, culture/événementiel, etc.).

De plus, l'existence de services logistiques à forte valeur ajoutée est un préalable à l'installation d'une industrie pérenne au sein des territoires. Autrement dit, ces deux typologies d'activités sont fortement connectées et ne peuvent pas fonctionner l'une sans l'autre.



Plan démontrant le positionnement stratégique de la ZA du Bois de Teillay (barycentre).

Description du programme et des activités potentielles

L'opération portée par la foncière DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE vise à développer une plateforme de distribution haut de gamme d'une superficie totale d'environ 41 200 m² sur une parcelle de 99 763 m². Cet ensemble sera composé de 40 000 m² d'activités/stockage et de 1 200 m² de bureaux/locaux sociaux. Le bâtiment sera potentiellement divisible en 6 cellules, dont 5 de 6 000 m² chacune et une de 10 000 m². Le site aura une capacité de 180 places de parking dédiées aux véhicules légers et recevra également 20 attentes pour les poids-lourds.

Il aura pour vocation d'accueillir des activités de types logistiques avec process à forte valeur ajoutée (distribution régionale s'étendant tout au plus aux départements limitrophes) mais également industrielles à haute productivité.

Parmi les locataires potentiels, il pourrait s'agir de grands distributeurs comme LEROY MERLIN et COSTARAMA, ou encore de logisticiens renommés tels que GXO LOGISTICS ainsi que le groupe XPO LOGISTICS.

Les emplois projetés sur site

Selon notre expérience en matière de développement d'opérations similaires (celle-ci étant basée sur des exemples concrets), le nombre d'emplois créés au sein du parc s'élèverait potentiellement à hauteur de 250 et se décomposerait comme suit :

- activités/stockage = environ 175 personnes (soit 70%) ;
- bureaux/locaux sociaux = environ 75 personnes (soit 30%).

Ces statistiques sont fournies à titre indicatif car elles dépendront des activités qui s'implanteront dans le parc in fine. Cependant, le nombre total d'emplois pourrait augmenter à 350 en cas d'installation d'entreprises industrielles et mécanisées.

Ainsi, une mixité plus ou moins forte de postes et de qualifications sera assurée en fonction de la typologie des preneurs, les métiers observés allant de préparateur de commandes à électrotechnicien, en passant par des fonctions supports au sein des bureaux (ingénieurs informatique, ingénieurs qualité, Responsables des Ressources Humaines, Pôles Administratifs, comptables, etc.).

La qualité environnementale du projet



Vue en perspective potentielle de notre futur bâtiment (façade principale)

À travers la certification BREEAM Very Good que nous souhaitons obtenir sur ce projet, la qualité environnementale du site sera un enjeu prioritaire pour notre équipe. Cette démarche volontaire de la foncière DENTRESSANGLE IMMOBILIER LOGISTIQUE vise à

atteindre les quatre grands objectifs suivants, tous déclinés en actions concrètes impactant positivement la conception du site :

- intégration de l'opération dans son environnement sans dénaturer le paysage =
 - étude de terrassements en cours afin de prendre en compte le fort dénivelé du terrain naturel, le but étant de limiter au maximum les mouvements de déblais/remblais ainsi que les apports de terres exogènes ;
 - choix de matériaux biosourcés de manière à stocker le carbone au lieu de le produire ;
 - choix de couleurs neutres en façades pour conserver une certaine homogénéité visuelle ;
 - signalétique commerciale mesurée et bien intégrée au bâtiment pour limiter son impact visuel (panneaux d'enseignes) ;
- tendre vers un impact nul sur la faune et la flore =
 - **côté Ouest, aménagement d'un ensemble paysager de grande dimension (merlon et bassin) afin de créer un écran vert permettant à la faune de s'établir de nouveau ;**
 - de manière globale, réalisation d'aménagements spécifiques favorisant la nidification et la reproduction des espèces protégées (haies arbustives) ;
 - réalisation de noues et de bassins végétalisés pour la gestion des eaux pluviales contribuant à la création d'écosystèmes ;
 - choix d'essences végétales plutôt locales et non invasives ;
- qualité de vie des riverains et des utilisateurs =
 - aménagement d'espaces de détente fonctionnels et agréables ;
 - isolation acoustique des bureaux/locaux sociaux garantissant le confort des utilisateurs ;
 - dispositions constructives favorisant le passage de la lumière naturelle dans le bâtiment (nombreux châssis vitrés y compris dans la partie activités/stockage, éclairages zénithaux en toiture, etc.) ;
 - de manière générale, site fortement arboré et traitement paysager de qualité réduisant la visibilité du site pour les riverains (pas de nuisances visuelles ni sonores) ;
- maîtrise des consommations énergétiques (bâtiment à énergie positive) =
 - installation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment (production prévisionnelle d'électricité de 3 800 MWH, soit une économie potentielle de 35 tonnes de CO2 par an) ;
 - suivi rigoureux des émissions de gaz à effet de serre afin de les limiter ;

- mise en place de systèmes de récupération des eaux pluviales (cuves) afin de les réinjecter dans le réseau ;
- mise en place d'éclairages à LED à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment ;
- mise en place de bornes de recharge des véhicules électriques pour les usagers du site.



Vue en perspective potentielle de notre futur bâtiment depuis le barreau routier (photo non contractuelle)

L'accessibilité au site et la gestion des flux (enjeux du barreau routier)



Tél : +33 (0)4 72 15 15 00 Fax : +33 (0)4 78 62 78 77
www.dentressangle.com

Comme nous le précisons en introduction, l'extension de la ZA du Bois de Teillay (tranche 3) sera desservie à partir d'un premier rond-point assurant la liaison entre la RD92 et la RD93. Celui-ci débouchera donc sur l'impasse de la Caresmais qui permettra d'accéder aux différents lots du Parc. De ce fait, l'aménagement du barreau routier est essentiel afin de garantir la circulation des véhicules des futures activités implantées.

Comme le démontre le plan de masse ci-dessus, l'accessibilité à notre site se fera par l'intermédiaire d'un second rond-point « de distribution » situé au bout de ladite impasse et ayant pour vocation de dissocier les flux de la manière suivante :

- une entrée/sortie dédiée aux poids-lourds qui contourneront le bâtiment par le Nord pour déboucher sur une aire d'attente de 20 emplacements puis sur les quais de chargement/déchargement à l'arrière de la plateforme ;
- une entrée/sortie dédiée aux véhicules légers qui contourneront le bâtiment par le Sud pour déboucher directement sur un parking qui leur est entièrement réservé à l'Ouest (180 places pour les collaborateurs).

Ces aménagements mais aussi les voiries seront dimensionnés pour garantir la circulation à double sens des véhicules en toute sécurité et sans aucun croisement. De plus, ce fonctionnement n'engendrera aucune gêne sur la voie publique car le poste de garde sera positionné au Nord-Ouest de la parcelle sans contraintes d'accès (pas de stationnement à l'extérieur du site ni de problématiques de manœuvres, la fluidité étant garantie).

Rythme des activités

Les horaires de travail pourront s'étaler sur plusieurs postes (2*8h ou 3*8h). Il semble dans un premier temps raisonnable d'envisager les horaires suivants :

- ouverture des bureaux de 8h à 20h ;
- ouverture des quais de 6h à 22h ;
- mouvements de camions de 7h à 22h ;
- opérations de chargements/déchargements de 6h30 à 21h30.

Le trafic poids-lourds engendré par le bâtiment sera au maximum de 150 à 200 camions par jour avec une plage de chargements/déchargements prévue de 6h30 à 21h30, soit un étalement des accès poids-lourds répartis sur 15h (**à savoir en moyenne 10 poids-lourds par heure**). Nous pouvons donc affirmer que les flux seront raisonnables au regard de notre étude sur les activités projetées.