



Note

Historique du dossier BT IMMO - CASTIGNAC / AMAZON

Suite aux articles de presse relatifs à l'information des riverains à l'occasion de l'arrivée du groupe Amazon, la Communauté de Communes tient à rappeler que cette opération s'inscrit dans un processus engagé depuis plusieurs années, conduit dans le strict respect des procédures prévues par le Code de l'urbanisme et le Code de l'environnement, associant les Collectivités, les services de l'Etat, les autorités environnementales, les personnes publiques concernées et le public.

Rappel du contexte

Le Parc d'Activités des Estuaires a été conçu dès son origine pour accueillir des activités industrielles et logistiques bénéficiant de sa situation stratégique au croisement des grands flux de circulation entre Nantes et Rennes. Le projet s'inscrit donc pleinement dans la vocation historique du site.

Le projet s'inscrit **sur des terrains dont la vocation économique est ancienne et connue** de l'ensemble des acteurs du territoire. **Les parcelles concernées étaient classées depuis l'origine en zone à vocation économique et industrielle** dans les documents d'urbanisme de la commune de Derval.

Aucune modification des documents d'urbanisme n'a été réalisée pour transformer des terres agricoles en zone économique afin de permettre cette implantation.

Les parcelles ont été exploitées dans le cadre de **conventions d'occupation précaires** rappelant explicitement leur destination économique future. Les exploitants agricoles disposaient ainsi d'une **parfaite visibilité sur le caractère temporaire de cette occupation.**

La délibération du 15 avril 2021 : une décision foncière prise publiquement

Le projet trouve son origine dans la **délibération du Conseil Communautaire du 15 avril 2021** portant sur la cession d'environ 142 000 m² de foncier au groupe BT IMMO pour la réalisation d'une plateforme logistique de près de 71 000 m².

Cette décision a été prise dans le respect du fonctionnement de la Communauté de Communes :

- présentation du projet en séance publique
- diffusion en direct des débats
- vote des élus **(42 voix pour, 12 abstentions, aucune voix contre)**
- publicité réglementaire des actes
- transmission aux services de l'Etat dans le cadre du contrôle de légalité.

Dès cette étape, la destination logistique du foncier était clairement identifiée et assumée publiquement.

La promesse de vente a été signée le 15 octobre 2021.

Une phase d'instruction administrative conduite sous le contrôle des services compétents

Le permis de construire a été délivré le 9 novembre 2022 à l'issue d'une instruction mobilisant l'ensemble des services compétents.

Comme pour tout projet d'envergure, **les aspects urbanistiques, techniques, environnementaux et réglementaires ont été examinés avant délivrance de l'autorisation.**

Les mesures de publicité prévues par les textes ont ensuite permis à toute personne intéressée d'exercer les voies de recours prévues par la loi.

Une procédure environnementale très encadrée

Les études environnementales réglementaires ont été réalisées afin d'évaluer les incidences du projet et de définir les mesures d'évitement, de réduction et de compensation nécessaires.

Les services de l'Etat, les organismes spécialisés et les autorités compétentes ont été associés à l'ensemble de cette procédure.

Une prise en compte anticipée et concertée des enjeux agricoles

Les incidences agricoles ont fait l'objet d'une étude préalable spécifique conformément à la réglementation.

Plusieurs réunions se sont tenues en mairie de Derval avec les représentants de la profession agricole afin d'évaluer les impacts du projet et de définir les mesures d'accompagnement.

A l'issue de ces échanges, **une enveloppe globale de 125 000 € a été validée par la Préfecture pour le financement d'actions collectives de soutien à l'agriculture locale** pris en charge par BT IMMO – CASTIGNAC.

Une enquête publique ouverte à tous

L'enquête publique s'est déroulée **du 6 novembre au 8 décembre 2023**.

Elle a permis :

- la consultation du dossier complet
- l'accès aux études réalisées
- la consultation des avis recueillis
- l'expression des observations du public
- les échanges avec le commissaire enquêteur indépendant.

Cette procédure constitue l'un des principaux outils de participation citoyenne prévus par le droit de l'environnement.

Une autorisation environnementale obtenue après examen complet du projet

L'arrêté d'autorisation ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) a été délivré le **4 avril 2024** par la Préfecture.

L'analyse environnementale a porté non seulement sur la plateforme logistique **mais également sur les aménagements connexes réalisés par la Communauté de Communes, notamment la réfection de la voirie de zone et la création d'un giratoire (délibération du Conseil Communautaire en date du 12 octobre 2023 adoptée à l'unanimité) destiné à sécuriser les accès et à fluidifier les circulations.**

Afin de soutenir le développement économique du Parc des Estuaires, la Communauté de Communes a en effet engagé depuis plusieurs années divers investissements d'aménagement.

Ces opérations comprennent notamment la **réfection d'une voirie au Sud de l'espace des Echos et la création d'un giratoire destiné à améliorer la fluidité du trafic et à sécuriser les accès pour éviter les circulations de poids lourds dans le bourg de Derval**. Ces infrastructures bénéficient à l'ensemble des entreprises présentes et futures du Parc et participent à la valorisation durable de la zone d'activités

A l'issue de cette phase, **le projet a été purgé de tout recours susceptible de remettre en cause sa réalisation**.

Une régularisation foncière réalisée après l'obtention des autorisations

L'acte authentique de vente au profit de BT IMMO a été signé le **23 octobre 2024** moyennant le prix de **2 425 492 € HT** encaissé par la Communauté de Communes.

Cette chronologie illustre donc la volonté de la Communauté de Communes de respecter le processus juridique de l'opération :

- permis de construire obtenu et purgé de tout recours des tiers
- enquête publique réalisée
- autorisation environnementale délivrée

La poursuite du dialogue avec BT IMMO - CASTIGNAC et les adaptations du projet

A noter que le 15 janvier 2025, BT IMMO - CASTIGNAC a mis en contact pour la première fois le groupe Amazon avec Alain HUNAULT et Dominique DAVID pour leur annoncer que la commune de Derval pourrait être retenue sous réserve de l'accord des élus.

Alain HUNAULT et Dominique DAVID se sont montrés favorables à l'implantation d'Amazon eu égard aux créations d'emplois envisagées et aux retombées bénéfiques pour l'intercommunalité.

Lors des discussions, la politique de formation de la Communauté de Communes notamment avec le GRETA et son offre de formation dans le domaine de la logistique, a été remarquée par Amazon.

Convaincus du rôle essentiel de la filière logistique dans l'économie, les élus communautaires ont en effet progressivement équipé le territoire afin de créer les conditions favorables à son développement. Les élus ont ainsi **anticipé les besoins en compétences en requalifiant notamment l'ex. site industriel ACIER+ de Châteaubriant, ouvert fin 2023, devenu aujourd'hui un pôle départemental de formations du GRETA CFA.** Ce site accueille des **formations dédiées notamment aux métiers de la logistique**, permettant de répondre aux besoins des entreprises existantes et futures.

Un permis de construire modificatif a ensuite été déposé le 31 juillet 2025.

Un nouveau porter à connaissance a également été établi afin d'actualiser les éléments d'analyse du dossier. Ce permis modificatif a été **accordé le 25 septembre 2025** et le dossier a ensuite été validé par la DDTM sans demande de complément.

La communication relevait exclusivement de l'entreprise concernée. Comme pour les projets accompagnés par la Communauté de Communes, Alain HUNAULT et Dominique DAVID ont toujours respecté le principe selon lequel l'annonce d'un projet appartient à l'entreprise elle-même.

Amazon a souhaité attendre le Sommet Choose France pour communiquer. Toute communication anticipée était donc exclue.

Les perspectives

L'implantation du futur centre de distribution devra permettre la **création de 1 000 emplois directs en CDI, accessibles à tous et sans condition de diplôme pour les agents logistiques.**

Ces emplois se répartiront entre **près de 60 métiers différents**, reflétant la diversité des activités exercées au sein d'un centre de distribution moderne.

Comme dans les autres centres logistiques Amazon en France, environ 80 % des postes concerneront les métiers opérationnels :

- réception et contrôle des marchandises
- préparation de commandes
- gestion des stocks
- expédition
- conduite d'équipements logistiques
- maintenance des équipements automatisés.

Les 20 % restants relèveront de fonctions supports et d'encadrement :

- ressources humaines
- informatique
- santé et sécurité au travail
- maintenance spécialisée
- management
- qualité
- achats
- services administratifs.

Ces emplois offriront des opportunités à des profils variés, du niveau débutant sans qualification aux qualifications les plus spécialisées.

Au-delà des emplois directs, on estime qu'un emploi direct **génère en moyenne 2,5 emplois indirects ou induits dans l'économie locale.**

Le projet aura ainsi des retombées importantes pour de nombreux secteurs :

- transport et sous-traitance logistique
- maintenance industrielle
- entretien des bâtiments et espaces extérieurs
- sécurité et gardiennage
- nettoyage industriel
- restauration et services aux salariés
- intérim et recrutement
- informatique et télécommunications
- travaux publics
- commerce et services de proximité.

Ces retombées bénéficieront à un large tissu d'entreprises locales qui interviendront tout au long de la vie du site, tant pendant la phase d'exploitation que lors des opérations de maintenance et d'investissement.

L'implantation du centre de distribution constitue ainsi un projet structurant dont les **effets économiques dépassent largement le seul périmètre de la plateforme logistique** et participent au renforcement de l'attractivité économique du territoire.

L'arrivée de ce centre de distribution constitue une **opportunité majeure pour le territoire**. Elle s'accompagne naturellement de défis que les élus communautaires ont pleinement identifiés et sur lesquels ils travaillent aux côtés des communes, des partenaires institutionnels et des acteurs économiques.