

Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL DE COMMUNAUTE REUNION DU 26 MARS 2018

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT, LE VINGT-SIX MARS à vingt heures trente, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à LA MAISON INTERCOMMUNALE DE ERCE-PRES-LIFFRE, sur convocation de Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Président, adressée le 20 mars 2018.

Présents : Mmes BRIDEL C., COUR L., DANEL F., LERAY-GRILL C., MARCHAND-DEDELOT I., OULED-SGHAÏER A-L., MM. CHESNAIS-GIRARD L., BARBETTE O., BEGASSE J., BEGUE G., BLANQUEFORT Ph., CHESNEL D., DESBORDES P-J., DESJARDINS S., FRAUD E., LE ROUSSEAU G., LE ROUX Y., LEVENEZ E., MAILLARD M., MARCHAND S., MICHOT B., ORY G., PIQUET S., SALAÜN F., VEILLAUX D., SALAÜN R.

Absents : Mmes BOURCIER V., KERLOC'H A., LAMOUR E., LEPANNETIER-RUFFAULT V., MIRAMONT F., MM BEAUGENDRE F., DEBAINS J-M., DESRUES T., GENOUËL J., LAHAYE P., PICARD H.

Pouvoirs : Mme BOURCIER V. à M. BEGUE G., M. DESRUES T. à M. DESJARDINS S., M. GENOUËL J. à M. DESBORDES P-J., Mme LAMOUR E. à M. BEGASSE J., Mme LEPANNETIER-RUFFAULT V. à M. VEILLAUX D., M. PICARD H. à M. BLANQUEFORT Ph.

Secrétaire de séance : Mme OULED-SGHAÏER A-L.

AMENAGEMENT - URBANISME

Modification du dossier de réalisation de la ZAC de La Mottais 2

Rapporteur : Gilbert LE ROUSSEAU, Vice-président

- VU le code de l'urbanisme et notamment l'article R.311-7 détaillant les pièces obligatoires du dossier de réalisation nécessaire pour la création d'une ZAC ;
- VU l'arrêté préfectoral du 29 décembre 2017, portant statuts de Liffré-Cormier Communauté, et plus particulièrement la compétence obligatoire « *Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités* » ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Saint-Aubin-Du-Cormier du 15 mai 2008 approuvant le dossier de création de la ZAC de La Mottais 2 ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Saint-Aubin-Du-Cormier du 9 juillet 2009 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de La Mottais 2 ;

- VU l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant extension du périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Liffré étendu aux communes de Gosné, Livré sur Changeon, Mézières sur Couesnon et Saint Aubin du Cormier ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2016 mettant fin à l'exercice des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Saint Aubin du Cormier ;
- VU l'avis favorable du Bureau Communautaire du 05 mars 2018 constatant l'erreur matérielle relative à la surface de plancher autorisée du programme global des constructions du dossier de réalisation de la ZAC de La Mottais 2 et sa modification ;
- VU l'avis favorable de la commission n°2 du 12 mars 2018 ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIV :

Les dossiers de création et de réalisation de la ZAC de La Mottais 2 datent respectivement de 2008 et 2009. Ils ont été réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-Du-Cormier par le cabinet Ouest Aménagement.

Il s'avère que le programme global des constructions du dossier de réalisation présente une erreur au niveau de la surface de plancher autorisée (SHON à l'époque). En effet, alors que le programme indique une surface commercialisable de 42,51 ha pour une surface totale de 61,18 ha d'opération, le tableau de bilan des surfaces de plancher fait apparaître une surface de plancher autorisée de 39 000 m² au total. Ce qui correspond à moins de 10% de la surface commercialisable et s'oppose ainsi à tout objectif de sobriété foncière.

Le cabinet Ouest Aménagement précise qu'il s'agit d'une erreur de conversion des ha en m² : il manque un zéro à la surface de plancher autorisée totale. Elle devrait être de 390 000 m². Il s'agit donc d'une erreur matérielle.

Il donne pour justification que les dossiers d'étude d'impact et dossier Loi sur l'eau prennent en compte une surface urbanisable de 44 ha avec un coefficient d'imperméabilisation de 0.7 pour l'activité artisanale et de 0.8 pour l'activité industrielle. Les ouvrages sont ainsi dimensionnés pour recueillir les eaux pluviales de la surface urbanisable et d'une surface de plancher de 390 000 m².

Par analogie, la ZAC de Sévailles a une surface de plancher autorisée équivalente à 100 % de la surface cessible.

Suite à la commercialisation de plusieurs lots sur la ZAC de La Mottais 2, il ne reste plus aujourd'hui que 6 700 m² de surface de plancher autorisée sur les 39 000 m², l'urbanisation de la ZAC est donc bloquée.

S'agissant d'une erreur matérielle d'une part, et d'une correction qui n'impacte pas le dossier de création ni les autres pièces du dossier de réalisation d'autre part, la modification peut être prononcée par délibération du Conseil Communautaire et non dans les formes prescrites pour la création de la zone, par application des dispositions de l'article R.311-12 du code de l'urbanisme.

Il est proposé de modifier le bilan des surfaces du programme global des constructions à réaliser dans la zone :

AVANT :

BILAN DES SURFACES :

| | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 | PHASE 4 | TOTAL |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Surfaces commercialisables en m² | | | | | |
| Industrie | 78 540 | 51 734 | 80 960 | | 211 234 |
| Artisanat | 33 023 | 50 160 | | | 83 183 |
| Commerce | 12 370 | 28 052 | 17 584 | | 58 006 |
| Vocation non définie | | | | 46 800 | 46 800 |
| Terrain de la ZAC de la Mottais 1 | | | | | 25 881 |
| Sous-total en ha | 12,39 | 12,99 | 9,85 | 4,68 | 42,51 |
| % sur l'ensemble | 73,44 % | 64,74 % | 61,31 % | 91,62 % | 69,48 % |
| Surfaces non commercialisables en m² | | | | | |
| voirie et accompagnement vert | 27 465 | 31 205 | 16 332 | - | 75 002 |
| zones naturelles | 14 743 | 3 770 | 36 300 | - | 54 813 |
| voirie et accompagnement vert en zone commerciale | 2 183 | 17 675 | 1 571 | - | 21 429 |
| zones naturelles en zone commerciale | - | 13 494 | 7 977 | - | 21 471 |
| zones de services | 420 | 4 619 | - | 4 279 | 9 318 |
| Bassin de rétention de la Mottais 1 | | - | - | | 4 676 |
| Sous-total en ha | 4,48 | 7,08 | 6,22 | 0,43 | 18,67 |
| % sur l'ensemble | 26,66 % | 35,26 % | 38,69 % | 8,38 % | 30,52 % |
| Total en ha | 16,87 | 20,07 | 16,07 | 5,11 | 61,18 |

Surfaces estimées à l'état actuel du plan d'aménagement. Ces surfaces seront ajustées lors des phases de maîtrise d'œuvre.

BILAN DES SURFACES HORS ŒUVRE NETTES AUTORISÉES :

| | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 | PHASE 4 | TOTAL |
|------------------------|---------|---------|---------|---------|--------|
| M ² de SHON | 12 000 | 14 000 | 10 000 | 3 000 | 39 000 |
| % sur l'ensemble | 30,77% | 35,90% | 25,64% | 7,69% | 100% |

APRES :

BILAN DES SURFACES :

| | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 | PHASE 4 | TOTAL |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Surfaces commercialisables en m² | | | | | |
| Industrie | 78 540 | 51 734 | 80 960 | | 211 234 |
| Artisanat | 33 023 | 50 160 | | | 83 183 |
| Commerce | 12 370 | 28 052 | 17 584 | | 58 006 |
| Vocation non définie | | | | 46 800 | 46 800 |
| Terrain de la ZAC de la Mottais 1 | | | | | 25 881 |
| Sous-total en ha | 12,39 | 12,99 | 9,85 | 4,68 | 42,51 |
| % sur l'ensemble | 73,44 % | 64,74 % | 61,31 % | 91,62 % | 69,48 % |
| Surfaces non commercialisables en m² | | | | | |
| voirie et accompagnement vert zones naturelles | 27 465 | 31 205 | 16 332 | - | 75 002 |
| voirie et accompagnement vert en zone commerciale zones naturelles en zone commerciale | 14 743 | 3 770 | 36 300 | - | 54 813 |
| zones de services | 2 183 | 17 675 | 1 571 | - | 21 429 |
| Bassin de rétention de la Mottais 1 | - | 13 494 | 7 977 | - | 21 471 |
| | 420 | 4 619 | - | 4 279 | 9 318 |
| | | | | | - |
| | | | | | 4 676 |
| Sous-total en ha | 4,48 | 7,08 | 6,22 | 0,43 | 18,67 |
| % sur l'ensemble | 26,56 % | 35,26 % | 38,69 % | 8,38 % | 30,52 % |
| Total en ha | 16,87 | 20,07 | 16,07 | 5,11 | 61,18 |

Surfaces estimées à l'état actuel du plan d'aménagement. Ces surfaces seront ajustées lors des phases de maîtrise d'œuvre.

BILAN DES SURFACES HORS ŒUVRE NETTES AUTORISEES :

| | PHASE 1 | PHASE 2 | PHASE 3 | PHASE 4 | TOTAL |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-----------------|-----------------|
| M ² de Surfaces de plancher- % sur l'ensemble | 120 000 30,77% | 140 000 35,90% | 100 000 25,64% | 30 000 7,69% | 390 000 100% |

Le bilan des surfaces du dossier de création n'indiquant pas de surface de plancher autorisée, le document n'est pas à modifier.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **PREND ACTE** qu'il s'agit d'une erreur matérielle ;
- **DECIDE** que la surface de plancher autorisée est corrigée et rectifiée à 390 000 m².
- **DECIDE** que le dossier de réalisation de l'extension de la ZAC est ainsi modifié.

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LOÏG CHESNAIS-GIRARD