## Liffré-Cormier Communauté

Département d'Ille et Vilaine 35 000

Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de SEVAILLES 2 emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré

## Dossier d'enquête publique



# Enquête publique Du lundi 14 juin au mardi 13 juillet 2021 Prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet d'Ille et Vilaine En date du 12 mai 2021

Conclusion et Avis du Commissaire Enquêteur

#### Destinataires:

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes Monsieur Le Préfet d'Ille et Vilaine Monsieur le Président de Liffré-Cormier-Communauté

le commissaire enquêteur Gérard BESRET

## **SOMMAIRE**

| 1 | L'ENC | QUETE PUBLIQUE   | 4   |
|---|-------|--|-----|
|   | 1.1   | Préambule  | 4   |
|   | 1.2   | Objet de l'enquête   | 5   |
|   | 1.2.1 | La déclaration de projet :   | 5   |
|   | 1.2.2 | La mise en compatibilité des documents d'urbanisme   | 7   |
|   | 1.3   | Localisation du projet   | 8   |
|   | 1.4   | Urbanisme  | 8   |
|   | 1.5   | Le dossier d'enquête   | 9   |
|   | 1.6   | Les mesures de publicité de l'enquête  | 9   |
|   | 1.6.1 | Autres actions d'information :   | 10  |
|   | 1.7   | Concertation préalable   | 11  |
| 2 | Déroi | ılement de l'enquête publique  | 12  |
|   | 2.1   | Consultation du dossier par le public et courriers reçus                                     | 12  |
|   | 2.2   | Clôture de l'enquête   | 12  |
| 3 | Synth | èse des avis des services du public et appréciations du commissaire enquêteur                | 12  |
|   | 3.1   | Synthèse avis MRAe du 06/05/2021   | 13  |
|   | 3.2   | Avis des personnes publiques consultées  | 16  |
|   | 3.3   | Observations du Public   | 27  |
|   | 3.4   | Réponses du Maître d'ouvrage aux observations du public :                                    | 33  |
|   | 3.5   | Questions du commissaire enquêteur :   | 33  |
|   | 3.6   | Réponses du Maitre d'Ouvrage aux questions du commissaire enquêteur :                        | 33  |
| 4 | Appré | ciations du commissaire enquêteur en réponse aux observations :                              | 34  |
|   |       | Le caractère d'intérêt général du projet, la nécessité de créer une nouvelle zone d'activité | 0.4 |
|   |       | LLES 2 »   |     |
|   | 4.1.1 | Le choix du site :   |     |
|   | 4.1.2 | Impact environnemental et biodiversité   |     |
|   | 4.1.3 | Circulation / stationnement / accessibilité  |     |
|   | 4.1.4 |  |     |
|   | 4.1.5 | Impact foncier   |     |
|   | 4.1.6 | Transport en commun, intermodalité et voies douces   |     |
|   | 4.1.7 | Ressource en eau et desserte en réseaux.   |     |
|   | 4.1.8 | Le coût financier de l'opération :   |     |
|   |       | La mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme   |     |
|   | 4.2.1 | Le règlement graphique   |     |
|   | 4.2.2 | Règlement littéral   | 47  |

|   | 4.2.3 | Les Orientations d'Aménagement                           | 47   |
|---|-------|--|------|
|   | 4.2.4 | Rapport de présentation :                                | 50   |
|   | 4.2.5 | Les annexes sanitaires du PLU                            | 50   |
|   | 4.2.6 | Droit de réemption Urbain                                | 50   |
| 5 | Avis  | notivé du commissaire enquêteur                          | 51   |
|   | 5.1   | Sur l'intérêt général du projet :                        | 53   |
|   | 5.2   | Sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme : | . 55 |

#### 1 L'ENQUETE PUBLIQUE

#### 1.1 PREAMBULE

Situé entre Rennes et Fougères, Liffré-Cormier Communauté est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) composé de 9 communes avec une population de 26 181 habitants (population légale 2016 entrée en vigueur le 1<sub>er</sub> janvier 2019 selon l'INSEE).

Sa constitution au 1er Janvier 2017 a été motivée par deux souhaits : conserver une action publique locale et citoyenne de proximité d'une part, et conforter le territoire comme bassin de vie intermédiaire entre Rennes Métropole et Fougères Agglomération d'autre part. Bénéficiant d'une vie associative particulièrement développée, d'un bassin d'emploi en plein essor, le territoire est un lieu de vie apprécié et attractif.

A cet effet, les élus des 9 communes se sont notamment donnés pour objectif d'assurer le développement économique du territoire, source d'emplois bénéficiant à l'ensemble du bassin de vie et de développer son rayonnement, en s'appuyant sur sa vitalité, son attractivité économique et ses atouts touristiques.

#### Le territoire :

Le territoire de Liffré-Cormier Communauté (251.95 km²) bénéficie d'une situation géographique stratégique. Il est situé aux portes de la métropole rennaise et de Fougères Agglomération. Il est traversé par l'autoroute A84 et desservi par trois échangeurs.

La commune de Liffré, lieu du projet, se situe à 18 km de Rennes.



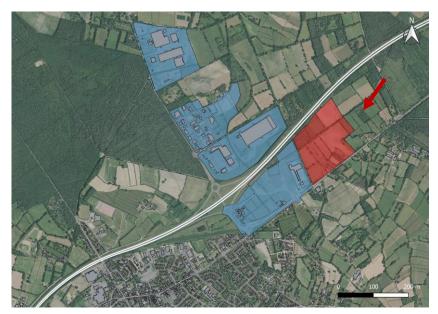
#### 1.2 OBJET DE L'ENQUETE

#### 1.2.1 La déclaration de projet :

Liffré-Cormier souhaite ouvrir à l'urbanisation, à court terme, le secteur d'activités de Sévailles 2, identifié au PLU de Liffré :

- → Pour 90% en zone à urbaniser future à vocation d'activités (2AUE),
- → Pour 10% en zone agricole (A) et en zone agricole non constructible (Anc).

Ce secteur, d'une superficie de 21,35, ha se situe dans la continuité immédiate de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Sévailles 1.



**SEVAILLES 2** 

Ce secteur a vocation à accueillir, soit plusieurs entreprises dans un lotissement d'activités, soit une entreprise importante sur la totalité du secteur.

Le PLU ne permettant pas d'ouvrir immédiatement à l'urbanisation le secteur d'activités dans son intégralité, Liffré-Cormier Communauté a engagé une procédure de déclaration de projet. Cette dernière a pour objectif de **prononcer l'intérêt général de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur d'activités** et d'emporter la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré afin que celui-ci soit intégralement compatible avec le périmètre de la future zone d'activités.

Le périmètre de la future zone d'activités comprend 3 propriétés bâties classées en zonage A (agricole) et deux parcelles, à usage non agricole, classées en zone Anc (agricole non constructible). Une de ces deux parcelles est attachée à l'une des propriétés bâties. Les deux autres terrains, nus, avaient été conservés par leurs propriétaires dans l'hypothèse où ces terrains pourraient, un jour, accueillir de nouvelles habitations.

Bien que classé en zone agricole, ce parcellaire est attaché à **titre principal à de l'habitat diffus** et non à des exploitations agricoles. Initialement, il n'était pas envisagé d'acquérir ces propriétés et d'en changer la destination au PLU.

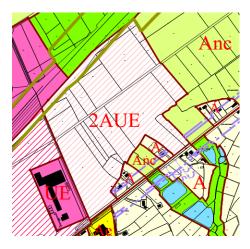
La motivation première de l'intégration de ces parcelles au périmètre du secteur de Sévailles 2 est la suivante : ces parcelles sont cernées au sud par la RD 812 et aux trois autres points cardinaux par un zonage à vocation d'activités (2 AUE). Du fait de leur localisation, il est apparu nécessaire de les intégrer dans le secteur de Sévailles 2 et d'en faire leur acquisition. En effet, au regard de l'expérience de Liffré-Cormier Communauté, il s'agit d'anticiper les désagréments potentiels de l'activité économique située à proximité immédiate d'habitations et d'éviter, ainsi, toute cohabitation difficile.

Deux propriétés ont déjà été acquises par LCC et ont été déconstruites pour des raisons de salubrité et de sécurité publiques. Un accord est trouvé avec le propriétaire de la troisième maison.

Quel que soit le plan de composition final de la zone d'activités : un lotissement de plusieurs lots ou un seul lot ; il est courant et juste d'apprécier que la cohabitation entre une zone d'activités pouvant accueillir des activités artisanales-industrielles et des résidences principales peut engendrer une modification importante de l'environnement des habitations immédiatement riveraines.

De fait, cette intégration vient augmenter la superficie du secteur. Cette augmentation de superficie s'effectue dans le respect des crédits d'hectares définis par le SCoT du Pays de Rennes.

L'addition de ces parcelles au secteur initial de Sévailles 2 permet à la collectivité d'obtenir un terrain d'assiette de forme quasi-quadrilatérale, permettant d'optimiser l'aménagement global du secteur, et notamment l'organisation de la circulation, l'implantation des bâtiments, le positionnement des accès, etc.



#### 1.2.2 La mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Afin de pouvoir être mis en œuvre, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de Sévailles 2 devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et devra être conforme, compatible, ou prendre en compte les différents documents de gestion et de planification qui lui sont opposables.

Ces documents se déclinent à plusieurs niveaux d'échelles :

**Le premier niveau,** directement opposable au projet, correspond aux Plans Locaux d'Urbanisme, qu'ils soient communaux ou intercommunaux (dans ce cas, le PLUi vaut PLH et PDU);

Le second niveau regroupe les documents de gestion et de planifications intercommunaux tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET), les projets de territoire.

Le troisième niveau correspond aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), en l'occurrence, pour ce projet, au SCoT du Pays de Rennes. Le SCoT intègre les documents supracommunaux tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Le SCoT devra également intégrer le SRADDET de la région Bretagne, récemment adopté en décembre 2020.

L'intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation, à court terme, du secteur d'activités de Sévailles 2, emportera la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré. Cette mise en compatibilité du PLU impactera les pièces suivantes du PLU :

- → Le règlement graphique (planches 1 et 2);
- → Le règlement littéral ;
- → Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;
- → Le rapport de présentation.

La mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré concernera également les annexes suivantes :

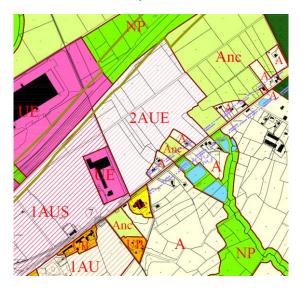
- → La notice et zonage d'assainissement ;
- → Le plan des périmètres du DPU.

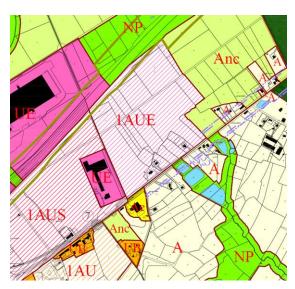
#### 1.3 LOCALISATION DU PROJET



#### 1.4 URBANISME

L'ensemble du secteur de Sévailles 2 évolue pour être classé en zone à urbaniser à vocation d'activité économique : **Zone 1AUE.** 





- → Suppression de la marge de recul existante dans les zones A et Anc.
- → Liffré-Cormier Communauté , dans un souci de compréhension de la mise en compatibilité du document a fait le choix d'appliquer au secteur de SEVAILLES 2, le zonage 1AUE.
- → Modifications apportées à l'OAP

#### 1.5 LE DOSSIER D'ENQUETE

#### Le Registre d'enquête

- 1. Le courrier de saisine de la part de M. le Président de Liffré-Cormier-Communauté
- 2. Le bordereau de dépôt
- 3. Le dossier de Déclaration de Projet et MECDU
- 4. L'Evaluation Environnementale
- 5. Délibération n° 2019-151 prescrivant la procédure de déclaration de projet et MECDU
- 6. Le bilan de la concertation préalable
- 7. Les enseignements de la concertation préalable
- 8. La décision n° 2019-175 de la CNDP prononçant la réalisation d'une concertation préalable
- 9. La décision n° 2020-58 de la CNDP reportant le calendrier de la concertation à la fin août 2020
- 10. La décision n° 2020-85 de la CNDP validant le calendrier et les modalités de la concertation préalable.
- 11. La décision n° 2021-5 de la CNDP prenant acte du bilan et des enseignements de la concertation.
- 12. Avis de la MRAe
- 13. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis de la MRAe
- 14. Arrêté Préfectoral prescrivant l'ouverture d'une enquête publique
- 15. Avis des PPA (courriers)
- 16. Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage à l'avis des PPA
- 17. Procès-verbal de séance de l'examen conjoint du 20/05/2021

Après étude du dossier, le commissaire enquêteur considère que le dossier était compréhensible pour une bonne prise de connaissance par le public.

#### 1.6 LES MESURES DE PUBLICITE DE L'ENQUETE

Le commissaire Enquêteur a constaté que l'article 2 de l'arrêté de M. le Préfet d'Ille et Vilaine sus visé avait été appliqué de la manière suivante :

Insertion de l'avis d'enquête publique dans les éditions des journaux suivants :

#### Ouest France :

o 1ère insertion le 26/05 et rectificatif du 27/05/2021

o 2<sup>ème</sup> insertion le 15/06/2021

#### • 7 jours « Les petites Affiches »

1ère insertion le

21 & 22/05/ et rectificatif du 28 & 29/05/2021

2<sup>ème</sup> insertion le 18 & 19/06/2021

#### 1.6.1 Autres actions d'information :

L'avis d'enquête (Format A2 fond jaune) a été placé sur le site et visible de la voie publique aux abords du projet sur les recommandations du commissaire enquêteur.

#### L'avis d'enquête a été affiché :

#### En extérieur de :

- → La Mairie de Liffré
- → Liffré-Cormier Communauté.



#### L'avis d'enquête a été mis en ligne sur :

- → Le site internet de Liffré-Cormier-Communauté
- → Le site de la Préfecture

#### Les observations et propositions sur le projet pouvaient être formulées :

- → Sur le registre d'enquête en mairie de Liffré (siège de l'enquête)
- → Par courrier à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur
- → Par voie électronique sur les adresses suivantes :
  - o <u>Pref-urbanisme-ep@ille-et-vilaine.gouv.fr</u>
  - o <u>Sevailles2-ep-plu@liffre-cormier.fr</u>

#### Le dossier pouvait être consulté :

- → Sur le site internet de Liffré-Cormier-Communauté
- → Sur le site de la Préfecture d'Ille et Vilaine

#### 1.7 CONCERTATION PREALABLE

Par délibération n°2019-51, en date du 18 novembre 2019, le Conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté :

DECIDE de la prescription d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de Liffré, pour l'ouverture du secteur d'activités Sévailles 2.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet menée par Liffré-Cormier Communauté, au titre de l'article L. 300-6 du code de l'Urbanisme, la réalisation d'une concertation préalable n'était pas obligatoire.

Cependant, en considération de l'importance du projet (assiette foncière, surface de plancher, coût total d'investissement) et afin de garantir la transparence, la qualité et la sécurité juridique de la participation du public, Liffré-Cormier Communauté a officiellement saisit la Commission Nationale du Débat Public (CNDP) en date du 20 novembre 2019, à l'effet d'engager une procédure de concertation préalable.

Cette concertation préalable a été menée en respectant les modalités prévues aux articles L. 121-16 et L. 121-16-1 du Code de l'Environnement.

La CNDP, par décision n° 2019 -175 en date du 04/12/2019 a convenu :

- → De l'organisation d'une concertation préalable selon l'article L.121-9 du code de l'Environnement ;
- → Que les modalités de la concertation préalable soient définies par la Commission qui en confie l'organisation au maitre d'ouvrage, selon les dispositions de l'article R. 121-8 du code de l'environnement;
- → Que Mesdames Michèle TANGUY et Catherine DESBORDES sont désignées garantes du processus de concertation

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, Liffré-Cormier Communauté a donc réalisé une concertation préalable avec garantes.

Les modalités de la concertation préalable, ont été validées par la décision n° 2020 – 85 de la CNDP en date du 1er juillet 2020 (disponible sur le site internet de la CNDP). Ces modalités ont fait l'objet de mesures de publicité également fixées avec la CNDP, notamment dans un dossier de concertation disponible sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté à l'adresse suivante : https://www.liffre-cormier.fr/

La concertation préalable s'est déroulée du lundi 24 août 2020 au lundi 5 octobre 2020 avec notamment l'organisation de 2 réunions publiques, de 3 tables rondes thématiques, une exposition en Mairie de Liffré, deux visites d'usine et de 8 débats mobiles.

#### Ces réunions de concertation et d'information ont porté essentiellement sur :

- 1. Ouverture à l'urbanisation;
- 2. Implantation d'une nouvelle unité de production.

Cette concertation a notamment été annoncée par voie de presse , par annonces légales, via les supports de communication des communes , via le site internet de Liffré -Cormier Communauté avec une page dédiée à la concertation. Des associations environnementales ont reçu une communication spécifique. (Voir réponse détaillée dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations document annexé A2).

#### 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

En exécution de l'article 5 de l'arrêté de M. Le Préfet d'Ille et Vilaine, le Commissaire Enquêteur a assuré

4 permanences en Mairie de Liffré (siège de l'enquête) pour recevoir le public les :

→ Lundi 14 juin 2021 de 09h00 à 12h00 (Ouverture de l'enquête)

 $\rightarrow$  Vendredi 25 juin 2021 de 09h00 à 12h00  $\rightarrow$  Mercredi 07 juillet 2021 de 09h00 à 12h00

→ Mardi 13 juillet 2021 de 14h00 à 17h00 (Clôture de l'enquête)

#### 2.1 CONSULTATION DU DOSSIER PAR LE PUBLIC ET COURRIERS REÇUS

Au total: 29 observations / 29 courriers ou mails ou documents pour un total de 380 pages

→ 84 observations réparties en thématiques pour une meilleure analyse

#### 2.2 CLOTURE DE L'ENQUETE

Le Commissaire Enquêteur a clos cette enquête publique le mardi 13 juillet à 17h00 en Mairie de Liffré puis à Liffré-Cormier Communauté pour copies des documents en présence de Mme SCHROEDER Directrice de l'aménagement et de Monsieur DIAZ chargé de mission Urbanisme et Aménagement.

# 3 SYNTHESE DES AVIS DES SERVICES DU PUBLIC ET APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

|   |  | 3.1 SYNTHESE AVIS MRAE DU 06  | Appréciations du commissaire enquêteur   |  |
|---|--|---|--|--|
| Thématique Sous-Thème Observations (Synthèse) |  | Eléments de réponse de LCC dans le cadre de ses<br>mémoires en réponse<br>(Examen conjoint et avis)   |  |  |
|   | Qualité de<br>l'évaluation                             | L'Ae recommande de compléter<br>l'évaluation environnementale par une<br>présentation des enjeux hiérarchisés et de<br>conclusion, éventuellement sous forme de<br>tableaux, permettant de comprendre<br>rapidement les enjeux et les incidences<br>potentielles du projet  | Dans le cadre de son mémoire en réponse LCC a<br>complété l'EE par un tableau de présentation des<br>enjeux hiérarchisés et de conclusions   | Le commissaire enquêteur confirme la présence de ce tableau dans le mémoire en réponse de Liffré Communauté . Ce tableau présente les enjeux hiérarchisés et conclusion de l'évaluation environnementale   |
| ement   | Biodiversité   | Le dossier et le règlement de la future OAP présentent des mesures concrètes et des règles claires permettant de maîtriser au mieux les incidences potentielles du projet en compatibilité du PLU sur la Biodiversité   |  | Pas d'observation particulière   |
| Environnement                                 | Flux de<br>déplacements et<br>Changement<br>climatique | L'Ae recommande de compléter le dossier par une recherche de mesures permettant une diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'incitation : -Au développement des modes actifs de déplacementA une moindre diminution du stockage de carbone dans les sols -A la limitation de la consommation en énergieA l'augmentation de la part d'énergie renouvelable produite au sein du secteur d'activités | La desserte en transports en commun du secteur a été prise en considération au regard des enjeux relatifs à la mobilité des travailleurs mais également vis-à-vis des ambitions liées au développement durable. Ainsi, les secteurs de Sévailles et de la Croix de la mission (Liffré) sont desservis par les lignes 9a et 9b du réseau Breizh GO. | En complément de la réponse du Maître d'ouvrage, le dossier précise qu'un arrêt de connexion intermodal est prévu à proximité de l'échangeur et des secteurs d'activités, conformément au schéma communautaire des déplacements validé en décembre 2018 par Liffré Cormier Communauté. |

| Qualité paysagère | L'Ae recommande , pour assurer la qualité architecturale , urbaine et paysagère du projet d'urbanisation future , de compléter l'OAP par des prescriptions concernant l'architecture des futurs bâtiments (forme, hauteur maximale, couleurs) et de prévoir un aménagement qualitatif des lisières à l'est du site  | Ainsi, le complément suivant sera ajouté à l'OAP littérale : « La collectivité, afin de garantir la qualité architecturale, urbaine et paysagère du site, se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en fonction des activités (forme, hauteur maximale, couleurs, etc.) »  | Le commissaire enquêteur prend acte du complément qui sera apporté dans l'OAP afin de garantir la qualité architecturale , urbaine et paysagère du projet. Liffré Cormier Communauté confirme également dans son mémoire en réponse que la transition paysagère à réaliser le long de la Rd 812 sera prolongée en limite EST du secteur   |
|-------------------|---|---|---|
| Gestion de l'eau  | Le dossier aurait pu aller plus loin en cadrant les valeurs des rejets d'eau usées après traitement qui seraient acceptables pour le milieu au vu de la préservation du bon état des cours d'eau encadrée par le SDAGE Loire Bretagne et la SAGE Vilaine.  L'affirmation du SYMEVAL de la disponibilité de la ressource en eau aurait dû être étayée, dans le dossier, par des éléments fournis par le syndicat, afin de juger des incidences de cette consommation sur la ressource en eau du territoire.  L'Ae recommande de compléter l'OAP par des dispositions précises à destination des futures entreprises (Obligation de créer des ouvrages de collecte et de rétention, utilisation de techniques alternatives pour limiter les volumes d'eaux pluviales ) permettant de maitriser l'évacuation des eaux pluviales. | Les eaux dites de process feront l'objet d'un traitement spécifique à l'échelle de chaque projet.  Il a été estimé que la consommation d'eau potable sur le site de Sévailles 2 était techniquement possible que ce soit pour une zone multi lots ou une seule entreprise. Toutefois une réserve d'eau serait préconisée en cas d'1 seul lot à titre de précaution.  Un complément sera ajouté à l'OAP littérale : « La collectivité, afin de garantir la maîtrise de l'évacuation des eaux pluviales, se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en fonction des activités (obligation de créer des ouvrages de collecte et de rétention, utilisation de techniques alternatives pour limiter les volumes d'eaux pluviales etc.) » | La station d'épuration de Liffré a été agrandie et modernisée en 2013/2014 et bénéficie d'une autorisation préfectorale de rejet délivrée le 22/07/2011. Au regard de la charge organique moyenne en entrée (32%) et de la charge hydraulique entrante (50%) la station est en mesure de traiter les effluents supplémentaires sachant que les eaux de process ne seront pas nécessairement raccordées vers la STEP et pourront faire l'objet d'un traitement spécifique à l'échelle de chaque projet.  Le SYMEVAL, SYndicat Mixte des Eaux de la VALière, est le syndicat chargé de la production, du transport et de la distribution d'eau potable sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté . La CEBR (Collectivité des Eaux du Bassin Rennais) fournit de l'eau au SYMEVAL notamment via le point de livraison de la Lande RAGOT dont dépend SEVAILLES 2.  Il a été estimé dans le cadre des études que la consommation d'eau de SEVAILLES 2 était tout à fait acceptable au regard de la production annuelle de la CEBR.  En complément , le mémoire en réponse précise que tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales. |

| Ī |     | Consommation | Compte tenu de l'importante                  | Dans l'hypothèse d'un lotissement multi-lots, le           | Le commissaire enquêteur prend acte des propositions de Liffré |
|---|-----|--------------|--|--|--|
|   |     | d'espaces    | consommation d'espace, des recherches de     | plan de composition sera étudié de manière à               | communauté pour. optimiser systématiquement la consommation    |
|   | Ħ   |              | réduction sont attendues de la collectivité, | optimiser la consommation de l'espace :                    | foncière.  |
|   | ner |              | en particulier une proposition de phasage    | <ul> <li>Le règlement de SEVAILLES 2 n'imposera</li> </ul> |  |
|   | gen |              | si l'espace n'est pas utilisé par une seule  | pas d'emprise maximale.                                    |  |
|   | na{ |              | entreprise, ou des orientations permettant   | <ul> <li>Les règles d'implantation par rapport</li> </ul>  |  |
|   | mé  |              | de limiter cette consommation par            | aux limites séparatives seront plus                        |  |
|   | ⋖   |              | exemple par la mutualisation de parkings,    | souples.   |  |
|   |     |              | la création d'étages                         | <ul> <li>LCC encouragera l'élévation du niveau</li> </ul>  |  |
|   |     |              |  | des bâtiments.   |  |

|  | Appréciations<br>du commissaire |  |   |  |
|--|---------------------------------|--|---|--|
| Personne Publique<br>Associée  | Date                            | Remarque / Suggestion  | Réponse du Maître d'ouvrage   | enquêteur  |
| SNCF IMMOBILIER Avis signé par le responsable du Pôle Développement et Valorisation                    | 11/03/2021                      | « Le territoire n'étant pas traversé par le Réseau Ferré<br>National, je vous informe que je n'ai pas d'observation<br>particulière à émettre sur le projet. »   | La collectivité prend acte de la réponse de SNCF IMMOBILIER.  | La réponse de SNCF immobilier<br>n'appelle pas de réponse particulière   |
| Conseil Régional de<br>Bretagne<br>Avis signé par la Cheffe<br>du Pôle planifications<br>territoriales | 15/04/2021                      | Dans la continuité des engagements volontaires et partagés pour le développement durable de la Bretagne pris par les collectivités dans le cadre de la démarche Breizh Cop, et au regard des enjeux posés pour le Bretagne, nous vous invitons à anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET dans l'élaboration ou la révision de votre Plan Local d'Urbanisme communal ou Intercommunal (PLU-I). Cette prise en compte, bien que non-obligatoire, est tout à fait possible et peut intervenir avant même l'élaboration ou la révision du SCoT de votre territoire, en avance de phase sur la déclinaison réglementaire des objectifs de la Breizh COP. | Une analyse détaillée de la compatibilité avec le SRADDET de Bretagne est à retrouver en annexe de l'évaluation environnementale (p.225).  Celle-ci porte sur la conformité de la mise en compatibilité du PLU avec le SRADDET. Elle n'a pas vocation à évaluer la prise en compte des enjeux du SRADETT pour l'intégralité du PLU. | Le commissaire enquêteur confirme que<br>la mise en compatibilité du PLU n'a pas<br>vocation à prendre en compte les<br>objectifs du SRADETT tant que ce<br>dernier n'a pas été intégré au SCoT. |
| Direction générale de<br>l'aviation civile<br>Avis signé par le chef du<br>département SNIA Ouest      | 21/04/2021                      | Le territoire de cette commune est couvert par la servitude d'utilité publique relevant des compétences de l'aviation civile répertoriée dans la fiche que vous trouverez au verso de ce courrier. Cette servitude T7 concernant les projets de plus de 50 mètres de hauteur, elle n'a aucun impact sur le projet industriel présenté car celui-ci prévoit des constructions de 30 mètres maximum.  En conséquence, je vous signale que mon service ne souhaite pas être consulté lorsque le projet de PLU aura été arrêté avant sa mise à l'enquête publique ou sur le permis de construire.  | La collectivité prend acte de la réponse de la direction générale de l'aviation civile.   | Pas de réponse particulière de la part du commissaire enquêteur.   |

| Département d'Ille-et-<br>Vilaine<br>Délibération | 27/04/2021 | Le Département <b>émet un avis favorable à la déclaration de projet</b> Sévailles 2 en veillant à la bonne intégration des enjeux environnementaux, tels que décrits dans l'annexe 1 de la note.   | La collectivité prend acte de l'avis favorable du département d'Ille-et-Vilaine, et s'engage à étudier les recommandations.   | Le commissaire enquêteur prend acte de l'avis favorable du Département.   |
|---|------------|--|---|---|
| Département d'Ille-et-<br>Vilaine<br>Annexe       | 27/04/2021 | Recommandations sur les enjeux environnementaux :  Il conviendra donc de bien identifier sur l'OAP les zones humides à préserver situées à proximité directe du secteur Sévailles 2 et de ménager une transition d'au moins 20m avec les milieux humides.  Des mesures de compensation pourront être proposées au regard de l'artificialisation des sols qui est programmée, comme des opérations de restauration des cours d'eau et des zones humides associés et la plantation de nouveaux linéaires bocagers. | L'approche relative aux zones humides est détaillée dans l'OAP littérale. Cependant, le choix a été fait de ne pas représenter les zones humides dans l'OAP graphique dans un souci de cohérence avec les autres OAP du PLU. Les zones humides sont identifiées graphiquement dans les inventaires zones humides annexés au PLU. A noter que des inventaires complémentaires sont systématiquement réalisés préalablement à toute opération d'aménagement.  Lorsque les impacts sur les zones humides ne pourront être évités ou réduits, la collectivité procèdera à la mise en place de mesures de compensation.  Le cas échéant, la collectivité s'engagera à suivre les recommandations qui seront définies avec les bureaux d'études et confirmées par les services de l'état. | L'inventaire communal des ZH de 2016 a été mis à jour par le BE par la réalisation d'un inventaire complémentaire à l'aide de 2 critères :  Botanique et pédologique Une surface 3500 m² de ZH a ainsi été identifiée + une mare Cet inventaire a été confirmé par le bureau d'études GES.  Les mesures d'évitement seront privilégiées aux mesures de compensations dans la mesure du possible.  Un inventaire supplémentaire sera nécessaire avant réalisation des travaux en concertation avec les services de l'état. |

| Département d'Ille-et-<br>Vilaine<br>Annexe | 27/04/2021 | Agriculture:  Dans le cas de la réalisation du projet d'urbanisation Sévailles 2, il est rappelé l'obligation de procéder à une étude Eviter-Réduire-Compenser (ERC) relative à la compensation agricole collective (Article L112-1-3 du code rural et de la pêche maritime, créé par la loi LAAF n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 - art. 28). 17 ha de terres agricoles actuellement cultivées sont en effet impactés par le projet.   | Dans le cas d'une zone d'activités recevant plusieurs entreprises, et conformément à la législation en vigueur, Liffré-Cormier Communauté procèdera à une étude relative à la compensation agricole collective.  Dans le cadre d'une zone d'activités « lot unique », la réalisation de cette étude de compensation agricole collective sera à la charge de l'entreprise.  | En complément , le commissaire enquêteur a pu constater que Liffré Cormier Communauté est propriétaire de 95% de l'assiette foncière de SEVAILLES 2.  Ces acquisitions se sont faites par voie amiable.  Deux exploitants exploitaient encore ce foncier, l'un est en retraite et l'autre a consenti une indemnisation.   |
|---|------------|--|--|---|
| Département d'Ille-et-<br>Vilaine<br>Annexe | 27/04/2021 | Eau:  Il convient notamment de reporter sur l'OAP du site de Sévailles 2 les zones humides et têtes de bassin versant (du ruisseau de Bois Beau notamment) recensées dans l'évaluation environnementale, sur le site et à son immédiate proximité.  Le site de Sévailles 2 est situé en tête des bassins versants des ruisseaux de Bois Beau (bassin du Chevré) et du Hen Herveleu (bassin de l'Illet). L'état écologique des masses d'eau du Chevré et de l'Illet sont qualifiés de médiocre et moyen. Au-delà de la simple préservation et valorisation des espaces naturels, cela signifie que des actions de restauration des cours d'eau et des zones humides doivent donc être menées pour atteindre le bon état des eaux et restaurer des milieux aquatiques fonctionnels.  Il convient donc de réduire tous les ruissellements et écoulements de polluants vers les cours d'eau, par la mise en place de zones tampons, la restauration de zones humides et mares, de haies, la déconnexion de fossés circulants, en compensation et pour limiter l'impact de l'artificialisation des sols. La renaturation du lit des cours d'eau, de leur vallée et de leurs sources permettra également de mieux épurer les pollutions diffuses. La suppression des plans d'eau qui sont sans usage ou intérêt écologique est | Des actions de restauration de cours d'eau et/ou de zones humides sont envisagées sur le secteur ou à proximité dans le cadre de compensations éventuelles. Selon le projet d'aménagement retenu, la définition et la réalisation de ces actions seront confiées à des bureaux d'études spécialisés et adaptées au projet d'aménagement retenu.  L'intégralité de ces thématiques a d'ores et déjà été abordée dans le cadre de l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU et sera approfondie en fonction du projet d'aménagement retenu. | Pour rappel, aucun cours d'eau ne traverse le site du projet de SEVAILLES 2 qui se situe à cheval sur 2 bassins versants.  En l'absence de mesures, les incidences de l'urbanisation de la zone sur les milieux récepteurs des eaux pluviales seront négatives .  Toutefois des mesures doivent être prises pour éviter tout risque de pollution des eaux des milieux récepteurs par une gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales . |

|   |            | également à étudier, notamment pour ceux situés directement sur cours d'eau. L'utilisation de solutions fondées sur la nature doit être prioritaire pour ce qui concerne la gestion de l'eau et des milieux sensibles.  |   |                                      |
|---|------------|---|---|--------------------------------------|
| RTE Avis signé par le Directeur adjoint, Centre Développement Ingénierie Nantes et transmis par DDTM 35.  | 29/04/2021 | Nous vous informons que, sur le territoire couvert par ce document d'urbanisme, nous exploitons un ouvrage de transport du réseau public de transport d'électricité à haute ou très haute tension (supérieure à c'est-à-dire supérieure à 50 kV). Il s'agit de la LIAISON 90kV NO 1 CRUEL (LE)-GOSNE. Cet ouvrage est implanté au lieu-dit « La Baillée Bragard » sur le territoire de la commune de Liffré. Nous n'avons donc aucune observation à formuler. | La collectivité prend acte de la réponse de RTE, transmise par la DDTM.                     | Pas d'observation particulière du CE |
| Zone de défense et de sécurité Avis signé par le chef de la section stationnement du bureau infrastructure de l'état-major de zone de Défense et transmis par la DDTM 35. | 20/05/2021 | La servitude d'utilité publique PT2 560 012 01 du faisceau hertzien reliant le camp de Coëtquidan à la caserne Général Lemonnier instaurée par décret du 30/11/2012 grève la commune de Liffré. Toutefois, le projet étant situé hors de son périmètre elle n'aura aucune incidence.  En conséquence, l'état-major de zone de Défense de Rennes <b>émet un avis favorable</b> à cette déclaration de projet.  | La collectivité prend acte de la réponse du chef d'état-major de zone de défense de Rennes. | Pas d'observation particulière du CE |

|  | 20/05/2021 | Page 72/87 : La modification de l'en-tête nomme les secteurs en 1AUe (Orgerais et Sevailles 2) alors que dans les autres zones, aucun nom de secteurs ne sont mentionnés. Pourquoi nommés ceux-là ? | L'en-tête restera inchangé par rapport<br>au PLU en vigueur, afin de pas faire<br>de différence avec les en-têtes des<br>autres zones. Cette modification sera<br>apportée avant la mise en<br>compatibilité du PLU. | Le CE prend acte des modifications qui seront apportées par le Maître d'ouvrage. |
|--|------------|---|--|--|
| Ville de Liffré,<br>Avis transmis par le<br>Directeur de l'urbanisme<br>et du foncier de la ville de<br>Liffré | 20/05/2021 | Page 85/87: Tableau de surfaces (Annexe Assainissement): Le total des surfaces après la déclaration de projet est inférieur à celui avant la déclaration de projet.                                 |  |  |
|  | 20/05/2021 | Global: Mise en cohérence des observations formulées dans l'avis avec les autres pièces du dossier.   | La collectivité mettra en cohérence les autres pièces du dossier.  |  |

|  | Remarques et obser   | Appréciations du   |  |
|--|--|--|--|
| Personne<br>Publique<br>Associée                       | Remarque / Suggestion  | Réponse du Maître d'ouvrage  | commissaire enquêteur  |
|  | Sous quel délai peut-il transmettre l'avis de la commune de Thorigné-Fouillard ?   | La collectivité rappelle qu'il n'y a pas de période d'avis. Les remarques doivent être transmises pendant l'examen conjoint, et seront retranscrites dans le procès-verbal de séance.  Ce même procès verbal doit faire l'objet d'une phase contradictoire permettant aux personnes publiques associées présentes de vérifier le contenu du procès verbal, et éventuellement formuler des remarques complémentaires.   | Ces deux remarques n'appellent pas de réponse du CE.   |
| Monsieur<br>LEFEUVRE,                                  | Sous quel délai les réponses à l'avis de la MRAe seront disponibles  | La collectivité s'engage à répondre dans les meilleurs délais aux remarques de la MRAe et s'engage à ce que le mémoire en réponse soit disponible, au plus tard, pour le premier jour de l'enquête publique, à savoir le lundi 14 juin 2021.   |  |
| Maire de la<br>commune de<br>Thorigné-<br>Fouillard    | Dans quelle mesure un plan de<br>déplacement est-il envisagé pour<br>organiser les déplacements des<br>salariés et répondre aux enjeux<br>énergétiques ? | Un pôle d'échange multimodal est prévu entre l'échangeur de l'autoroute et l'entrée de ville, à proximité des zones d'activités de Sévailles 1 et Sévailles 2. Il permettra la desserte des lignes de car Breizh Go, des vélos, des vélos électriques, des voitures et des voitures électriques et sera accessible par les liaisons piétonnes. Un « Schéma Directeur Cyclable » est également en cours de rédaction afin d'optimiser les liaisons cycles sur le territoire.  Fort de ces infrastructures et de ces documents cadres, la collectivité travaille également avec les entreprises et avec la société Ehop à l'amélioration des | En complément de la réponse du Maître d'ouvrage, le dossier précise qu'un arrêt de connexion intermodal est prévu à proximité de l'échangeur et des secteurs d'activités, conformément au schéma communautaire des déplacements validé en décembre 2018 par Liffré Cormier Communauté. |
|  | onorgenques :  | conditions de mobilité de leurs salariés.  La collectivité s'engage à poursuivre cette démarche auprès de la ou des entreprises qui s'implanteront sur le secteur de Sévailles 2.  |  |
| Madame<br>FERRE,                                       | Quelles sont les superficies restantes à commercialiser dans les zones d'activités ?   | Les superficies restantes des zones d'activités existantes sont énumérées dans le dossier de déclaration de projet dans la sous-partie « Les zones d'activités intercommunales existantes » à partir de la page 19.  | La stratégie de développement<br>économique et de l'emploi de Liffré-<br>Cormier Communauté est largement  |
| Chargée de<br>mission à la<br>Chambre<br>d'Agriculture | Suggestion : réaliser une politique de densification des zones d'activités existantes.   | Des actions de densification sont déjà pratiquées sur la commune de Liffré, notamment sur la zone d'activités de Beaugé. L'intégralité des actions de densification sur les zones d'activités existantes est détaillée dans la déclaration de projet, dans la sous partie « La stratégie de développement économique et de l'emploi de Liffré-Cormier Communauté » à partir de la page 19.   | développé dans la Déclaration de projet .  |

| Madame<br>FERRE,                                       | Suggestion : réaliser l'opération<br>d'aménagement en tranche et<br>veiller à céder que ce qui est<br>réellement nécessaire pour les<br>entreprises. | Dans le cadre de la gestion de la ZAC de Sévailles 1 (zone d'activités multi-lots), un certain nombre de mesures permettant d'optimiser l'occupation des parcelles sont appliquées : la totalité des parcelles est urbanisable et la superficie cédée tient compte des besoins actuels et futurs de l'entreprise. Les parcelles mitoyennes libres peuvent être réservées, par un contrat moral, dans l'objectif de réaliser des projets d'extension importants.  Dans l'hypothèse d'un lotissement multi-lots, le plan de composition sera étudié de manière à optimiser la consommation d'espace. Le phasage pourra se faire selon le rythme de commercialisation.   | Le commissaire enquêteur prend acte des propositions de Liffré Cormier Communauté pour optimiser systématiquement la consommation foncière.  (Voir réponse ci-dessus du Maitre d'ouvrage à la Chambre d'Agriculture)  |
|--|--|---|---|
| Chargée de<br>mission à la<br>Chambre<br>d'Agriculture | Mise en garde sur le rythme de<br>consommation foncière<br>économique accéléré sur le quart<br>nord-est de Rennes.                                   | Le SCoT du Pays de Rennes a identifié, depuis 2007, ces 60 hectares à vocation d'activités économiques. De plus, la vocation économique du secteur de Sévailles 2 est également inscrite dans le PLU depuis 2017. D'un point de vue environnemental et agricole, il s'agit des terres agricoles les moins qualitatives du site stratégique.  Depuis l'approbation du SCoT, les crédits d'hectares n'ont jamais été augmenté et il sera compliqué, à l'avenir, d'obtenir des hectares supplémentaires notamment quand le SRADDET sera effectif et opposable.  Pour autant, Liffré-Cormier Communauté prend en compte l'activité agricole dans le cadre de ses politiques publiques et envisage d'installer, sur les réserves foncières situées en limite contiguë est du secteur de Sévailles 2, des microentreprises agricoles afin de concourir aux objectifs du plan alimentaire territorial. | Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse du Maître d'ouvrage, en particulier d'envisager d'installer, sur les réserves foncières situées en limite contiguë est du secteur de Sévailles 2, des microentreprises agricoles afin de concourir aux objectifs du plan alimentaire territorial. |

|  | Dans l'OAP, l'absence d'accès principaux depuis la route départementale 812 est conforme aux attentes de l'agence départementale (accès secondaire de type technique). Les services du Département devront être associés à la définition de cet accès.   | La collectivité en prend acte.  | Pas d'observation particulière    |
|--|--|---|-----------------------------------|
| м.   | La suppression des marges de recul <b>n'appelle</b> pas d'observation particulière, dans la mesure où les zones d'habitat sont supprimées.   | La collectivité en prend acte et précise que la délibération pour supprimer la marge de recul initialement située en zones A et Anc est envisagée par la ville de Liffré, au moment de l'approbation de la mise en compatibilité du PLU.  |                                   |
| BARBEDETTE, Responsable Routes de                    | L'agence départementale sera vigilante sur les<br>solutions et les ouvrages proposés pour limiter les<br>débits de sorties des eaux pluviales. Des ouvrages  | Maitriser l'évacuation des eaux pluviales est un enjeu majeur sur le secteur. Des orientations ont déjà été ajoutées à l'OAP et seront complétées pour donner suite à l'avis de la MRAe.  | Voir réponses apportées à la MRAe |
| l'agence<br>départementale<br>du Pays de<br>Fougères | anti-pollution devront y être associés.  En cas de création d'un nouvel ouvrage sous la RD 812, les services du Département devront être associés à la définition de cet ouvrage hydraulique (implantation, caractéristiques techniques et géométriques) | L'évaluation environnementale détaille, dans la sous partie « 7.1.3 Quantité et qualité des eaux superficielles », à la page 148, les ouvrages anti-pollution qui devront être mis en place sur le secteur « Les eaux de voirie seront collectées et envoyées, par ruissellement, vers les ouvrages de rétention des eaux pluviales, qui seront :  • Végétalisés, afin d'assurer une phyto-épuration à l'intérieur de chaque ouvrage  • Equipés de cloisons siphoïdes et d'une vanne de fermeture afin d'assurer l'isolement d'une pollution au sein des ouvrages de rétention  • Equipés de séparateurs à hydrocarbures en sortie des ouvrages, si nécessaire, en fonction de la typologie des activités présentes sur le site.  • Un entretien régulier des ouvrages de rétention sera réalisé, pour assurer leur bon fonctionnement »  La collectivité prend acte qu'elle doit associer l'agence départementale pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques en lien avec la voirie départementale. |                                   |

|   | Concernant la voie douce en bordure de la RD812, celle-ci doit être réalisée dans les surfaces de la zone d'activités conformément au règlement de la voirie départementale et plus particulièrement à l'annexe 8-10 | Le projet de voie douce <b>est intégré</b> dans le périmètre de Sévailles 2.   | Voir réponses apportées à la MRAe   |
|---|--|--|---|
|   | L'OAP envisagée à ce stade ne prévoit pas de frange paysagère sur les limites nord-est du site.  | Cette remarque a également été formulée par la MRAe, aussi, la transition paysagère à réaliser le long de la RD 812 sera prolongée en limite est du secteur.   |   |
| Monsieur<br>HUERTAS,<br>DDTM 35, chef<br>de la délégation<br>territoriale de<br>Rennes-<br>Brocéliande. | Préconisation : inclure dans la future OAP des exigences en termes d'éclairage nocturne, notamment pour la préservation des corridors empruntés par les chiroptères.   | Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU.  Des réflexions sont en cours sur l'ensemble des zones d'activités communautaires sur cette thématique. Dans le cadre des échanges avec la ou les futures entreprises du secteur, la collectivité poursuivra le travail engagé sur cette thématique.  Ainsi, le complément suivant sera ajouté à l'OAP littérale :  « La collectivité, dans le cadre de la préservation des corridors écologique, se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en matière d'éclairage nocturne (trame noire), en fonction de la nature des activités ».  Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU. | Le commissaire<br>enquêteur prend acte du<br>complément qui sera<br>apporté par le Maître<br>d'ouvrage.   |
|   | Proposition pour la préservation du boisement situé au nord-ouest : insérer un statut de protection dans le PLU du type « élément remarquable du paysage », ou insérer des préconisations littérales dans l'OAP.     | Le boisement sera conservé, des études avec des associations (randonnée, VTT) sont en cours pour déterminer la morphologie du cheminement qui passera dans ce boisement.  L'intégralité du boisement sera identifiée au titre de la loi paysage (même niveau de protection que les haies du secteur). Le document graphique (planche 2) du PLU sera mis à jour. Le boisement sera identifié sur la partie graphique de l'OAP.  Ces modifications seront apportées avant la mise en compatibilité du PLU.   | Le commissaire enquêteur prend acte des modifications qui seront apportées avant la mise en compatibilité du PLU pour identifier et conserver le boisement. |

| Monsieur<br>HUERTAS,<br>DDTM 35, chef<br>de la délégation<br>territoriale de<br>Rennes-<br>Brocéliande | Difficulté repérée pour l'instruction ultérieure des permis de construire : L'OAP propose « l'intégralité des zones humides sera conservée, sauf en cas d'incompatibilité technico-économique » et permet la compensation. Mais la mise en compatibilité ne change pas le règlement 1AUE du PLU qui dispose à l'article 2.3.3 « Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide ». | Le règlement littéral sera complété de la manière suivante : « Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.  Peuvent cependant être autorisés []:  - Les aménagements directement liés aux destinations autorisées dans la zone, en cas d'impossibilité techno-économique de conserver ces éléments ».  Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU. | Le commissaire enquêteur prend acte du complément qui sera apporter au règlement pour une mise en cohérence du règlement avec l'OAP. |
|--|--|---|--|
|  | Gestion des eaux usées et des eaux pluviales : La DDTM partage les remarques émises par la MRAe  | Un mémoire en réponse spécifique a été rédigé suite à l'avis de la MRAe. Des compléments sur la thématique de gestion des eaux usées et des eaux pluviales ont été rédigés.   | Voir réponse apportée par le MO à la MRAe.   |
|  | Remarque: le zonage d'assainissement et le schéma des eaux pluviales annexés au PLU ne font pas l'objet de modification puisque ce sont des procédures indépendantes. Des mises à jour ultérieures sont-elles envisagées ?   | Le zonage d'assainissement prend en compte l'adaptation du périmètre en page 86/87.  A l'effet de faciliter la compréhension et la clarté du dossier de déclaration de projet, le choix a été fait de ne pas intégrer les modifications apportées aux documents annexes non obligatoires au PLU comme le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP).  | Le commissaire<br>enquêteur prend acte de<br>la réponse du MO et de la<br>modification qui sera<br>apportée.                         |
|  |  | La rédaction suivante sera ajoutée en dernière page du document :« Mise à jour ultérieure du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) : Le schéma directeur de gestion des Eaux Pluviales ne représente pas une annexe « sanitaire » obligatoire au titre du code de l'Urbanisme. La ville de Liffré, dans le cadre de la révision générale de son PLU, approuvé en 2017, a réalisé un SDGEP qu'elle a annexé à son PLU.  |  |
|  |  | Ainsi, ce document réalisé par le bureau d'études DM'Eau fera l'objet, lors d'une modification ultérieure, de la prise en compte de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré. Le périmètre et le zonage affectés au secteur de Sévailles 2 seront, par conséquent, modifiés, tout comme les dédits de fuite du secteur ».  |  |
|  |  | Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU.   |  |

| Monsieur<br>MIGNARD,<br>Syndicat mixte<br>du Pays de<br>Rennes, Chargé<br>de mission       | Secteur « porte des forêts » : souligne que les 60 hectares alloués sur le secteur « porte des forêts » sont urbanisables uniquement dans le cadre d'un projet d'aménagement global, ce qui est le cas, mais des éléments complémentaires pourraient être apportés dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité. | Dans la sous partie « Les crédits d'hectares accordées pour l'extension urbaine » page 59/87, le complément suivant sera ajouté : « Ainsi, les crédits d'hectares attribués par le SCoT du Pays de Rennes (60 ha) sont respectés et l'aménagement du secteur de Sévailles 2 s'inscrit dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, en continuité de la ZAC de Sévailles 1 ».  Un complément sera également ajouté à l'OAP littérale : « Ce secteur pourra accueillir, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une ou plusieurs activités économiques, ayant un besoin foncier important. »  Ces modifications seront apportées avant la mise en compatibilité du PLU. | Le commissaire<br>enquêteur prend acte de<br>la réponse du Maître<br>d'ouvrage  |
|--|--|--|---|
| urbanisme  | Performances énergétiques et environnementales : Suggestion de consolider l'OAP et ses dispositions règlementaires pour contraindre les futures entreprises à mieux appréhender les performances énergétiques et environnementales.  | Le complément suivant sera ajouté à l'OAP littérale :  « La collectivité se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en matière de performances énergétiques et environnementales, en fonction des activités ».  Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU.  | Le commissaire<br>enquêteur prend acte de<br>la réponse du Maître<br>d'ouvrage. |
|  | Marge de recul : Suggestion de délibérer sur la suppression de la marge de recul conjointement à la délibération autorisant la mise en compatibilité.  | La collectivité ne fait pas d'objection particulière à cette observation et valide le principe de deux délibérations conjointes : la mise en compatibilité, et la suppression de la marge de recul.  | Sans observation du CE  |
| Monsieur<br>TAFFOREAU,<br>Ville de Liffré,<br>directeur de<br>l'urbanisme et<br>du foncier | Accès secondaire depuis la RD812 : il est proposé de supprimer l'accès précis et ponctuel depuis la RD812 qui est matérialisé sur le plan de l'OAP dans la partie « contexte ». Le plan de l'OAP page 78 (Principes d'aménagement) prévoit des accès éventuels sur tout le long de la RD 812.  | La collectivité va supprimer l'accès précisé sur la carte du cadre « contexte » (p.74). Elle fera apparaître un linéaire pour un accès possible le long de la RD812.  Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU.  |   |
|  | Cheminement Est-Ouest : Au sein de l'OAP, dans la partie « Voies douces », il est proposé de préciser que le chemin concerné par la suppression est bien celui qui traverse le secteur de Sévailles 2 d'Est en Ouest.  | Le paragraphe relatif aux « voies douces » de l'OAP, sera complété de la manière suivante :   « Dans l'hypothèse où la suppression du cheminement existant traversant le périmètre d'Est en Ouest ne peut être évitée, la liaison douce [] »  Cette modification sera apportée avant la mise en compatibilité du PLU.  |   |

#### 3.3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

| Numéro | Synthèse des observations reçues par le public Courriers (C), Mails (M) et registre (R), (L'intégralité des courriers et documents est disponible dans le dossier d'enquête) |                      |   |
|--------|--|----------------------|---|
| l n    |  | des courriers        |   |
| -      | N° du Mail<br>Désignation  | Courriers            | Analyse-Synthèse des observations, Courriers, Mails et registre   |
| 1      | M21<br>(CGT)   | C1                   | Témoignage sur les relations humaines de l'entreprise Déposition relative à la dimension du groupe BRIDOR Emploi et environnement , un même combat. Transition écologique et sociale qui redonne du sens au travail. Une relocalisation solidaire, Technico science sans conscience ne sauvera pas la planète, Financer la rupture écologique et sociale, un choix politique Compléments (M21) de propositions pour une transition écologique créatrice d'emplois.  |
| 2      | (Chronique Pays<br>de Liffré)  | C2                   | Rappel de la tenue d'une enquête publique   |
| 3      | M1/C+A13<br>(GNSA)   | C3<br>C4<br>C5<br>C6 | Déposition concernant le projet BRIDOR. (C3) Projet démesuré Implantation avec risques de contentieux Terrain en trame verte et menace sur plus de 1000 arbres Projet situé à proximité NATURA 2000 et en MNIE, Aucune alternative proposée, Séquence ERC non respectée Enjeux écologiques non appréhendés OAP ne répondent pas aux enjeux environnementaux Projet en contradiction avec le STRADDET et PCAET, Incidences sur le captage d'eau, traitement EU et épandage ? Avis défavorable CLE du SAGE Vilaine Demande avis SAGE Couesnon (C4) dans le cadre de l'étude d'impact du projet BRIDOR Saisine des 4 Préfecture concernant projet BRIDOR (C5) sur les demandes de dérogations visant à permettre la destruction d'une zone humide et boisée. Saisine Préfet de Région (C6) par GNSA et CoLERE sur les demandes de dérogations, le déclassement du CR bordé d'arbres centenaires, sur le manque de propositions alternatives, sur les interrogations de la MRAe, sur l'absence de règles particulières d'implantation, sur le manque d'injonction à la réduction de l'espace consommé, sur les conséquences de l'imperméabilisation et sur l'évidence de solliciter des études supplémentaires. PJ : Courrier de CoLERE du 16/03/2021 + courrier Préfecture du 09/04/21 + courriers adressés aux 4 Préfectures. |
| 4      | M2<br>(ANDRIVON)   |                      | Défavorable au projet Modèle économique sur la fin Pourquoi sacrifier 21ha de biodiversité ? Incidences sur la consommation d'eau ? Offre d'emplois irréaliste,   |

| 5  | M3<br>(SIRIMA/DELISLE)                    |            | Projet en contradiction avec PCAET et enjeux du secteur industriel,<br>Implantation en ZH, biodiversité importante, bassin versant,<br>Usine en contradiction avec les enjeux du secteur industrie.<br>Projet en contradictions avec la préservation des ressources en eau.   |
|----|---|------------|---|
| 6  | M4<br>(PINIER)                            |            | Interrogations sur l'implantation de BRIDOR Pourquoi bétonner ce site de biodiversité ? Incidences du projet sur le climat et sur l'eau ? L'emploi est-il le seul argument ? Promouvoir l'artisanat   |
| 7  | M5<br>(MAQUAIRE<br>Xavier)                |            | L'implantation d'une telle entreprise impacterait positivement les emplois locaux, les recettes , le commerce local. Face à ces points positifs, beaucoup de points négatifs : La consommation d'eau L'artificialisation des sols L'augmentation du trafic routier L'usage de camions frigorifiques Marchandise à destination d'un marché mondial Consommation d'énergie Pollution lumineuse. Ce projet est une aberration au regard des objectifs du PCAET |
| 8  | R1/M22<br>(PELLERIN)<br>Ass. La Bouëxière | <b>C</b> 7 | Document mettant en cause la fiabilité du recensement des ZH,  (C7)Complément déposé et relatif à la prise en compte de la biodiversité:  Nulle part il est démontré que ce site est de moindre impact environnemental,  Personne n'est en capacité réelle de promettre 500 emplois, Faune et Flore , des manques notables,  Appréciation des impacts résiduels après propositions ERC exagérément réduite.   |
| 9  | R2<br>LE MOULEC                           |            | Favorable à l'ouverture d'une zone multi-lots sur SEVAILLES 2<br>Défavorable à un lot unique.<br>Attention à la survie des ZH.  |
| 10 | R3<br>(MOEGLE)                            |            | Souhaite que SEVAILLES 2 accueille plusieurs entreprises ou exploitations agricoles, Préserver les zones humides et biodiversité Privilégier les artisans ou commerces.   |
| 11 | M6<br>(KOLB)                              | 2pj        | Défavorable au projet après analyse du dossier pour les motifs suivants: Aspect économique du montage financier Peu de création d'emplois Nuisances importantes (bruit, odeurs, lumières, trafic, pollution Effluents, etc. Etude insuffisante pour l'alimentation en eau. Bassin versant à risques. Gestion des effluents et épandage. Impact sur la faune et la Flore   |

| 12 | M7<br>(DELANCHY)            |                   | Déplore que l'avis d'enquête ne soit pas disponible sur le site de la mairie de Liffré.  Défavorable à un projet industriel, Artificialisation d'un site de 21ha. Risques d'inondations. Absence de consultation du public. Usine BRIDOR d'un autre temps.  |
|----|-----------------------------|-------------------|---|
| 13 | M8<br>(Bretagne<br>vivante) | C8                | Plusieurs remarques sur l'étude environnementale: Analyse des enjeux chiroptérologiques non traitée. Inventaires réalisés largement insuffisants. Impacts résiduels incomplets. Cadrage et mesures de compensation incomplets. Le cadrage des incidences sur NATURA 2000 incomplet Absence d'un suivi écologique des mesures compensatoires. Approche incomplète, réductrice et présente des enjeux et impacts minimisés. Interrogations de LCC sur la sobriété foncière. |
| 14 | M9<br>(MAQUAIRE<br>Hélène)  |                   | Ne comprend pas la procédure qui donne l'impression que tout est fait pour BRIDOR.  |
| 15 | M10<br>(GICQUEL)            | C9                | Projet industriel contraire aux objectifs du SRADDET, Avis d'enquête absent du site de Liffré, Impacts environnementaux importants (Foncier, biodiversité, eau etc, Avant de réduire ou compenser les impacts sachons faire des choix qui contribuent à les éviter.   |
| 16 | M11<br>(GNSA BRANCHU)       | C10<br>C11<br>C12 | Compléments d'information C10 Courrier du 4/03/21 de la Préfecture sur la préservation des terres agricoles. C11 Jugement du TA de Nantes C12 Nouvelle déposition de GNSA sur la marche forcée du projet qui provoque des carences au plan légal. PJ: Déposition du 4 juillet 2021  |
| 17 | M12<br>(OLAWINSKI)          |                   | Projet industriel non compatible avec le réchauffement climatique,<br>Ce projet ne respecte pas la justice, et anti démocratique,   |
| 18 | M13<br>(LETENDU)            | C13               | Contre l'artificialisation du site, Corridor écologique identifié au SCoT de RENNES Contraire au projet communautaire "Liffré 2030" Incidences sur la ressource en eau, Séquence ERC absente du budget ? Organisation des enquêtes difficile à comprendre,  |
| 19 | M14<br>(CONSTANTIN)         |                   | Interpellés par l'ampleur du projet BRIDOR Projet d'un autre temps. Désengorger le bourg Préserver l'environnement . Ressources de façon durable Offrir un lieu de vie de qualité.  |
| 20 | M15<br>(LPO)                | C14               | Analyse environnementale contestable:<br>Au moins 8 espèces d'oiseaux protégés non recensés dans le dossier.<br>Impossible de compenser la destruction de vieilles haies.   |

| 21 | M16/R5<br>(CHEN Ass)        | C15 | Avis défavorable compte tenu de l'impact environnemental envisagé: Paysage, faune et flore, ressources, sociétal, Interrogations de l'association sur la fiabilité de l'inventaire des zones humides.  Préservation de la connexion écologique NATURA 2000 non acquise. Remarques sur les nuisances sonores, Bilan carbone et qualité de l'air.  Le choix d'entreprises multiples permettrait de prendre de vraies mesures d'évitement.  |
|----|-----------------------------|-----|--|
| 22 | M17<br>(LE FAUCHEUR)        |     | Avis défavorable à la construction d'une usine BRIDOR,<br>Site exceptionnel, 1000 arbres seraient en péril!<br>Préserver ce site, sa biodiversité,<br>Consommation d'eau trop importante et incidence climatique,  |
| 23 | R4<br>(GOMBERT)             | C16 | Engager une nouvelle concertation avec la population Concertation orientée (BRIDOR) Chevauchement de l'enquête publique et réunion d'information, Liffré n'est pas une ville industrielle, Risque industriel - utilisation d'un système réfrigérant, Favoriser l'implantation de TPE, Petites et moyennes PME, maraîchers, services etc, Site industriel trop près des lotissements existant, Artificialisation de 21ha, conséquences ? Problèmes de déplacement, Traitement des effluents d'une seule usine ? Disparition d'un espace boisé , chemin de randonnées et liaison inter forêt.  |
| 24 | R6<br>(BORDIER-<br>REBOURS) | C25 | Etude environnementale trop approximative, Il est mensonger de dire que ce parcellaire est attaché à de l'habitat diffus, L'étude minimise les orientations et exigences du SAGE, Aucune information pertinente sur la consommation d'eau, Etude approximative sur l'aspect hydrographique, Inventaire des espèces sous-évalué, Non-conformité avec le PCAET, Non-respect de la loi paysage, Insuffisances de l'étude d'impact NATURA 2000, Quel impact de l'artificialisation de 21 ha ? Mesures ERC ne sécurisent pas les espaces de biodiversité Paysage dégradé, Analyse erronée du trafic que représenterait SEVAILLES 2, Consultation de la CLE SAGE Couesnon ? Nuisances sonores à cumuler avec A84 Pollution atmosphérique, quel impact de l'usine ? |
| 25 | R7<br>(GUILLERY)            | C18 | Défavorable au projet: 1 emploi industriel supprimera 3 à 4 emplois dans l'artisanat, Le dossier présenté ne fait état d'aucune référence aux crues , Dossier réalisé en dépit du bon sens, PJ: 3 plans cadastraux + 7 photos.   |

| 26 | M18/R8<br>(THEAUDIN ) | C19/C20/<br>C21<br>C22/C23/<br>C24 | Emet une protestation sur le manque d'informations lisibles des habitants de Liffré et demande de prendre des dispositions immédiates pour que cette enquête soit considérée comme légitime. Met en évidence la volonté de cette enquête publique de dissimuler la véritable raison de la modification du PLU.  Demande que les Liffréens soient informés que l'enquête publique visant à changer le zonage de SEVAILLES 2 est réellement fait pour accueillir une seule entreprise sur 21 ha.  Demande la protection de cette zone de bocage et de ses zones humides pal la non modification du PLU de SEVAILLES 2.  Demande la protection spécifique du chemin rural forestier en lui réattribuant le statut de chemin rural.  Sont joints à cet avis:  1ere page concertation CNDP BRIDOR 3,  Lettre du Préfet du 4/3/21,  3 lettres ouvertes CoLERE,  Saisine du Préfet par CoLERE et GNSA,  Avis CLE SAGE Vilaine (dans le cadre de l'étude d'impact)  Conte anonyme "Bride d'Or et les VRP du bois enchanté" |
|----|-----------------------|------------------------------------|--|
| 27 | R9/M19<br>(PAUL F)    | C25<br>+ PJ                        | Déposition de M. PAUL Débat public préalable tronqué. Information menée au pas de charge en pleine période de confinement liée à la pandémie de COVID-19. Des alertes sérieuses émanant d'organismes institutionnels consultatifs. Des choix d'urbanisation incompréhensibles et injustifiés en dehors de toute considération écologique. Une contestation publique importante et tenace, qui néanmoins à peiné à se faire entendre en raison de la pandémie. Il est urgent de prendre son temps avec ce projet. Pj: C25 déposition au titre de COLERE Texte du 13/02/2021 suite aux conclusions officielles rendues par la CNDP et publiées au JO. Courrier du 16/03/2021 relatif à la création de l'association COLERE. Lettre ouverte de COLERE du 21/4/2021 sur une nouvelle consultation populaire pour le projet BRIDOR. Lettre ouverte de COLERE du 2/5/2021 sur l'avis de MRAe. Déclaration liminaire de COLERE lors de la réunion d'information sur le projet BRIDOR du 1 juillet 2021.                   |
| 28 | R10/M20<br>(ROBERT A) | C26/C27/<br>C28                    | Dépose un courrier du 4/3/2021 de la Préfecture co-signé du Président de Région sur la préservation des terres agricoles et naturelles et la lutte contre l'artificialisation des sols.  Dépose une fiche thématique en date du 5/7/2021 émise par la Préfecture "EAU et URBANISME" pour préserver les zones humides.  Dépose une pétition lancée par CoLERE pour abandonner la révision du PLU de SEVAILLES 2.  Dépose une deuxième pétition pour l'abandon de la révision du PLU de Liffré au profit d'une révision plus en accord avec les enjeux environnementaux actuels.   |

| 29 | MAUXION | C29 | Contre le projet BRIDOR qui va à l'encontre de notre survie: Réduire les émissions de gaz à effet de serre Encourager les circuits courts Consommer local. Manger des produits sains. |
|----|---------|-----|---|
|----|---------|-----|---|

#### En conclusion;

Les observations du public sont **défavorables** au modèle économique qu'apporterait un seul et unique projet, toutefois le commissaire enquêteur n'a pas à se prononcer sur ce point qui fera l'objet d'une nouvelle enquête publique dans le cadre de la demande de permis de construire.

Néanmoins pour étayer cet avis défavorable, le public s'appuie sur différentes thématiques pour lesquelles le commissaire enquêteur doit apporter des appréciations au regard de l'intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation de SEVAILLES 2.

Les thématiques principales avancées pour justifier un avis défavorable ont été les suivantes :

- 1. Opposé à un projet industriel
- 2. Atteinte à l'environnement et biodiversité
- 3. Projet en contradictions avec le PCAET et le SRADDET.
- 4. Problème d'accessibilité
- 5. Incidences sur l'alimentation en eau potable
- 6. Artificialisation du site
- 7. Gestion de l'assainissement et épandage
- 8. Nuisances
- 9. Recensement et impact sur les zones humides
- 10. Favorable à une zone multi-lots
- 11. Incidences sur le climat
- 12. Etude environnementale insuffisante et incomplète
- 13. Privilégier l'artisanat local
- 14. Bassin versant à risques
- 15. Offre d'emplois irréaliste

#### 3.4 Reponses Du Maitre d'Ouvrage aux observations du public :

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage est annexé au présent document et repéré A2

#### 3.5 QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

- Dans l'hypothèse d'un projet multi-lots, quelle serait la position de LCC en ce qui concerne la conservation des arbres et des haies bocagères situés dans l'emprise du projet ?
- 2. Si le projet porte sur un seul lot, le maintien des arbres compromettrait l'organisation du plan d'aménagement. Une étude a-t-elle été réalisée sur le tracé du chemin et sur les moyens permettant de conserver une continuité écologique.
- 3. Le bilan financier ne fait pas état du coût des mesures de compensation. Quelles en sont les raisons ?
- 4. Le dernier recensement a identifié 3500 m 2 de zone humide. Il semblerait que dans le cadre de l'étude d'impact, cette identification a évolué ?
- 5. Quelle est la position de LCC par rapport aux rétrocessions éventuelles envisagées après aménagement de la zone (boisement, chemin, espaces verts, etc. )
- 6. L'article 1AUE 2.3.3 (Haie et bocage) de la future OAP prévoit : « la suppression éventuelle de haies doit rester **ponctuelle** ». cet article mériterait d'être précisé.
- 7. Lors de l'examen conjoint des PPA la DDTM a signalé une incohérence entre l'OAP et l'article 1AUE 2.3.3, il conviendrait de compléter le terme « aménagement ».
- 8. L'avis de DM'Eau serait intéressant à recueillir par rapport aux constatations et aux sondages réalisés par l'association de la BOUEXIERE (R1/M22/C7).

#### 3.6 REPONSES DU MAITRE D'OUVRAGE AUX QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage est annexé au présent document et repéré A1

#### 4 APPRECIATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR EN REPONSE AUX OBSERVATIONS :

Le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU mis à l'enquête s'inscrit bien dans les textes en vigueur.

Le projet faisant l'objet déclaration de projet est clairement exprimé notamment à travers le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU.

# 4.1 LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET, LA NECESSITE DE CREER UNE NOUVELLE ZONE D'ACTIVITE « SEVAILLES 2 »

Afin de pouvoir analyser l'intérêt général du projet, le commissaire enquêteur <u>retient les</u> <u>thématiques suivantes</u> en apportant des appréciations <u>au regard des différentes</u> <u>observations émises</u> dans le cadre de l'enquête:

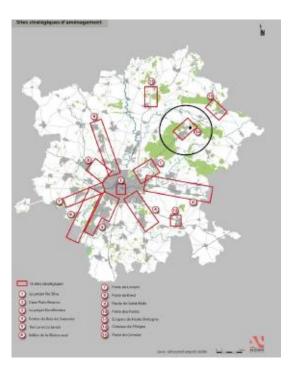
- 1. Le choix du site SEVAILLES 2
- 2. L'impact sur l'environnemental et la biodiversité
- 3. Les incidences sur la circulation, le stationnement et l'accessibilité du projet
- 4. La stratégie de développement économique
- 5. L'impact foncier
- 6. Les transports en communs, intermodalité et voies douces
- 7. La ressource en eau et desserte en réseaux
- 8. Le coût financier du projet

#### 4.1.1 Le choix du site:

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 en vue de la réalisation d'une zone d'activités économiques s'inscrit dans les objectifs du document d'orientation et d'objectifs du SCoT du Pays de Rennes depuis son approbation en 2007.

13 sites ont été identifiés à l'échelle du Pays dont 2 sur le territoire de Liffré-Cormier communauté :

→ Le site n° 10 « Porte des forêts : un pôle d'activités à conforter », à Liffré. Il s'agit de favoriser son développement tout en portant une attention particulière au regard de sa situation géographique entre les deux massifs forestiers de Rennes et de Liffré.



→ Le site n°13 « Porte du Cormier : un site d'activités et d'équipements à mettre en relation » à Saint Aubin du Cormier

Le secteur de Sévailles 2 (site n° 10) est identifié dans le PLU, <u>depuis 2017</u>, comme un secteur à urbaniser dans le but d'accueillir des activités économiques à moyen ou long terme (zone 2AUE).

Actuellement, 90% de la superficie du secteur concerné par la déclaration de projet est identifié en zone 2AUE au PLU de la ville de LIFFRE.

L'aménagement de la zone d'activités de Sévailles 1 a été conçu de manière à desservir ce nouveau secteur appelé SEVAILLES 2.

Les secteurs de Sévailles 1 et de Sévailles, 2 font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation au PLU (OAP Secteurs B2 et B3).

#### Appréciation du commissaire enquêteur :

Ce site identifié au SCoT « Porte des Forêts » sous le repère n° 10 est un pôle d'activités à conforter :

« Positionné à l'entrée Nord Est du Pays de Rennes sur l'Autoroute des Estuaires , ce site stratégique constitue un pôle de développement économique important pour l'ensemble du territoire. Il accueille aujourd'hui notamment le seul site industriel Européen d'une entreprise mondiale qui doit conserver des capacités de développement sur le site, la direction régionale d'un grand groupe de distribution et un pôle commercial important ».

L'analyse du dossier démontre que les autres sites d'activités n'ont pas de surface disponible suffisante pour accueillir une zone d'activités de 21ha d'un seul tenant.

**Identifié au SCoT depuis 2007** comme secteur potentiel d'activités , qualifié de zone à urbaniser depuis 2017 ,au PLU de la ville de Liffré avec un foncier propriété de Liffré-Cormier Communauté à hauteur de 95% SEVAILLES 2 s'inscrit dans une suite logique d'aménagement de ce secteur pour accueillir de nouvelles activités.

J'ai pu constater également que 2 propriétés bâties situées en zone Anc au PLU avaient fait l'objet d'acquisition à l'amiable par LCC et démolies à ce jour. Reste 1 propriété bâtie en cours d'acquisition qui a fait l'objet d'une accord des propriétaires.

D'autre part le diagnostic environnementale a démontré que la majorité des enjeux se localisent au Nord de l'A84. Cette étude démontre également que les sols sont plus qualitatifs an Nord de l'A84 et que les sols au sein de SEVAILLES 2 sont qualifiés de moyen.

#### 4.1.2 Impact environnemental et biodiversité

Lors de l'identification d'un site stratégique d'aménagement au SCoT du Pays de Rennes sur le secteur du Grand Beaugé (dont les zones de Sévailles 1 et Sévailles 2 font partie), une étude d'opportunité a été réalisée. Elle comprend un diagnostic écologique et paysager, un inventaire des zones humides, un état initial de l'environnement, un volet incidence Natura 2000, un volet sur les énergies renouvelables et un volet Loi sur l'Eau. Ce diagnostic a ensuite été complété par des orientations d'aménagements. Il s'agissait d'identifier les potentialités de développement du site en tenant compte des enjeux environnementaux forts et des fonctionnalités écologiques à préserver.

Ce diagnostic environnemental a démontré que la majorité des enjeux se localisent au nord de l'autoroute 84. Les enjeux environnementaux présent au sud de l'A84 se situent à la lisière de la forêt de Liffré à l'est du secteur de Sévailles 2. Cette étude démontre également que les sols sont plus qualitatifs au nord de l'A84 et que les sols au sein du périmètre de Sévailles 2 sont « de qualité moyenne ».

#### **NATURA 2000:**

Le site du projet **ne comprend aucune zone NATURA 2000.** En revanche il est situé à moins d'1 km de la zone Spéciale de Conservation « Complexe forestier de Rennes-Liffré-Chevré, Etang et Lande d'Ouée, forêt de Haute Sève », (FR5300025), dont l'arrêté en vigueur date du 06 mai 2014.

Cette zone Natura 2000 multisite, regroupe plusieurs espaces boisés dont la forêt de Rennes. Cette dernière est localisée à environ 800 m du site de Sévailles 2, mais les deux sites sont séparés par l'A84 et les zones d'activités de SEVAILLES et de BEAUGE, ce qui limite les interactions écologiques possibles.

Les sites de l'Etang d'Ouée, de la Lande d'Ouée et de la forêt de Haute Sève sont éloignés du projet, et localisés sur un autre bassin versant.

#### ZNIEFF:

Le site du projet n'intersecte aucune ZNIEFF.

Les étangs de Liffré et de Sérigné sont recensés comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 1. Le site du projet est éloigné (1,3 km et 1,8 km) de ces deux sites, et situé sur un autre bassin versant. La forêt de Rennes et la forêt de Liffré sont recensées comme Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique de type 2. La forêt de Liffré se situe à environ 350 m à l'est du site du projet, tandis que la forêt de Rennes se trouve plus à l'ouest, à environ 850 m.

#### **Zones humides:**

Un inventaire communal a été réalisé en 2016 sur l'ensemble de la commune de Liffré. Cet inventaire a permis de recenser une zone humide (1000 m² environ) au sud du site du projet.



Un inventaire complémentaire (2018,2019 et 2020) sur le site du projet a été réalisé sur la base de critères pédologiques et botaniques qui permettent de garantir la compatibilité règlementaire de cet inventaire.

Plusieurs zones humides ont pu être identifiées sur le site, sur la partie Nord et Sud

Une surface totale de **3 500 m² de zones humides + 1** mare ont été recensées sur le site d'études.



#### Espaces boisés, faune et flore:

Sur la zone d'étude, les haies représentent un total de 3765 m, tandis que les bois atteignent une surface cumulée de 2,5 ha.

Ces espaces semi-ouverts à fermés constituent des zones privilégiées pour l'avifaune, avec la possibilité de nicher, selon les espèces et les strates végétatives présentes : en hauteur dans les nombreux vieux chênes (Buse variable, Faucon crécerelle ...), dans la strate arbustive ou près du sol dans les ronciers, les ajoncs, les genêts ... (Troglodyte mignon, Fauvette à tête noire ...).

Ces haies et petits bois constituent également des zones de gagnage et de chasse pour de nombreuses espèces.



La flore identifiée ne présente qu'un intérêt très limité du fait d'un pâturage régulier et des espaces de culture.

**Concernant la faune**, 39 espèces d'oiseaux ont été repérées sur le site dont 27 font l'objet d'un statut de protection ainsi que 4 espèces de chauves-souris également sous statut de protection. Une seule espèce d'amphibien, quelques reptiles et mammifères ont également été détectés.

Dans le cadre d'une érosion de la biodiversité toujours croissante, les élus du District de Rennes ont lancés dès les années 1990 un inventaire des sites naturels patrimoniaux de leur territoire, les MNIE (Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique). En 2011, ces MNIE sont au nombre de 487 sur les 68 communes du Pays de Rennes. Pour accompagner leur politique de préservation de ces MNIE, les élus du Pays de Rennes ont souhaité pouvoir aller plus loin que la connaissance et la protection réglementaire.



Je constate , à la lecture des documents qu'aucun MNIE n'est recensé sur le secteur de SEVAILLES 2.

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

Lors de l'identification d'un site stratégique d'aménagement au SCoT du Pays de Rennes sur le secteur du Grand Beaugé (dont les zones de Sévailles 1 et Sévailles 2 font partie), une étude d'opportunité a été réalisée et a permis de confirmer que ce secteur de SEVAILLES 2 ne présentait pas un enjeu environnemental important. Ce secteur non identifié au titre de NATURA 2000, éloigné de plus d'1 km d'une ZNIEFF, comportant néanmoins une zone humide pour près de 3500 m² mérite une attention particulière.

De plus, d'anciennes haies bocagères et des bois forment une continuité écologique en périphérie et au sein du secteur sont repérés sur le règlement graphique comme « éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ».

Dans le cadre des échanges avec Mme la Directrice de Liffré-Cormier Communauté j'ai pu avoir **confirmation que le boisement au Nord-Ouest était maintenu dans** le cadre du projet et que LCC était propriétaire d'environ 7 ha en continuité de SEVAILLES 2 pour permettre la mise en place de mesures éventuelles de compensation si nécessaire.

Il conviendra d'exiger ,conformément à l'OAP modifiée, la production d'un plan de compensation des haies bocagères et des transitions paysagères et de s'assurer que le projet d'aménagement futur et le document d'urbanisme puisse garantir la perméabilité écologique entre ces deux massifs , pour le déplacement de la petite et grande faune.

Pour cela le projet prendra notamment appui sur les milieux sources identifiés (MNIE) et rechercher une intégration de ces fonctionnalités naturelles adaptée aux enjeux de développement .Il devra porter une attention particulière à son insertion urbaine et paysagère, développer les liens avec la ville et traiter son accessibilité routière et en transports collectifs ».

Bien que l'inventaire réalisé dans ce dossier puisse être considéré comme fiable, avant l'engagement des travaux un <u>inventaire supplémentaire des zones humides sera nécessaire</u> sous contrôle des services de l'état.

Le commissaire enquêteur n'a pas retenu les 3500 m² supplémentaires puisque l'inventaire complémentaire a été réalisé dans le cadre de l'étude d'impact d'un seul lot sur le secteur considéré.

Conformément aux engagements pris par Liffré-Cormier Communauté la conservation des arbres et haies devra faire l'objet d'une validation <u>par la commission bocage</u> de la commune de Liffré afin de garantir le maintien des continuités écologiques, qu'il s'agisse d'un secteur d'activités multi-lots ou lot unique.

#### 4.1.3 Circulation / stationnement / accessibilité

L'ouverture de l'A84 a induit naturellement la localisation des zones d'activités sur le territoire de la commune de Liffré, de part et d'autre de l'échangeur n°27. La connexion directe à cet axe autoroutier facilite le transport de marchandises, le déplacement des actifs et permet aux entreprises de bénéficier d'un bassin de clientèle plus large.



La zone de Sévailles 1 est directement

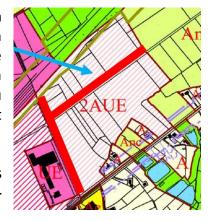
desservie par un rond-point de l'échangeur n°27 de l'Autoroute A 84. Le choix du secteur de Sévailles 2, dans la continuité immédiate de la première zone d'activités (SEVAILLES 1) s'est naturellement imposé. Liffré-Cormier avait ainsi, anticipé dans le plan d'aménagement de la première zone, la desserte d'une seconde zone.

**Deux accès au site de Sévailles 2 sont envisagés** depuis la voirie interne de Sévailles 1, l'un au nord, l'autre au sud (voir flèches orange sur le plan). Le secteur de Sévailles 2 étant bordé au Sud par la RD 812, un troisième accès depuis cet axe pourrait être envisagé. (trait rouge sur le plan ci-dessus).

#### Déclassement du chemin rural

Liffré-Cormier Communauté a engagé au titre de sa compétence développement économique la création d'un nouveau parc d'activités dans la ZAC de SEVAILLES 2, sur le territoire de la ville de Liffré. La communauté de communes a acquis la quasi-totalité des parcelles incluses dans l'assiette du projet, y compris deux chemins ruraux appartenant préalablement à la ville de Liffré et circulés par le public.

A l'issue de l'enquête publique pour la désaffectation de ces deux chemins la commissaire enquêteur **émet l'avis ci-dessous** :



« J'émets un avis favorable sur le projet de désaffectation des deux chemins ruraux situés Sévailles

2 afin de permettre leur cession, sous réserve:

1/ Du maintien du chemin ouest bordant l'entreprise Gasnier avec la conservation des haies en place.

2/ Qu'un nouveau chemin soit créé au nord du site le long de l'autoroute, en remplacement de la section du chemin actuel est-ouest qui sera incluse dans la parcelle cédée à l'entreprise, avant sa fermeture au public et en concertation avec les associations locales.

Ce chemin devra avoir des caractéristiques identiques à l'existant : chemin en terre, d'environ 6 m de largeur, bordé d'un talus planté d'arbres d'essences locales et champêtre de part et d'autre et en conformité avec la charte de l'arbre de la ville de Liffré. Il devra être inclus dans une bande végétalisée d'environ 30 mètres de largeur qui permettra de recréer un cadre agréable pour le public et sera propice à la réinstallation de la biodiversité. »

# Appréciations du commissaire enquêteur :

Situé à proximité immédiate de l'Autoroute A84 et de la RD 812, **SEVAILLES 2 bénéficie** d'une excellente desserte routière déjà en partie réalisée lors de la viabilisation de SEVAILLE 1.

Le commissaire enquêteur **rappelle ci-dessus les conclusions de l'enquête** relative à la demande de désaffectation des deux chemins compris dans l'emprise du projet de SEVAILLES 2.

# 4.1.4 La stratégie économique

Liffré-Cormier Communauté veille au nombre d'emplois créés puisque c'est l'un des objectifs, qui commande à l'ouverture de zones d'activités. Il veille également à ce qu'il s'agisse d'emplois diversifiés ouverts au plus grand nombre.

Dans son fascicule n°5 intitulé « Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités » le CEREMA (Centre d'études et d'expertise sur les risques , l'environnement, la mobilité et l'aménagement) propose, lors de la création de ZAE, de qualifier le rapport entre les emplois et l'occupation des sols. Il conseille de « s'entendre sur des ratios de densités d'emplois brut à l'hectare en fonction des surfaces parcellaires ».

#### Les données constatées sur le territoire de Liffré-Cormier sont les suivantes :

| Zone d'activités   | Nature des<br>activités | Ha cessibles ou<br>superficie de la<br>zone | Nb d'emplois<br>estimé          | Nb d'emplois à l'ha |
|--------------------|-------------------------|---|---------------------------------|---------------------|
| Sévailles I        | B to B                  | 9,7 ha cessibles                            | 400                             | 41                  |
| Beaugé             | Plateforme logistique   | 15,6 hectares                               | 297                             | 19                  |
| Beaugé             | Centre commercial       | 9,2 hectares                                | 110 dont 50 pour<br>Intermarché | 12                  |
| Chedeville         | Mixte                   | 15.8 hectares                               | 350                             | 22                  |
| Mottais I          | Logistique majoritaire  | 13,2 hectares                               | 280                             | 21                  |
| Projet Sévailles 2 | Industrielle            | 21 hectares                                 | 500                             | 23                  |

# Appréciation du commissaire enquêteur :

Le nombre d'emplois créés par cette zone viendra notamment en **compensation** des récentes fermetures et pertes d'emplois dans le secteur géographique de Liffré. Il permettra **d'améliorer l'indicateur de concentration** d'emploi (nb d'emplois sur nb de résidents), **la réduction** des emplois avec déplacements pendulaires. Ces emplois de proximité bénéficieront à l'économie locale. Enfin l'accueil d'entreprises et la création de nouveaux emplois contribueront à la création de ressources fiscales.

## 4.1.5 Impact foncier

Le foncier doit pouvoir être mobilisé dans des délais raisonnables et pour une surface répondant à la demande. Liffré-Cormier Communauté est propriétaire de 95 % de l'assiette foncière de Sévailles 2. Il reste une propriété bâtie à acquérir, assise sur un terrain d'une surface de 9 540 m².

Ces acquisitions foncières se sont faites par voie amiable. Deux exploitants agricoles exploitaient une partie de ce foncier. L'un est aujourd'hui à la retraite et n'avait pas de repreneur. Le second a consenti une indemnisation.

# Appréciations du commissaire enquêteur :

Cette volonté affichée depuis 2007 par les objectifs du SCoT puis par la qualification de la zone de SEVAILLES 2 comme zone d'activités au PLU de Liffré depuis 2017 a permis à Liffré-Cormier Communauté d'acquérir 95% de l'emprise nécessaire par voie amiable.

A ce jour les deux exploitants agricoles n'exercent plus, pour l'un parti en retraite et l'autre ayant accepté l'indemnisation proposée.

Les parcelles actuelles incluses dans le périmètre du projet continuent d'être exploitées à titre précaire et sans bail, afin de maintenir la propreté du site.

# 4.1.6 Transport en commun, intermodalité et voies douces

La desserte en transports en commun du secteur est à prendre en considération au vu des enjeux relatifs à la mobilité des travailleurs mais également vis-à-vis des ambitions liées au développement durable. Ainsi, les secteurs de Sévailles et de la Croix de la mission (Liffré) sont desservis par les lignes 9a et 9b du réseau Breizh Go.

Un arrêt de connexion intermodal est prévu à proximité de l'échangeur et des secteurs d'activités.

En décembre 2018, Liffré-Cormier Communauté a validé son schéma communautaire des déplacements.

Des cheminements piétons desservent le secteur de Sévailles 2 depuis le centre-ville de Liffré, les commerces de la zone de Beaugé (centre commercial Intermarché, LIDL, restaurants) située au nord de Sévailles 1, ainsi que la future aire de connexion multimodale. Les cheminements piétons vers Sévailles 2 seront mieux identifiés lorsque le quartier habitat inclut dans la ZAC de Sévailles 1 aura été aménagé.

#### Appréciations du commissaire enquêteur :

La desserte en transport en commun **est déjà assurée** pour SEVAILLES 1 par 2 lignes du réseau BreizhGo.

SERVAILLES 2 s'inscrit dans la continuité de cette desserte avec en prévision, conformément au schéma communautaire des déplacements validé en décembre 2018, la création d'un arrêt de connexion intermodal à proximité de l'échangeur et des secteurs d'activités.

De plus, il m'a été confirmé qu'un Schéma Directeur cyclable est en cours d'élaboration à l'échelle du territoire.

#### 4.1.7 Ressource en eau et desserte en réseaux.

La proximité des réseaux a influencé le choix du site. L'opportunité de réaliser ce secteur dans le prolongement de la ZAC de Sévailles 1 permet de disposer des réseaux, à proximité du périmètre.

## Le réseau d'eau potable :

L'alimentation en eau potable de la ville est assurée par deux réservoirs de tête, l'un au nord de la commune, l'autre au sud. Ils sont alimentés par des usines de production différentes gérées par le SYMEVAL (Syndicat Mixte de production de la Valière). Ces ouvrages peuvent pallier l'un comme l'autre aux besoins de la population et des activités.

#### Le réseau d'assainissement eaux usées :

Il existe un réseau d'évacuation des eaux usées en limite ouest du site (Sévailles 1) et une autre canalisation, au sud, à 700 m. En fonction du projet, une extension de réseau voire la création d'un poste de relèvement pourront être envisagés.

En fonction de la nature des activités accueillies, le traitement des eaux usées fera l'objet d'une étude particulière.

# Les eaux pluviales :

La gestion des eaux pluviales générées par l'imperméabilisation du site fera l'objet d'un dossier d'autorisation Loi sur l'eau.

# Le réseau électrique :

Des postes transformateurs sont présents en limite du site. La nature et le dimensionnement de l'alimentation électrique dépendront du projet.

#### Le réseau gaz :

Un réseau gaz existe en limite ouest du site et au sud.

#### Le réseau numérique :

Le territoire est en cours de couverture par la fibre optique (réseau très haut débit). Le quartier de Sévailles (ZAC de Sévailles 1 et ZA de Sévailles 2) sera desservi.

# Appréciations du commissaire enquêteur :

La station d'épuration de Liffré a été agrandie et modernisée en 2013/2014 et bénéficie d'une autorisation préfectorale de rejet délivrée le 22/07/2011. Au regard de la charge organique moyenne en entrée (32%) et de la charge hydraulique entrante (50%) la station est en mesure de traiter les effluents supplémentaires sachant que les eaux de process ne seront pas nécessairement raccordées vers la STEP et pourront faire l'objet d'une traitement spécifique à l'échelle de chaque projet.

Le SYMEVAL, **SY**ndicat **M**ixte des **E**aux de la **VAL**ière, est le syndicat chargé de la production, du transport et de la distribution d'eau potable sur le territoire de Liffré-Cormier

Communauté. La CEBR (Collectivité des Eaux du Bassin Rennais) fournit de l'eau au SYMEVAL notamment via le point de livraison de la Lande RAGOT dont dépend SEVAILLES 2.

Il a été estimé dans le cadre des études que la consommation d'eau de SEVAILLES 2 était tout à fait acceptable au regard de la production annuelle de la CEBR.

En complément, le mémoire en réponse précise que tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Néanmoins il parait prudent, avant tout commencement de travaux, que l'avis du SAGE Couesnon soit sollicité, pour garantir l'approvisionnement en eau de ce secteur que ce soit en multi-lots ou lot unique, en fonction de la nature du projet et du type d'entreprise (s) accueillie (s).

# 4.1.8 Le coût financier de l'opération :

| DEPENSES PREVISIONNELLES   | 1                                 |              |
|--|-----------------------------------|--------------|
| FONCIER  |                                   |              |
| ESTIMATION CHARGE FONCIERE (211 000 m² terrain nu et bâti)   |                                   | 1 700 000,00 |
| CONCERTATION PREALABLE   | E                                 |              |
| 50 % Société Bridor - 50 % Liffré-cormier Communauté   |                                   | 5 000,00     |
| HONORAIRES   |                                   |              |
| Etudes liées à l'ouverture à l'urbanisation (la société Bridor prenant en<br>charge les études liées à son projet)   |                                   | 40 000,00    |
| TRAVAUX HT   |                                   |              |
| Démolition maisons   |                                   | 75 000,00    |
| Alimentation eau potable   |                                   | 50 000,00    |
| assainissement eaux usées  |                                   | 50 000,00    |
| Eaux Pluviales (100% Bridor)   |                                   | -            |
| Electricité /gaz / TELECOM / fibre optique   |                                   | 100 000,00   |
| Aménagement de voiries   |                                   | 300 000,00   |
| Aménagement chemin randonnée (100% Bridor)   |                                   |              |
| Aléas/frais financiers   |                                   | 90 000,00    |
|  | Total travaux                     | 665 000,00   |
|  | TOTAL DEPENSES BUDGET SEVAILLES 2 | 2 410 000,00 |
|  |                                   |              |
| RECETTES PREVISIONNELLES   |                                   |              |
| Prix de vente du terrain 10 € HT au m²   | 10 € x 211 000 m² (environ)       | 2 110 000,00 |
| Taxe aménagement : Tranche 1 (70% part communautaire). Les recettes<br>des tranches 2 et 3 n'ont pas été intégrées dans les recettes prévisionnelles.<br>Elles viendront à terme améliorer le bilan de Sévailles 2 | 22 500 m² (estimation)            | 300 000,00   |
|  | TOTAL RECETTES BUDGET SEVAILLES 2 | 2 410 000,0  |

# Appréciations du commissaire enquêteur :

Comme le montre le bilan présenté dans le cadre de la concertation le bilan financier est à l'équilibre dû au fait que les premiers investissements ont été supportés par la viabilisation de SEVAILLE1.

Dans le cadre des engagements pris lors de la concertation il est prévu que les coûts d'aménagement nécessaires pour traiter les effluents des process seront supportés par les porteurs des projets .

Le commissaire enquêteur observe que le bilan financier présenté par Liffré-Cormier communauté s'établi sur les bases d'une seule entreprise et que le poste des mesures compensatoires qui seraient éventuellement réalisées n'est pas pris en compte.

Dans son mémoire en réponse, le Maître d'ouvrage confirme que la prise en charge sera assurée par Liffré-Cormier Communauté en cas de multi-lots et par le porteur de projet dans l'hypothèse d'un lot unique.

#### 4.2 LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Afin de pouvoir être mis en œuvre, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de Sévailles 2 devra faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme et devra être conforme, compatible, ou prendre en compte les différents documents de gestion et de planification qui lui sont opposables.

Ces documents se déclinent à plusieurs niveaux d'échelles :

**Le premier niveau,** directement opposable au projet, correspond aux Plans Locaux d'Urbanisme, qu'ils soient communaux ou intercommunaux (dans ce cas, le PLUi vaut PLH et PDU);

Le second niveau regroupe les documents de gestion et de planifications intercommunaux tels que les programmes locaux de l'habitat (PLH), les plans de déplacements urbains (PDU), les plans climat-air-énergie territoriaux (PCAET), les projets de territoire.

Le troisième niveau correspond aux Schémas de Cohérence Territoriale (SCoT), en l'occurrence, pour ce projet, au SCoT du Pays de Rennes. Le SCoT intègre les documents supracommunaux tels que les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE). Le SCoT devra également intégrer le SRADDET de la région Bretagne, récemment adopté en décembre 2020.

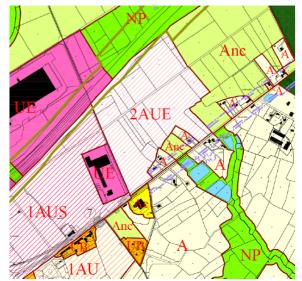
L'intérêt général du projet d'ouverture à l'urbanisation, à court terme, du secteur d'activités de Sévailles 2, emportera la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré.

Cette mise en compatibilité du PLU impactera les pièces suivantes du PLU :

# 4.2.1 Le règlement graphique

#### Mise en compatibilité du zonage

L'ensemble du secteur de Sévailles 2 évolue pour être classé en zone à urbaniser à vocation d'activité économique : Zone 1AUE.



IAUS
Anc.
A
NP

FIGURE 36: EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU - PLANCHE 1

FIGURE 37 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE - PLANCHE 1

# Suppression de la marge de recul.

Sur le règlement graphique actuel, en zone A et Anc, figurent deux marges de recul par rapport à la RD 812 :

- → Une marge de recul de 25m applicable aux habitations,
- → Une marge de recul de 35m applicable aux autres usages.

À la suite de la révision en 2012 du règlement de la voirie départementale, les marges de recul vis-à-vis de la RD 812 ont été modifiées. La RD 812 est classée en catégorie D et a dorénavant une marge de recul de 25 m applicable à toutes les opérations (à usage d'habitation ou non).

Les marges de recul départementales s'appliquent uniquement en dehors de l'agglomération. Cette dernière est délimitée, selon le code de la route, par les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération (article R. 110-2). Ainsi, le secteur de Sévailles 2, situé en dehors de l'agglomération de la ville de Liffré, est concerné par la marge de recul de 25m applicable vis-à-vis de la RD 812.

Toutefois, la RD 812 étant une route départementale de catégorie D, sa suppression par délibération de la commune, est possible. Ainsi, la commune de Liffré devra acter la suppression de cette marge de recul par délibération du conseil municipal et adresser cette délibération au département. Par conséquent, la marge de recul sera supprimée sur l'intégralité du secteur de Sévailles 2.

# 4.2.2 Règlement littéral

Afin de rendre compatible, le règlement sur le secteur de Sévailles2, avec l'ouverture à l'urbanisation pour la réalisation d'une zone d'activités, plusieurs options s'offraient à Liffré-Cormier Communauté :

- → Appliquer le règlement de la zone 1AUS qui correspond spécifiquement au périmètre de la ZAC de Sévailles 1 qui se situe à proximité immédiate à l'ouest du secteur d'activités de Sévailles 2, et qui comporte une partie habitat ;
- → Appliquer le règlement de la zone 1AUE qui est actuellement appliqué à un autre secteur d'activités également compris dans le site stratégique d'aménagement du SCoT du Pays de Rennes ;
- → Créer un nouveau zonage propre à la zone

Liffré-Cormier Communauté, dans un souci de compréhension de la mise en compatibilité du document, a fait le **choix d'appliquer au secteur de Sévailles 2, le zonage 1AUE**.

# En effet cela permet :

- → De conserver une logique par rapport au document de PLU en vigueur. En effet, 90% de la superficie du secteur actuel est identifié en tant que zone 2AUE, la mise en compatibilité du PLU en zone 1AUE démontrer une continuité dans la réflexion autour du projet d'urbanisation du secteur, qui a pour principale conséquence de permettre une urbanisation à court terme et non plus à long terme. Une application du zonage 1AUS a été écartée car elle permet l'accueil de la destination « Habitat » ce qui n'est pas souhaité par Liffré-Cormier Communauté sur ce secteur.
- → De ne pas créer de nouveau zonage spécifique au secteur de Sévailles 2 ce qui aurai nécessité un travail de modification important sur le règlement littéral. La volonté de Liffré-Cormier Communauté est de permettre l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur avec les dispositions actuelles du règlement littéral du PLU de la ville de Liffré. Une modification de l'entête de la zone est néanmoins nécessaire afin de prendre en compte le secteur de Sévailles 2.

Conformément à la remarque formulée par la ville de Liffré lors de l'examen conjoint des PPA, l'entête ne sera pas modifié afin de préciser les différents secteurs, dans un souci de cohérence avec le reste du règlement littéral.

## 4.2.3 Les Orientations d'Aménagement

La mise en compatibilité du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation concerne tout d'abord l'OAP du secteur B2 « ZA Sévailles » mais également le document dans son intégralité afin de prendre en compte les modifications apportées à l'OAP du secteur B2.

Les modifications apportées à l'OAP du secteur B2 porteront sur les trois volets de cette OAP à savoir :

- → le volet contextuel
- $\rightarrow$  le volet graphique
- → le volet littéral

Le contexte, les objectifs, la programmation et les principes d'aménagement sont modifiés, à la marge, afin de prendre en compte l'agrandissement du périmètre et la possibilité d'accueillir une seule entreprise sur la totalité du périmètre.

Le volet littéral est approfondi afin de garantir un aménagement de qualité notamment en matière d'insertion paysagère, de préservation de l'environnement ainsi qu'en matière d'organisation de la desserte et des déplacements. En effet, les réflexions autour de l'aménagement de ce secteur ont permis de dégager des orientations plus précises notamment en matière d'accès, de liaisons douces et de transitions paysagères.

La protection de l'environnement étant un enjeu primordial pour le territoire, les dispositions relatives aux haies et au bocage sont approfondies. De nouvelles dispositions relatives aux zones humides, aux énergies, à la gestion des eaux pluviales, à la gestion des eaux usées et à l'alimentation en eau potable sont détaillées.

Le volet graphique est également modifié pour prendre en compte l'adaptation du périmètre et les orientations d'aménagement précisées (accès, cheminements doux, transition paysagère).

| OBJECTIFS   |  |  |  |
|---|--|--|--|
| Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysag<br>existants     Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire | eger - Maintenir les continuités écologiques |  |  |

| OBJECTIFS  |                        |  |  |
|--|------------------------|--|--|
| <ul> <li>Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager<br/>existants</li> </ul> | - Maintenir les        |  |  |
| - Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire  | continuités écologique |  |  |

# Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire continuités écologiques PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

La forme urbaine du secteur devra être conçue selon des proportions et dispositions similaires à la ZAC Sévailles, ce secteur pourra également accueillir des activités économiques ayant un besoin foncier important. A proximité de l'autoroute, les façades ne présenteront pas d'ouverture car elles ne seront pas desservies dans un souci d'économie, ainsi que pour réduire les nuisances sonores.

#### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Un accès sera créé depuis la voie de desserte interne de la ZAC Sévailles. Un éventuel accès sera créé depuis la RO 812, le carrefour aménagé devra signaler l'entrée de ville et sécuriser la circulation. La desserte interne à créer devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies. L'organisation de la desserte devra prévoir une connexion future vers l'est et vers le sud du secteur en vue d'une future extension de la zone d'activité.

#### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies à proximité de l'autoroute devront être maintenues, voire renforcées. Le merion est à conserver. Une transition paysagère est à prévoir vis-à-vis des habitations adjacentes au sud de la zone.

# PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT SURFACE TOTALE (hectares) 19,4 ha

# PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Ce secteur pourra accueillir une ou plusieurs activités économiques ayant un besoin foncier important.

Dans le cas d'un lotissement d'activités multi-lots, la forme urbaine du secteur devra être conçue selon
des proportions et dispositions similaires à la ZAC Sévailles.

#### ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Voies circulées et accès : Un accès sera créé depuis la voie de desserte interne de la ZAC Sévailles. Des accès éventuels pourront être réalisés depuis la ZAC de Sévailles au sud-ouest du secteur et/ou depuis la RD 812. En cas de création d'un accès depuis la RD 812, celui-ci sera accompagné d'un aménagement de voirie qui devra sécuriser la circulation. En cas de réalisation d'une desserte interne, cette dernière devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies. Aux croisements des cheminements doux et des flux de véhicules, des aménagements sécurisés seront réalisés.

Voies douces: Dans l'hypothèse où la suppression du cheminement existant ne peut être évitée, la liaison douce devra être déplacée au nord du site et présenter des caractéristiques identiques au cheminement existant: chemin en terre, d'environ 6 m de largeur, bordé d'un talus planté d'arbres d'essences locales et champêtre de part et d'autre et en conformité avec la charte de l'arbre de la ville de Liffré. Il devra être inclus dans une bande végétalisée d'environ 30 mètres de largeur qui permettra de recréer un cadre agréable pour le public et sera propice à la réinstallation de la biodiversité.

Un cheminement doux sera réalisé au sud du secteur, le long de la RD 812.

# Proposition après mise en compatibilité :

#### INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

<u>Haies et bocage</u>: L'intégralité des haies du secteur sont identifiées au titre de la Loi Paysage (<u>article L151-23</u> du code de l'urbanisme). Les haies bocagères sont à conserver sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Si l'impossibilité de conserver ces haies est démontrée, uniquement dans ce cas, l'abattage de haies pourra être autorisé. Dès lors, des mesures compensatoires sont exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Elles consisteront, en règle générale, à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune et Liffré-Cormier Communauté.

- Les haies périphériques seront conservées, sauf en cas de création d'accès.
- Les haies internes seront conservées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

<u>Transitions paysagères</u>: Les haies à proximité de l'autoroute devront être maintenues, voire renforcées. Le merlon est à conserver. Une transition paysagère est à prévoir vis-à-vis de la RD 812 au sud de la zone. Tout porteur de projet concerné par le maintien, le renforcement ou la création des transitions paysagères avec l'A84, la RD812 et avec la zone de Sévailles 1, sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur la réalisation de ces transitions (traitement des co-visibilités, composition, essences, etc.).

<u>Zones humides</u>: L'intégralité des zones humides du secteur sera conservée sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Si l'impossibilité de conserver ces zones humides est démontrée, uniquement dans ce cas, un projet de compensation sera soumis à validation des services de la DDTM, conformément à l'<u>article R 214-1</u> du code de l'environnement. La séquence Eviter – Réduire – Compenser devra être appliquée.

<u>Eaux usées</u>: Tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour limiter les rejets aux eaux domestiques et assurer un traitement spécifique des eaux non-domestiques.

<u>Eaux pluviales</u>: Tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour favoriser l'infiltration (sauf démonstration de l'impossibilité technico-économique) et sera tenu de limiter les surfaces imperméabilisées en favorisant l'utilisation de revêtements drainants, notamment pour la réalisation des aires de stationnement.

<u>Eau potable</u>: Tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour limiter la consommation en eau potable.

Énergies : Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le site.

Surface totale 22.13 ha

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU en vigueur contient plusieurs cartes générales ou à des échelles larges faisant apparaître le périmètre actuel du secteur d'activités de Sévailles 2.

Ainsi ces cartes seront mises à jour afin de prendre en compte l'adaptations du périmètre du secteur d'activités de Sévailles 2.

# 4.2.4 Rapport de présentation :

La mise en compatibilité du PLU entrainera la mise à jour du tableau des surfaces issues du rapport de présentation.

#### 4.2.5 Les annexes sanitaires du PLU

La mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré modifie le périmètre du secteur d'activités de Sévailles 2. Par conséquent, les documents annexes du PLU faisant apparaître le périmètre actuel du secteur de Sévailles 2 intégreront cette adaptation du périmètre.

# 4.2.6 Droit de réemption Urbain

Le cas échéant , la ville de Liffré devra délibérer afin d'étendre le périmètre d'application du Droit de Préemption Urbain

# 5 AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Liffré est une commune située à l'est de la région Bretagne, au cœur du département de l'Ille-et-Vilaine et au nord-est de la deuxième couronne périurbaine de l'agglomération rennaise. Liffré est localisée à 19 km de Rennes et à 30 km de Fougères. Son territoire est traversé par l'autoroute des Estuaires (A84), axe majeur qui relie Rennes à Caen.

La commune appartient à la Communauté de communes Liffré-Cormier Communauté et fait partie du Pays de Rennes. Ce dernier est couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) dont la dernière version a été approuvée le 22 octobre 2019.

# Rappel:

Le commissaire enquêteur doit se prononcer sur l'intérêt général d'une demande d'ouverture à l'urbanisation de la zone de **SEVAILLES 2 située dans le prolongement de la zone d'activités existante SEVAILLES 1** emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme du PLU de La Ville de Liffré.

Les observations enregistrées (Courriers, mails ou registre) ont porté essentiellement sur le refus d'implantation d'un seul projet de type industriel en décriant le modèle économique de ce dernier. Pour autant la motivation des avis défavorables s'est appuyée principalement sur des thématiques environnementales.

Après analyse du dossier, des avis des services et des observations j'ai réalisé une instruction au regard des différentes thématiques environnementales afin de mesurer l'intérêt général de cette opération d'ouverture à l'urbanisation de SEVAILLES 2.

#### Présentation du projet

Dès ma désignation par le Tribunal administratif de Rennes le 19 avril 2021, j'ai pris contact avec Mme la Directrice du Pôle Aménagement de Liffré-Cormier Communauté afin qu'elle puisse m'expliquer les enjeux de ce projet. Immédiatement elle m'a informé que ce dossier était important et sensible et suivi depuis plusieurs mois par les services de l'Etat et les élus de Liffré-Cormier Communauté.

Mme la Directrice m'a fait une présentation du projet en m'expliquant que Liffré-Cormier Communauté souhaite ouvrir à l'urbanisation le secteur d'activités « Sévailles 2 », d'une superficie de 21,35 hectares, situé dans le prolongement de la ZAC de Sévailles 1, au nordest de Liffré. La zone est actuellement occupée par des parcelles agricoles bocagères ainsi que par une habitation isolée, et classée au PLU, pour 90 %, en zone à urbaniser future à vocation d'activités (2AUe) et pour 10 % en zone agricole (A) et en zone agricole non constructible (Anc). Le site du projet est bordé au nord par l'autoroute, au sud par la RD 812, à l'est par des parcelles agricoles et à l'ouest par la ZAC de Sévailles. Sa proximité avec l'autoroute et son accessibilité par l'échangeur en font un site privilégié en termes de desserte routière.

#### Concertation

En date du **28 octobre 2018**, un grand groupe industriel a publié un avis rendu public un projet de production agroalimentaire sur la totalité de l'emprise sur secteur SEVAILLES2.

Soucieuse de sa politique d'échanges avec ses citoyens, de laisser place à l'interaction et d'améliorer l'information à destination du public, il a été fait le choix de soumettre la déclaration de projet à la procédure de concertation préalable.

Les plans et programmes (catégorie dans laquelle est inclue la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU), soumis à évaluation environnementale, entrent dans le champ du droit d'initiative.

Dans ce cas, la délibération de prescription de la déclaration de projet, vaut **déclaration d'intention ouvrant ce droit d'initiative.** 

A compter de cette délibération, le droit d'initiative est ouvert pour une durée de 4 mois. Il permet à tout regroupement de citoyens, association agréée pour la protection de l'environnement, ou encore collectivité, de demander au Préfet l'organisation d'une concertation préalable.

A I 'issue de ces 4 mois, le préfet d'autorité dispose d'un mois pour se prononcer sur l'organisation d'une concertation préalable avec garant.

Par délibération en date du 18/11/2019 le conseil communautaire a décidé d'engager une concertation préalable avec garant , à l'effet d'éteindre le droit d'initiative.

la Garante de la Commission Nationale de Débat Public m'a confirmé que cette concertation préalable a permis de répondre à la demande d'information et d'entendre les inquiétudes liées à l'impact d'un projet industriel d'envergure, et d'échanger plus globalement sur son intégration au sein du territoire. Si quelques participants ont été force de propositions pour faire évoluer le projet, <u>d'autres ont manifesté un rejet sur l'implantation</u> d'un groupe d'envergure internationale en contradiction avec une société résiliente défendue. (Plusieurs articles dans la presse témoignent des difficultés rencontrées dans la tenue des réunions). La concertation préalable s'est déroulée du lundi 24 août 2020 au lundi 5 octobre 2020 avec notamment l'organisation de 2 réunions publiques, de 3 tables rondes thématiques, Une exposition en Mairie de Liffré, deux visites d'usine et de 8 débats mobiles.

# Ces réunions de concertation et d'information ont porté essentiellement sur :

- 1. Ouverture à l'urbanisation;
- 2. Implantation d'une nouvelle unité de production.

Cette concertation a notamment été annoncée par voie de presse , par annonces légales, via les supports de communication des communes , via le site internet de Liffré -Cormier Communauté avec une page dédiée à la concertation. Des associations environnementales ont reçu une communication spécifique. (Voir réponse détaillée dans le mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations document annexé A2).

Il était donc à craindre que les observations qui seraient émises dans le cadre de cette première enquête soient ciblées essentiellement sur l'accueil d'un grand projet industriel sans remarques particulières sur l'ouverture à l'urbanisation du site.

Le commissaire enquêteur considère que l'information sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur a été importante et adaptée à l'importance du projet.

#### 5.1 SUR L'INTERET GENERAL DU PROJET :

Identifié au SCoT depuis 2007 comme secteur potentiel d'activités , qualifié de zone à urbaniser depuis 2017 au PLU de la ville de Liffré avec un foncier, propriété de Liffré-Cormier Communauté à hauteur de 95%, SEVAILLES 2 s'inscrit dans une suite logique d'aménagement de ce secteur pour accueillir de nouvelles activités.

L'étude d'opportunité qui a été réalisée m'a permis de vérifier que ce secteur de SEVAILLES 2 ne présentait pas un enjeu environnemental important. Ce secteur non identifié au titre de NATURA 2000, éloigné de plus d'1 km d'une ZNIEFF, comportant néanmoins un recensement de zones humides pour près de 3500 m², mérite toutefois une attention particulière.

J'ai pu constater la présence d'anciennes haies bocagères et des bois formant une continuité écologique en périphérie et au sein du secteur et repérés sur le règlement graphique comme « éléments de paysage identifiés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ». En créant une commission bocage je considère que Liffré-Cormier Communauté s'est donné les moyens de garantir une continuité de cheminement depuis le centre-ville et de la commune et la forêt de Liffré et assuré les continuités écologiques attendues dans le cadre de ce projet.

Au travers des observations recensées pendant cette enquête une inquiétude importante s'est dégagée **sur la protection des zones humides**, **et le maintien des boisements**. Liffré-Cormier Communauté , dans le cadre de sa politique foncière à acquis des terres dans le prolongement de SEVAILLES 2 afin de pouvoir répondre aux besoins de compensation si nécessaire.

En protégeant le boisement à l'ouest de la zone, en déplaçant le chemin pour contourner un éventuel projet, en se rendant propriétaire de terrains jouxtant le sud de la zone, en recréant du linéaire de haies bocagères je considère que Liffré-Cormier Communauté répond aux inquiétudes du public. Les différentes réponses et engagements du Maitre d'ouvrage confirment cette volonté de protection attendue dans le cadre de ce projet d'ouverture à l'urbanisation.

Malgré un inventaire des zones humides en 2016 suivi de plusieurs inventaires complémentaires et compte tenu des nombreuses observations sur ce sujet dans le cadre de cette enquête il sera prudent de solliciter un inventaire supplémentaire avants travaux afin de sécuriser la procédure d'autorisation de construire.

Dans le cadre de l'éventuelle élaboration du plan de compensation des haies bocagères et des transitions paysagères, afin de garantir la conservation et la protection du boisement existant et le maintien des continuités écologiques, en cohérence avec les prescriptions de l'OAP modifiée, le commissaire enquêteur recommande d'associer la commission bocage créée à cet effet.

Situé à proximité immédiate de l'Autoroute A84 et de la RD 812, je considère que **SEVAILLES 2** bénéficie d'une **excellente desserte routière** déjà en partie réalisée lors de la viabilisation de SEVAILLE 1.

Sur le plan de l'acceptabilité sociale le dossier m'informe que le nombre d'emplois créés par cette zone viendra en compensation des récentes fermetures et pertes d'emplois dans le secteur géographique de Liffré et permettra d'améliorer l'indicateur de concentration d'emploi (nb d'emplois sur nb de résidents), de réduire le nombre des emplois pendulaires, et de créer de nouvelles ressources fiscales que ce soit en zone multi-lots ou lot unique.

La desserte en transport en commun est déjà assurée pour SEVAILLES 1 par 2 lignes du réseau BreizhGo. SEVAILLES 2 s'inscrit dans la continuité de cette desserte avec en prévision, conformément au schéma communautaire des déplacements validé en décembre 2018, la création d'un arrêt de connexion intermodal à proximité de l'échangeur et des secteurs d'activités. Le commissaire enquêteur considère que cet objectif répond aux attentes de la zone d'activités.

A plusieurs reprises dans les observations et avis, une interrogation s'est posée sur les capacités de Liffré à traiter les effluents de cette future zone. La station d'épuration de Liffré a été agrandie et modernisée en 2013/2014 et bénéficie d'une autorisation préfectorale de rejet délivrée le 22/07/2011. Au regard de la charge organique moyenne en entrée (32%) et de la charge hydraulique entrante (50%) la station est en mesure de traiter les effluents supplémentaires sachant que les eaux de process ne seront pas nécessairement raccordées vers la STEP et pourront faire l'objet d'un traitement spécifique à l'échelle de chaque projet.

Un autre point tout aussi important a été soulevé dans les questions du public a été sur la capacité du syndicat à fournir de l'eau pour alimenter cette future zone. Le SYMEVAL, SYndicat Mixte des Eaux de la VALière, est le syndicat chargé de la production, du transport et de la distribution d'eau potable sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté. La CEBR (Collectivité des Eaux du Bassin Rennais) fournit de l'eau au SYMEVAL notamment via le point de livraison de La Lande RAGOT dont dépend SEVAILLES 2.

Il a été estimé dans le cadre des études que la consommation d'eau de SEVAILLES 2 était tout à fait acceptable au regard de la production annuelle de la CEBR. Toutefois il serait prudent que le SAGE Couesnon puisse être sollicité pour avis avant commencement des travaux en fonction de la nature du projet et du type d'activité(s) accueillie (s)

En complément, le mémoire en réponse précise que tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Je considère que les mesures et engagements envisagés par Liffré-Cormier Communauté démontrent bien la volonté de réaliser un projet d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les préoccupations environnementales attendues.

Je considère que l'intérêt général du projet est démontré au regard des points positifs importants mais qu'il convient de prendre des dispositions, voir des recommandations, pour s'assurer que les mesures de compensation seront suivies d'effet si les mesures d'évitement ne peuvent pas être mises en œuvre.

#### 5.2 Sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme :

Le commissaire enquêteur prend acte des réponses et engagements du Maître d'Ouvrage.

Différentes demandes sont formulées par les services, **et acceptées** par la Maîtrise d'Ouvrage sur les points suivants :

- → La suppression de la marge de recul au droit de la RD 812 (catégorie D) sera possible après délibération du conseil municipal de la ville de Liffré.
- → Le règlement littéral sera modifié en cohérence avec les zonages appliqués à SEVAILLES 1.
- → Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) seront complétées au niveau du volet contextuel, graphique et Littéral afin d'intégrer les objectifs recherchés, les principes d'aménagement et permettre une insertion paysagères et environnementale.
- → Rapport de présentation, annexes sanitaires du PLU et DPU seront mis à jour.

Une note spécifique accompagnera tout projet sur les moyens mis en œuvre pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Dès lors que l'intérêt général de l'opération a été démontré il convient de rendre cohérent certains documents d'urbanisme afin de les rendre compatibles pour autoriser le ou les projets.

#### Bilan

| Désignation           | Points positifs               | Points négatifs             |
|-----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Choix du site         | Site identifié depuis 2007 au |                             |
|                       | SCoT.                         |                             |
|                       | Zone 2AU depuis 2017 au PLU.  |                             |
| Environnement         | Absence de NATURA 2000 et     | 3 500 m² de ZH.             |
|                       | ZNIEFF.                       | 3765 ml de haies bocagères. |
|                       | Flore limitée.                | Faune repérée               |
|                       | Boisement de 2.5 ha Conservé. |                             |
| Desserte              | A 84 et RD812 à proximité     |                             |
|                       | Desserte en partie existante  |                             |
| Stratégie économique  | Cohérence avec les ZA         |                             |
| Acceptabilité sociale | existantes.                   |                             |
|                       | Nombre d'emplois important    |                             |
|                       | Nouvelles ressources fiscales |                             |

| Impact foncier       | 95% de l'emprise foncière propriété de LCC.                         |   |
|----------------------|---|---|
| Transports en commun | SEVAILLES 1 déjà desservi<br>Pôle multimodal en cours               |   |
| Desserte en réseaux  | Station d'épuration existante conforme et en capacités suffisantes. |   |
| Coût financier       | Bilan financier à l'équilibre.                                      | Coût des mesures de compensation assuré par LLC ou l'aménageur suivant projet déposé. |

Je considère donc, après analyse du dossier, que les points positifs confirment une approche réfléchie et mesurée de Liffré-Cormier Communauté et que les engagements pris seront de nature à permettre la réalisation d'un projet d'ouverture à l'urbanisation en cohérence avec les préoccupations légitimes de protection de l'environnement.

\*\*\*\*

**Vu** la délibération du Conseil Communautaire du 18/11/2019 décidant d'autoriser le lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Liffré.

**Vu** la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes désignant Monsieur BESRET Gérard en qualité de commissaire enquêteur en date du 19/04/2021

**Vu** l'arrêté de M. le Préfet d'Ille et Vilaine en date du 12/05/2021 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative à une Déclaration de projet avec mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Liffré.

**Vu** les réponses apportées par le Maître d'Ouvrage aux différents avis des services, observations du public et questions du commissaire enquêteur.

Vu les engagements du Maître d'Ouvrage.

**Vu** les appréciations et l'avis motivé du commissaire enquêteur.

**Considérant** que l'enquête s'est déroulée sans incident dans le respect de l'arrêté de M. le Préfet.

**Considérant** que pour l'ensemble des motifs développés dans l'analyse susvisée, le projet ne présente pas de points négatifs insurmontables :

# En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet <u>un avis FAVORABLE</u> à la Déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur de SEVAILLES 2 emportant mise en compatibilité du PLU de la commune de Liffré **sans réserve avec 5 recommandations.** 

# **Recommandations:**

- 1. Dans le cas où les mesures d'évitement et de réduction ne seraient pas applicables, ou que la volonté de préservation ne permettrait pas de garantir le maintien des zones humides, des mesures compensatoires seront mises en place, notamment la recréation de zones humides, à proximité. Ce projet de compensation sera soumis à validation des services de l'Etat. L'inventaire des zones humides devra être complété par un inventaire supplémentaire en fonction des projets envisagés. Le commissaire enquêteur considère cette recommandation comme forte.
- 2. Qu'il s'agisse d'un aménagement multi-lots ou lot unique, la décision de maintien des continuités écologiques et la conservation du boisement seront recherchées en associant la commission bocage, dans le respect des prescriptions de l'OAP.
- Afin de garantir la pérennité des espaces naturels et cheminements la collectivité prendra toutes mesures utiles pour que ces espaces lui soient rétrocédés afin de garantir leur entretien.
- 4. Conformément aux engagements pris dans le cadre de son mémoire en réponse, le Maitre d'ouvrage **apportera les modifications** au règlement du PLU afin de le mettre en cohérence avec l'OAP du secteur. (article 1AUE 2.3.3)
- 5. Dans un principe de précaution, avant réalisation des travaux, le commissaire enquêteur recommande de solliciter l'avis du SAGE Couesnon sur la problématique de la ressource en eau en fonction de la nature du projet et du type d'activité (s) accueillie (s).

12/08/2021

Gérard BESRET

#### Documents annexés :

- ightarrow A1 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux questions du commissaire enquêteur
- → A2 Mémoire en réponse du Maître d'ouvrage aux observations du public
- → A3 Courrier du PV de synthèse des observations
- → A4 Tableau de synthèse des observations du public