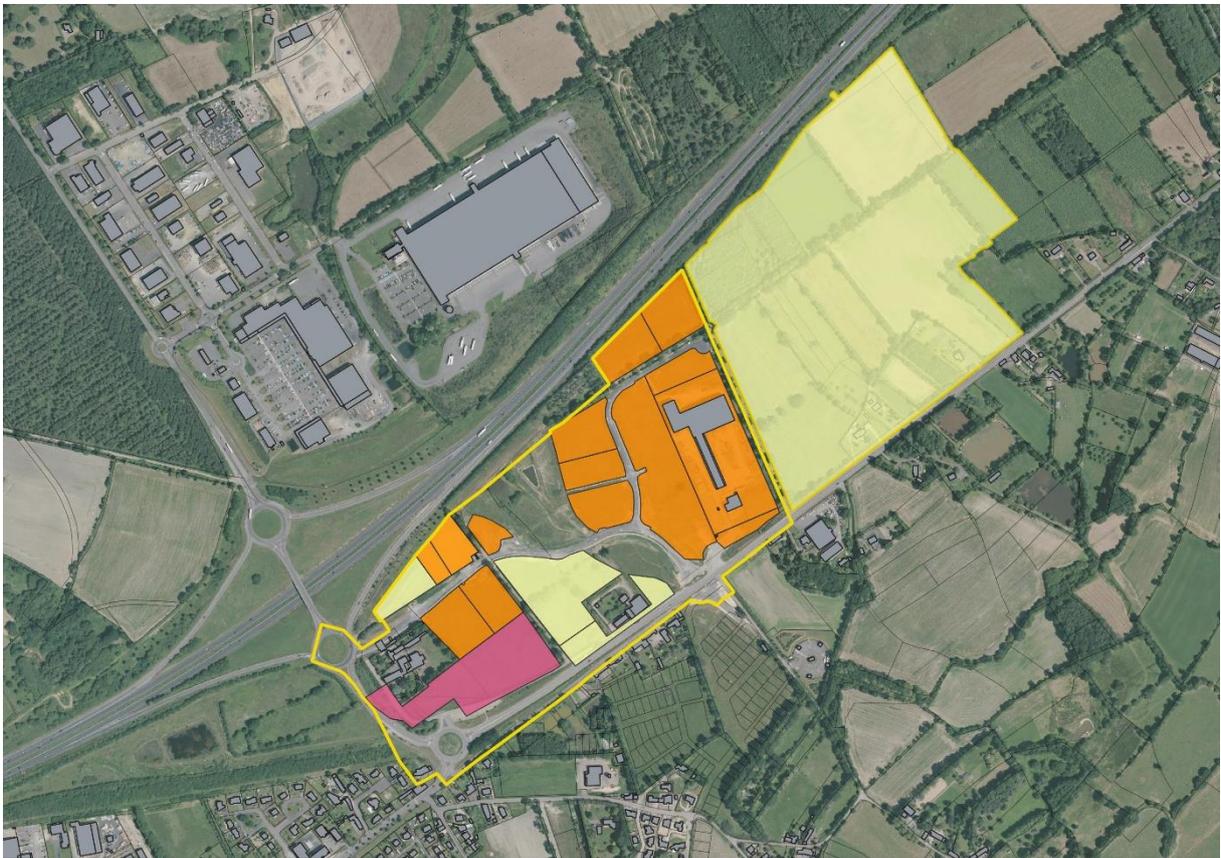


# DÉCLARATION DE PROJET EMPORTANT LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE LIFFRÉ

OUVERTURE A L'URBANISATION DU **SECTEUR D'ACTIVITÉS DE SÉVAILLES 2**



Liffré  $\equiv$  Cormier  
COMMUNAUTÉ

# SOMMAIRE

<b>TABLE DES ILLUSTRATIONS</b>	<b>5</b>
<b>I. LE CONTEXTE TERRITORIAL</b>	<b>7</b>
A. Le maître d’ouvrage	7
B. Le territoire	8
1. Localisation	8
2. Liffré-Cormier Communauté, membre du Pays de Rennes	9
3. L’évolution démographique	11
4. Le niveau de services et d’équipements	11
5. Une offre de logements en mesure d’accueillir les ménages tout au long de leur vie	12
6. L’emploi sur le territoire	12
7. La mobilité sur le territoire	13
<b>II. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, UNE ACTION LÉGITIME DES EPCI</b>	<b>15</b>
A. Une action reconnue par le code de l’urbanisme	15
1. La création et l’aménagement des zones d’activités : une compétence communautaire	15
2. Un des projets politiques de Liffré-Cormier communauté : poursuivre le développement économique et de l’emploi du territoire	16
<b>III. UN PROJET D’INTERET GENERAL</b>	<b>17</b>
A. Descriptif du projet : l’ouverture à l’urbanisation, à court terme, du secteur d’activités de Sévailles 2	17
B. La stratégie de développement économique et de l’emploi de Liffré-Cormier Communauté	19
1. Les zones d’activités intercommunales existantes	19
2. La valorisation de sites existants	22
3. La spécialisation de l’offre foncière en fonction de la nature des activités	22
4. L’optimisation des terrains commercialisés	23
a) Une obligation de sobriété foncière	23
b) L’invitation à accueillir d’autres entreprises dans ses locaux	24
5. La construction d’ateliers relais	24
6. L’ouverture de zones d’activités : une nouvelle offre foncière	25
C. Emplois et dynamiques locales	26
1. La création d’emplois	26
a) La compensation des récentes fermeture et pertes d’emplois déplorées	27

b)	L'amélioration de l'indicateur de concentration d'emploi.....	27
c)	La réduction des déplacements pendulaires.....	27
2.	Les bénéfices pour l'économie locale.....	28
3.	La création de ressources fiscales .....	28
D.	Le choix du secteur de Sévailles 2 .....	29
1.	Un choix en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes.....	29
2.	Un secteur déjà identifié au PLU .....	31
3.	Un choix prêtant attention aux enjeux environnementaux .....	31
4.	La superficie du terrain d'assiette .....	32
5.	Un foncier en majorité disponible.....	33
6.	La desserte routière.....	33
7.	La desserte en transport en commun .....	34
8.	L'intermodalité .....	36
9.	Les mobilités douces.....	37
10.	Un site déjà desservi par les réseaux .....	38
E.	Conclusion sur l'intérêt général .....	40
<b>IV.</b>	<b>LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION ET DE PLANIFICATION .....</b>	<b>42</b>
A.	Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur.....	42
1.	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	43
2.	Le règlement graphique .....	45
a)	Planche 1 .....	45
b)	Planche 2 .....	47
3.	Le règlement littéral .....	48
a)	Zone 2AUE.....	49
b)	Zones A et Anc.....	49
4.	L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur .....	49
B.	Les documents supra-communaux : PLH, PCAET, Projet de Territoire .....	52
1.	Le Programme Local de l'Habitat (PLH).....	52
2.	Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET).....	53
3.	Le Projet de Territoire « Liffré – Cormier Communauté 2030 ».....	54
C.	Le SCoT du Pays de Rennes .....	55
1.	Le SCoT du Pays de Rennes : un SCoT intégrateur .....	55
a)	Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne.....	56
b)	Le SAGE Vilaine.....	56

c)	Le SRADDET de la Région Bretagne .....	56
2.	Le projet politique du Pays de Rennes .....	57
3.	Les obligations réglementaires issues du Document d’Orientation et d’Objectifs (DOO) .....	58
a)	Liffré, un pôle structurant de bassin de vie .....	58
b)	Le site stratégique d’aménagement « Porte des Forêts » .....	58
c)	Les crédits d’hectares accordées pour l’extension urbaine .....	58
<b>V.</b>	<b>LA PROCEDURE DE DÉCLARATION DE PROJET ET LE CADRE LEGISLATIF</b> .....	<b>60</b>
A.	Le choix de la procédure de déclaration de projet .....	60
B.	Le déroulement de la procédure de déclaration de projet .....	62
1.	Le lancement de la procédure de déclaration de projet .....	63
2.	La concertation préalable .....	63
a)	Les modalités de la concertation préalable .....	63
b)	Le bilan des garantes .....	64
c)	Les enseignements de la concertation préalable .....	64
d)	Le continuum de concertation .....	65
3.	L’examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA) .....	65
4.	L’évaluation environnementale .....	65
5.	L’enquête publique .....	66
6.	L’approbation et le caractère exécutoire de la déclaration de projet .....	66
<b>VI.</b>	<b>LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA VILLE DE LIFFRÉ</b> .....	<b>67</b>
A.	Le règlement graphique .....	68
1.	La mise en compatibilité du zonage .....	68
2.	La suppression de la marge de recul existante dans les zones A et Anc. ....	69
B.	Le règlement littéral .....	71
C.	Les Orientations d’Aménagement et de Programmation .....	73
1.	La mise en compatibilité de l’OAP « Secteur B2 – ZA Sévailles » .....	73
2.	La mise en compatibilité du document des OAP .....	79
D.	Le rapport de présentation .....	84
E.	Les annexes sanitaires du PLU .....	85
1.	Annexe 06-04 : Notice et zonage d’assainissement ; .....	85
2.	Annexe 06-05 Périmètres d’application du Droit de Prémption Urbain (DPU) .....	87

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Logo de Liffré-Cormier Communauté.....	7
Figure 2 : Carte du territoire de Liffré-Cormier.....	7
Figure 3 : Conseil communautaire d'installation du 7 juillet 2020 (extrait du site internet).....	8
Figure 4 : Localisation du territoire de Liffré-Cormier Communauté.....	8
Figure 5 : Carte de l'armature urbaine du Pays de Rennes.....	10
Figure 6 : Evolution démographique de Liffré-Cormier Communauté.....	11
Figure 7 : Chiffres clés de la démographie à Liffré-Cormier Communauté.....	11
Figure 8 : Trame viaire du territoire de Liffré-Cormier Communauté.....	14
Figure 9 : Localisation du secteur d'activités de Sévailles 2.....	17
Figure 10 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur.....	18
Figure 11 : Localisation des secteurs d'activités communautaires à l'échelle du territoire.....	21
Figure 12 : Projet d'ateliers relais en cours de réalisation sur la commune de La Bouëxière.....	25
Figure 13 : Carte des sites stratégiques d'aménagement du Pays de Rennes (DOO).....	30
Figure 14 : Extrait du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT en vigueur.....	30
Figure 15 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur.....	31
Figure 16 : Diagnostic environnemental extrait de l'étude du Grand Site de Beaugé réalisée en 2013.....	32
Figure 17 : Diagnostic des terres agricoles extrait de l'étude du Grand Site de Baugé réalisée en 2013.....	32
Figure 18 : Plan d'accès au secteur de Sévailles 2.....	34
Figure 19 : Carte du réseau de transports BreizhGo.....	35
Figure 20 : L'intermodalité à proximité du secteur de Sévailles 2.....	36
Figure 21 : Nouvel arrêt de connexion intermodal "La Chaîne" à Saint-Aubin-du-Cormier.....	37
Figure 22 : Carte des itinéraires des modes doux existants à proximité du site - DM'Eau.....	38
Figure 23 : Localisation des réseaux AEP.....	39
Figure 24 : Localisation des réseaux EU.....	39
Figure 25 : Schéma explicatif de l'application des documents de gestion et de planification.....	42
Figure 26 : Extrait du PADD du PLU en vigueur.....	44
Figure 27 : Orientations générales du PADD - Détails du bourg - Extrait du PLU de Liffré.....	45
Figure 28 : Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur – Planche 1.....	46
Figure 29 : Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur - Planche 2.....	47
Figure 30 : Destinations et des sous-destinations issues du règlement littéral du PLU de la ville de Liffré.....	48
Figure 31 : OAP Secteur « B2 ZA Sévailles » du PLU en vigueur - Page 1.....	50
Figure 32 : OAP Secteur B2 « ZA Sévailles » du PLU en vigueur – Page 2/3.....	51
Figure 33 : Extrait du PLH relatif aux projections de logements autorisés à Liffré.....	52
Figure 34 : Carte de gestion des équilibres entre espaces urbanisés et naturels – Extrait du SCoT.....	59
Figure 35 : Photographies de la réunion publique de lancement du 27/08/2020.....	64
Figure 36 : Extrait du règlement graphique du PLU - Planche 1.....	68
Figure 37 : Extrait du règlement graphique du PLU après mise en compatibilité - Planche 1.....	68
Figure 38 : Extrait du règlement graphique du PLU - Planche 2.....	70
Figure 39 : Extrait du règlement graphique du PLU après mise en compatibilité - Planche 2.....	70
Figure 40 : OAP en vigueur - Planche 1/3.....	74
Figure 41 : OAP après mise en compatibilité - Planche 1/3.....	74
Figure 42 : OAP en vigueur du PLU - Planche 3/3.....	78
Figure 43 : OAP après mise en compatibilité du PLU – Planche 3/3.....	78

Figure 44 : Document des OAP - Page 8.....	79
Figure 45 : Document des OAP après mise en compatibilité - Page 8 .....	79
Figure 46 : Document des OAP - Page 9.....	80
Figure 47 : Document des OAP après mise en compatibilité - Page 9 .....	80
Figure 48 : Document des OAP - Page 10.....	81
Figure 49 : Document des OAP - Page 34.....	82
Figure 50 : Document des OAP - Page 52.....	83
Figure 51 : Zonage d'assainissement collectif du PLU en vigueur.....	86
Figure 52 : Zonage d'assainissement collectif après mise en compatibilité du PLU .....	86
Figure 53 : Extrait du périmètre d'application du DPU en vigueur .....	87
Figure 54 : Extrait du périmètre d'application du DPU après mise en compatibilité du PLU .....	87

## I. LE CONTEXTE TERRITORIAL

### A. Le maître d'ouvrage



FIGURE 1 : LOGO DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

Situé entre Rennes et Fougères, Liffre-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<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'INSEE).

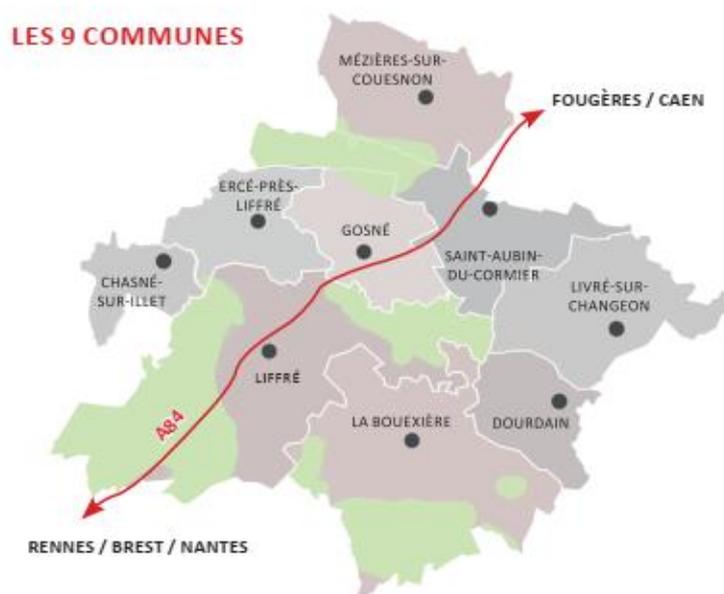


FIGURE 2 : CARTE DU TERRITOIRE DE LIFFRE-CORMIER

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.



FIGURE 3 : CONSEIL COMMUNAUTAIRE D'INSTALLATION DU 7 JUILLET 2020 (EXTRAIT DU SITE INTERNET)

## B. Le territoire

### 1. Localisation

Le territoire de Liffre-Cormier Communauté (251.95 km<sup>2</sup>) 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.

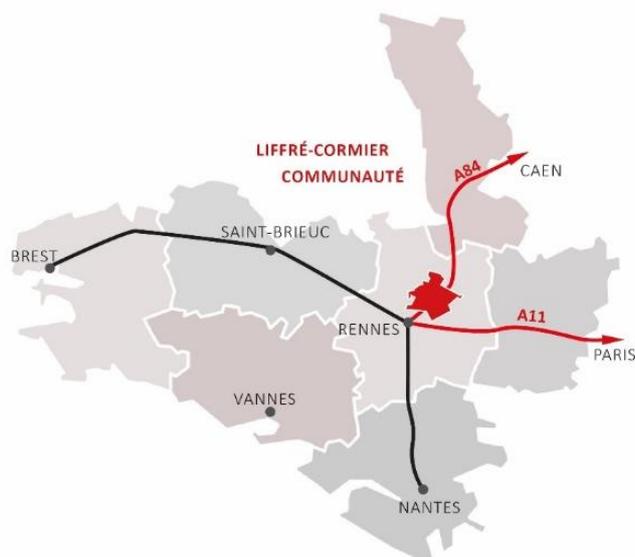


FIGURE 4 : LOCALISATION DU TERRITOIRE DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

## 2. Liffré-Cormier Communauté, membre du Pays de Rennes

Liffré-Cormier Communauté fait partie du Pays de Rennes au même titre que Pays de Châteaugiron Communauté, Rennes Métropole et Val d'Ille – Aubigné. Le Pays de Rennes regroupe ainsi 76 communes pour un total de 535 644 habitants en 2017. Le territoire de Liffré-Cormier est ainsi couvert par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes.

L'armature urbaine du Pays de Rennes s'est historiquement organisée selon le principe de la ville archipel, avec différents niveaux d'armature urbaine :

- **Un cœur de métropole** constitué de Rennes et de 4 communes limitrophes. Il fournit l'offre principal de logements, de services, et d'emplois du Pays de Rennes.
- **Pôles d'appui au cœur de métropole**. En complément du cœur de métropole, ils assurent un rôle d'équilibre et de développement de la zone la plus dense du Pays.
- **Des pôles structurants de bassins de vie**. Ces villes animent des bassins de vie avec des équipements et services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.
- **Des pôles de proximité**. Ils complètent le maillage urbain et organisent le renforcement des fonctions en complémentarité avec les autres polarités.

Les dispositions du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT sont différenciées en considération des différents niveaux de l'armature urbaine afin de répondre, au mieux, aux enjeux du territoire.

Ainsi, au sein du Pays de Rennes, les communes de Liffré-Cormier Communauté ont le statut suivant :

- Liffré est un pôle structurant de bassin de vie ;
- La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier sont des pôles d'appui de secteur ;
- Gosné, Chasné-sur-Illet, Mézières-sur-Couesnon, Livré-sur-Changeon, Ercé-près-Liffré et Dourdain sont des pôles de proximité.

L'armature urbaine 2030

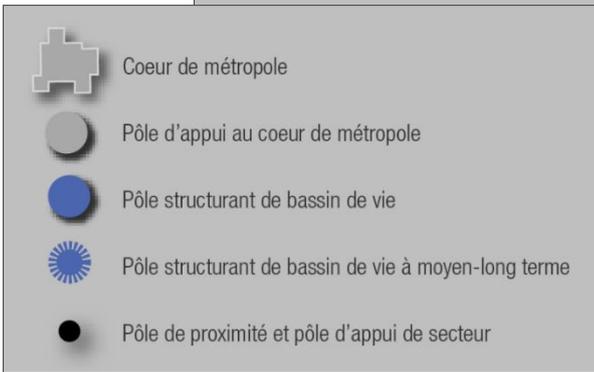
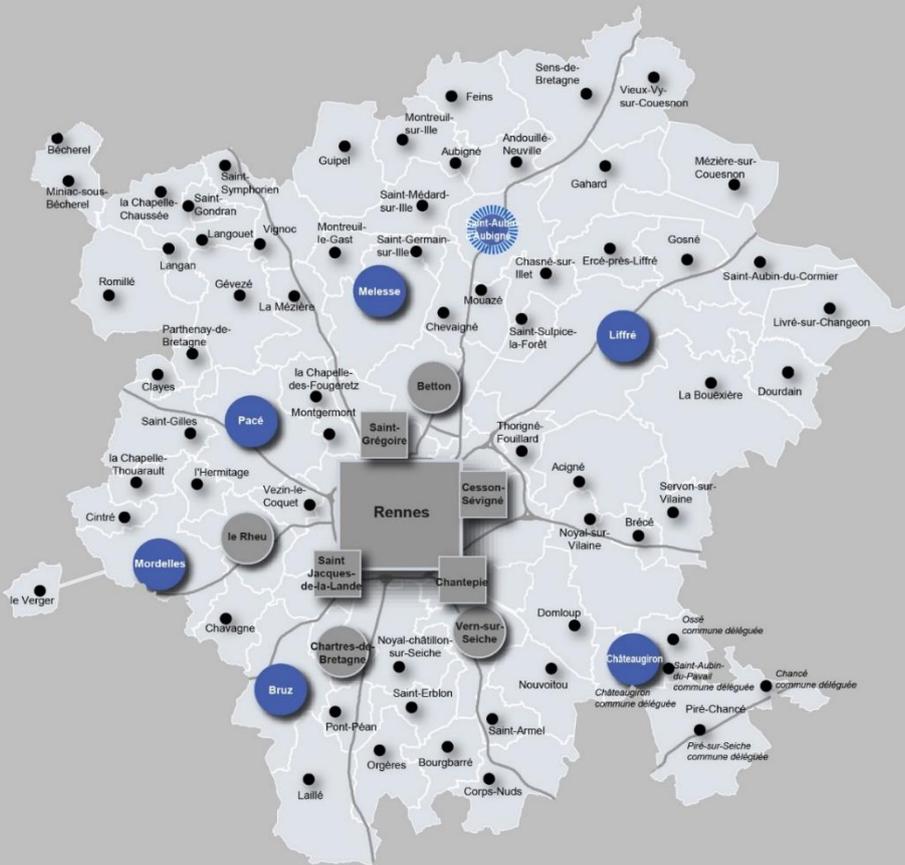


FIGURE 5 : CARTE DE L'ARMATURE URBAINE DU PAYS DE RENNES

### 3. L'évolution démographique

Selon l'institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), le territoire comptait, en 2017, 25 840 habitants. Le dernier recensement, publié en début d'année 2019, comptabilise 26 181 habitants, soit une densité moyenne de 103 habitants/km<sup>2</sup>.

Liffré-Cormier Communauté est un territoire attractif avec une population continuellement croissante depuis plusieurs décennies. La population a plus que doublé en un peu moins de 50 ans (de 1968 à 2015). La croissance démographique se vérifie également pour les plus petites communes du territoire.

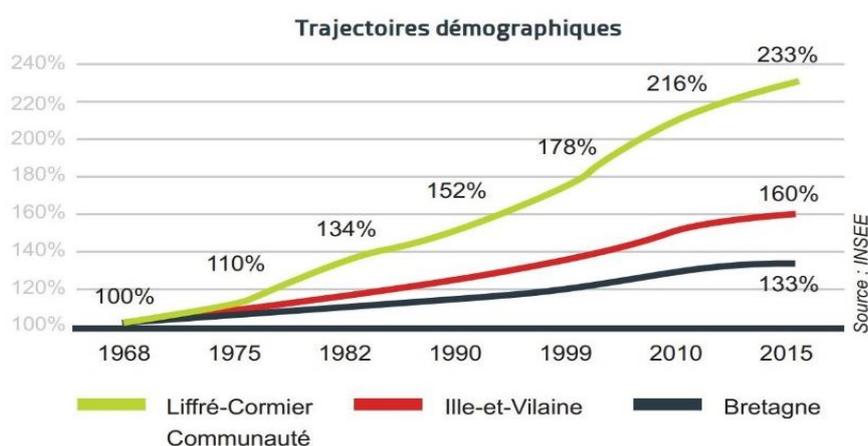


FIGURE 6 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE



FIGURE 7 : CHIFFRES CLÉS DE LA DEMOGRAPHIE A LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

### 4. Le niveau de services et d'équipements

Le territoire de Liffré-Cormier Communauté dispose de nombreux équipements, services publics et commerces permettant de satisfaire les besoins quotidiens de ses habitants et entreprises. Il bénéficie, de surcroît, d'une vie associative particulièrement développée.

**Selon l'INSEE, la ville de Liffré est le pôle structurant d'un bassin de vie de 17 communes, soit environ 33 000 habitants.**

Ce statut signifie que la commune dispose d'un certain nombre de services et équipements que n'ont pas d'autres communes : services aux particuliers, commerces, enseignements, services de santé, sports, loisirs, culture et les transports. Liffré compte 100% des équipements identifiés par l'INSEE comme étant ceux qui répondent aux besoins les plus courants.

La composition et l'évolution démographique du territoire ont conduit les communes ainsi que la communauté de communes à développer une offre complète de services à la population, dédiée à tous les âges (de la petite enfance aux séniors).

**La ville de Liffré connaît un fort développement urbain eu égard aux équipements publics, services, commerces et cadre de vie qu'elle offre. Elle est, de fait, très attractive pour les entreprises.**

## 5. Une offre de logements en mesure d'accueillir les ménages tout au long de leur vie

En 2015, le territoire compte 10 482 logements, dont 9 442 résidences principales (données FILOCOM). La ville de Liffré dispose de 3 142 logements.

Le territoire étant en forte expansion, toutes les communes et notamment Liffré, ont lancé de nombreux programmes de constructions. Ainsi, près de 3 000 logements supplémentaires sont projetés d'ici 2026. Par ailleurs, soucieuses de voir le plus grand nombre devenir propriétaires, les communes s'attachent à ce que le prix du foncier reste raisonnable. La composition des programmes, notamment au niveau de la typologie des logements, est également réfléchi de manière à assurer un parcours résidentiel et pérenniser les habitants sur le territoire.

Le programme local de l'habitat (PLH), adopté en 2020, définit une véritable politique de l'habitat, dans l'objectif d'un développement équilibré de son territoire. Il vise à offrir à ses habitants un habitat qualitatif et diversifié. L'objectif affiché est le maintien de la qualité de vie.

**Le PLH tient compte, dans ses objectifs de production de logements, des perspectives dynamiques de développement de l'emploi et se fonde sur une vision globale de développement du territoire à l'échelle des 6 prochaines années.**

Cette politique de l'habitat se fait en lien avec les objectifs du PCAET. Elle veille à l'équilibre entre production neuve et amélioration des logements existants.

## 6. L'emploi sur le territoire

**Un territoire assis sur 3 bassins d'emplois :**

Les partenaires de l'emploi (agences d'intérim et Pôle Emploi) confirment que Liffré-Cormier Communauté se trouve à la fois sur les bassins d'emplois de Rennes, Fougères et Vitry. Un bassin d'emploi ou zone d'emploi est, selon l'INSEE, « *un espace géographique à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent, et dans lequel les établissements peuvent trouver l'essentiel de la main d'œuvre nécessaire pour occuper les emplois offerts* ».

Il découle de cette situation assez exceptionnelle que le territoire est attractif tant pour les habitants que pour les entreprises. Ainsi avec la proximité du bassin de Rennes, le recrutement d'encadrants est facilité. Ces derniers représentent 13 % des demandeurs d'emplois, contre 7% sur le bassin d'emploi de Fougères. Inversement les ouvriers qualifiés sont plus nombreux sur le bassin d'emploi de Fougères. (*Données Pôle Emploi. Janvier 2020*).

Le nombre d'actifs est en constante augmentation. Selon les derniers recensements de l'INSEE, il a augmenté de 8 % entre 2011 et 2016 pour atteindre 12 075 actifs. Afin de maintenir son dynamisme, le territoire s'est donné pour objectif de maintenir un ratio d'environ 70 emplois pour 100 actifs. C'est ce que l'on appelle « taux de concentration de l'emploi », d'où la nécessité d'accueillir des entreprises créatrices d'emplois.

Les emplois sont concentrés dans les villes centres du territoire. Ainsi, 88% des emplois sont situés dans les villes de Liffré (44%), Saint-Aubin-du-Cormier (34%) et La Bouëxière (10%).

**43 % des actifs travaillent sur la métropole rennaise et 43 % sur la Communauté de Communes.**

**Environ 4 200 personnes viennent travailler sur le territoire chaque jour.**

Avec la présence des Salaisons Clermont depuis 1973, de la Société Vitréenne d'Abattage (SVA) depuis 1980 et de la société CANON en 1984, le territoire bénéficie d'une tradition et d'une culture industrielle, notamment agroalimentaire. Liffré-Cormier Communauté a cependant subi la fermeture de la Société Vitréenne d'Abattage (SVA) en 2016 et de la société Delphi Europe en 2018. Au total, 356 emplois ont été supprimés.

Selon les dernières données publiées par Pôle Emploi, Liffré-Cormier Communauté compte environ 1 663 personnes en recherche d'emploi (catégories A, B, C).

Selon les données Pôle Emploi, en janvier 2020, les taux de chômage, mesurés par bassins d'emploi, sont de 6.6 % pour le bassin d'emploi de Rennes, 5.9 % pour celui de Fougères et 4.7 % pour le bassin d'emploi de Vitré.

Les taux publiés au 3<sup>ème</sup> trimestre 2020 sont de 7,4% pour le bassin d'emploi de Rennes, de 6,5 % pour celui de Fougères et de 5,3 % pour le bassin d'emploi de Vitré. Le taux du département d'Ille et Vilaine est lui, de 7,2%.

## 7. La mobilité sur le territoire

Liffré-Cormier Communauté dispose d'infrastructures structurantes en matière de déplacements :

- Le territoire est traversé par l'A84 (Rennes-Caen) et est desservi par 3 échangeurs (deux à Liffré et un à Saint-Aubin-du-Cormier) ;
- Un réseau développé de routes départementales ;
- La desserte des 9 communes par deux lignes de transport interurbain (Breizhgo).



FIGURE 8 : TRAME VIAIRE DU TERRITOIRE DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

Certains habitants utilisent également les services de transports proposés sur des territoires voisins : gares de Servon-sur-Vilaine et Noyal-sur-Vilaine, réseau de transport urbain de Rennes Métropole pour les communes proches (Acigné, Saint-Sulpice-la-Forêt...).

Liffre-Cormier Communauté a approuvé en décembre 2018 son **schéma communautaire des déplacements**. Ce dernier vise notamment à **développer l'accessibilité aux pôles d'emplois, d'activités et de services à l'ensemble des habitants du territoire, y compris les personnes à mobilité réduite**.

Liffre-Cormier Communauté s'attache également à développer l'intermodalité (création d'aires de connexion multimodale à Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier) et à promouvoir le covoiturage. La communauté de communes a également mis en place, en 2020, un service de location longue durée de vélos à assistance électrique et rédige actuellement son schéma directeur cyclable.

## II. LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, UNE ACTION LÉGITIME DES EPCI

### A. Une action reconnue par le code de l'urbanisme

Le code de l'urbanisme dispose à l'article L.101-2-3° que l'action des collectivités publiques vise à atteindre l'objectif suivant : « *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.* »

Ce même code prévoit à l'article L 300-1 que « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, **d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques**, etc.* ».

L'aménagement au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou opérations définies dans l'article précité et d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou opérations.

**Le développement économique est une action légitime des collectivités territoriales et des EPCI.**

#### 1. La création et l'aménagement des zones d'activités : une compétence communautaire

L'adoption de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) du 7 août 2015 induit un transfert de compétence vers l'intercommunalité et un nouveau périmètre de la compétence « développement économique » des communautés et des métropoles depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Depuis cette date, la création, l'extension, la gestion et l'entretien des zones d'activités économiques est, de plein, droit une compétence des communautés de communes et des métropoles.

Il s'agit d'une compétence obligatoire des EPCI à fiscalité propre.

Bien avant la loi NoTRe, la Cour des comptes dans son rapport sur « *les aides des collectivités territoriales au développement économique* » de 2007, indiquait que l'aide au développement économique a été « *considérée [par le législateur de 1982] plus que toute autre, comme **une compétence inhérente à la légitimité de chaque collectivité de maîtriser le développement de son territoire.*** »

Au titre de ses statuts (arrêté préfectoral n°35-2019-05-29-001 du 29 mai 2019), Liffré-Cormier Communauté exerce de plein droit sur l'ensemble de son territoire des compétences obligatoires au nombre desquelles « *les actions de développement économique dans les conditions prévues à l'article L.4251-17 du CGC ; création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielles, commerciales, tertiaire, artisanale, touristique, portuaires ou aéroportuaires ; politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaire ; promotion du tourisme, dont la création d'office du tourisme* ».

## 2. Un des projets politiques de Liffré-Cormier communauté : poursuivre le développement économique et de l'emploi du territoire

Lors de la création de Liffré-Cormier communauté au 1<sup>er</sup> janvier 2017, les élus des 9 communes se sont notamment donnés pour objectifs 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 notamment sur sa vitalité, son attractivité économique et ses atouts touristiques.

Ce territoire de 9 communes et de plus de 26 000 habitants est inscrit dans une dynamique forte. Qu'elle soit économique, associative, de services ou encore démographique, cette vitalité démontre chaque jour un territoire d'épanouissement, qui doit le rester.

La dynamique économique s'organise autour d'une terre de production agricole et industrielle génératrice de plus de 8 200 emplois. Autant de métiers et de savoir-faire répartis au cœur d'une diversité de filières (l'électronique, la métallerie, le bois, le génie mécanique, l'agroalimentaire, la logistique, le BTP, l'environnement, les établissements de santé, etc.)

Dans ce contexte incertain, notre territoire doit s'appuyer sur ses atouts agricoles et industriels et oser transformer chaque risque en opportunité.

En décembre 2018, le Conseil communautaire a validé les enjeux et les objectifs d'une **stratégie de développement économique et de l'emploi**. Il s'agit notamment :

- D'accompagner le parcours résidentiel des entreprises ;
- De développer une stratégie foncière et immobilière maîtrisée et offensive pour l'accueil et l'ancrage des entreprises ;
- De favoriser l'emploi sur le territoire par l'accueil d'entreprises, l'accompagnement au recrutement (des demandeurs d'emploi et des entreprises) et par l'insertion professionnelle des publics éloignés de l'emploi ;
- De proposer un territoire plus accessible et mieux connecté, en facilitant les mobilités et en accélérant le déploiement du très haut débit (THD) ;
- De développer l'attractivité du territoire.

Le Projet de territoire « *LIFFRE-CORMIER 2030 : tous solidaires de notre avenir* » a été validé le 23 septembre 2019 par l'assemblée générale des élus de tout le territoire.

Ainsi, en 2030, les élus ont imaginé un territoire à haute-valeur ajoutée pour tous, qui accompagne avec le même volontarisme les personnes ayant un emploi et celles qui n'en n'ont pas, les activités agricoles comme l'économie émergente, une économie audacieuse, sobre et respectueuse de l'humain et de l'environnement.

Garante de la qualité de vie des habitants et de l'attractivité du territoire, l'économie locale doit permettre la création de valeurs et d'emplois locaux.

### III. UN PROJET D'INTERET GENERAL

#### A. Descriptif du projet : l'ouverture à l'urbanisation, à court terme, du secteur d'activités de Sévailles 2

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.



FIGURE 9 : LOCALISATION DU SECTEUR D'ACTIVITES DE 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.** A ce jour, un important groupe agroalimentaire (Bridor) s'est déclaré auprès de Liffré-Cormier pour acquérir la totalité du foncier de ce 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 (voir partie : [Le choix de la 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.

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.

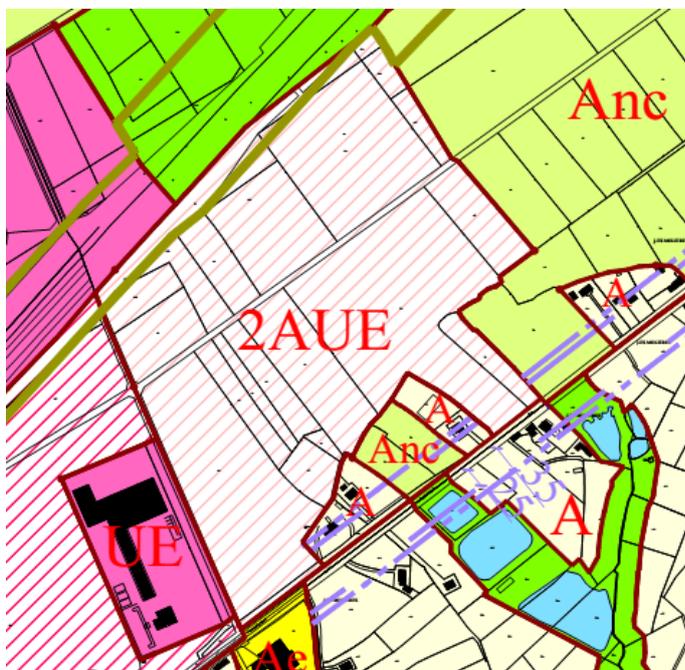


FIGURE 10 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

## B. La stratégie de développement économique et de l'emploi de Liffré-Cormier Communauté

L'accueil d'entreprises est une nécessité impérieuse. Outre le fait qu'elles sont pourvoyeuses d'emplois, elles garantissent aux collectivités, dans la durée, **les ressources nécessaires au renforcement de l'offre de services et d'équipements attendus par la population.**

Les entreprises participent au dynamisme de la vie locale, impactent de manière positive l'attractivité du territoire et bénéficient aux autres domaines et acteurs du territoire, tels que le secteur de la construction, le commerce et les services publics de proximité (écoles, petites enfance, sport...).

**Des opérations d'aménagement ou de création d'infrastructures sont en cours afin de proposer une offre résidentielle, foncière et immobilière qualifiée et adaptée aux entreprises en création ou en développement.** Il est nécessaire de proposer une offre diversifiée et adaptée à leur besoin pour éviter toute évasion économique hors du territoire et accueillir toujours plus d'entreprises exogènes au territoire.

### 1. Les zones d'activités intercommunales existantes

Liffré-Cormier Communauté dispose actuellement de 6 zones d'activités intercommunales :

- **La zone d'activités de Sévailles 1 (Liffré) :** Elle est dédiée à l'accueil d'entreprises qui développent leurs activités commerciales uniquement avec d'autres entreprises : activités dites « B2B ».

**Sur les 9,7 hectares de terrains cessibles, la quasi-totalité de la zone est vendue ou en cours de commercialisation.**

Rythme de commercialisation Sévailles 1	Surface de terrain en m <sup>2</sup>
2016	25 320
2017	4 235
2018	6 437
2019	16 514
2020	5 416
2021	35 351 <i>(compromis signé)</i>

Il reste 21 250m<sup>2</sup> de surface de terrain à vendre. Ces 2,1 ha ne sont pas d'un seul tenant mais découpés en 4 secteurs (4 000 m<sup>2</sup> pour le plus petit, 6 311 m<sup>2</sup> pour le plus grand).

Avec les terrains commercialisés, environ 400 emplois sont attendus sur cette zone d'activités, soit une moyenne de 53 emplois à l'hectare.

La zone d'activités de Sévailles 1 est réalisée sous la forme d'une ZAC. Cette opération d'aménagement est mixte car elle prévoit également la réalisation d'un quartier d'habitat qui viendra compléter le développement urbain initié par la commune à l'est de la ville.

▪ **La zone de Beaugé (Liffré)**

Elle se décompose en deux tranches :

- Une zone commerciale - ZACOM identifiée dans le SCoT du Pays de Rennes. Cette zone commerciale de 9,2 hectares et qui représente environ 110 emplois, a pour vocation d'offrir, « *en complément de la centralité du pôle, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs* » de l'agglomération rennaise.
- Une plateforme logistique de 15,6 hectares, entièrement occupée par la société LIDL. Cette société compte actuellement de 297 emplois, soit une moyenne de 19 emplois à l'hectare.

▪ **La zone d'activité de Chedeville (Saint-Aubin-du-Cormier)**

Créée en 1983, cette zone d'activités d'une superficie de 15,8 ha, accueille une trentaine d'entreprises pour un total estimé de 350 emplois, soit une moyenne à l'hectare de 22 emplois.

Cette zone est entièrement commercialisée. Elle fera l'objet d'un travail de requalification en vue d'optimiser son taux d'occupation mais Liffré-Cormier Communauté veille d'ores et déjà à ce que cette zone ne dépérisse pas. C'est sur cette dernière, que l'EPCI a encouragé la société CORECTEC à s'installer sur un site existant (voir la partie [La valorisation des sites existants](#), ci-dessous).

▪ **La zone d'activités de Mottais 1 (Saint-Aubin-du-Cormier)**

Créée en mars 2000, cette zone d'activités d'une superficie de 13.2 ha, accueille 5 entreprises, dont deux spécialisées en logistique, pour un total de 280 emplois. L'une d'elle va s'agrandir, courant 2021, en optimisant l'occupation de son terrain et son process de fonctionnement.

La seconde entreprise de logistique dispose encore d'un foncier disponible, qui lui permettra d'envisager une extension éventuelle.

▪ **La zone d'activités de Mottais 2 (Saint-Aubin-du-Cormier)**

Il s'agit d'une zone d'aménagement concertée (ZAC) créée en juin 2008 prévue en deux tranches de réalisation. Elle accueille de l'industrie, de l'artisanat, des services et du tertiaire, le cas échéant.

- La première tranche est en fin de commercialisation. Il reste 4 lots à commercialiser d'une superficie respective de 2 250 m<sup>2</sup>, 2 130 m<sup>2</sup>, 5 700 m<sup>2</sup> et 6 300 m<sup>2</sup>, soit une superficie totale de 16 380 m<sup>2</sup>. Trois entreprises sont pressenties pour une superficie totale de 6 080 m<sup>2</sup>. Il ne reste donc à commercialiser que 10 300 m<sup>2</sup>.
- La seconde tranche comprend 11 à 12 ha de surfaces cessibles mais non d'un seul tenant. Ces surfaces ont été considérablement réduites par rapport au projet initial afin d'éviter d'impacter des zones humides. En effet, la surface cessible initiale était de 42 ha pour la tranche 2. Les études sont en cours de finalisation afin qu'un nouveau dossier de création et

de réalisation soient déposés courant 2021. Il s'agit de prendre en considération le nouveau périmètre excluant les zones humides ainsi que le nouveau programme de réalisation. La commercialisation est prévue pour 2023.

▪ **La zone d'activités de la Tannerie (La Bouëxière)**

Cette zone de 2,7 ha accueillera principalement de l'artisanat. Elle vient s'implanter à proximité d'une zone artisanale réalisée par la commune avant 2015. Le permis d'aménager vient d'être déposé. La commercialisation est prévue pour début 2022. Liffré-Cormier a délégué la maîtrise d'ouvrage de cette zone à la commune de la Bouëxière.

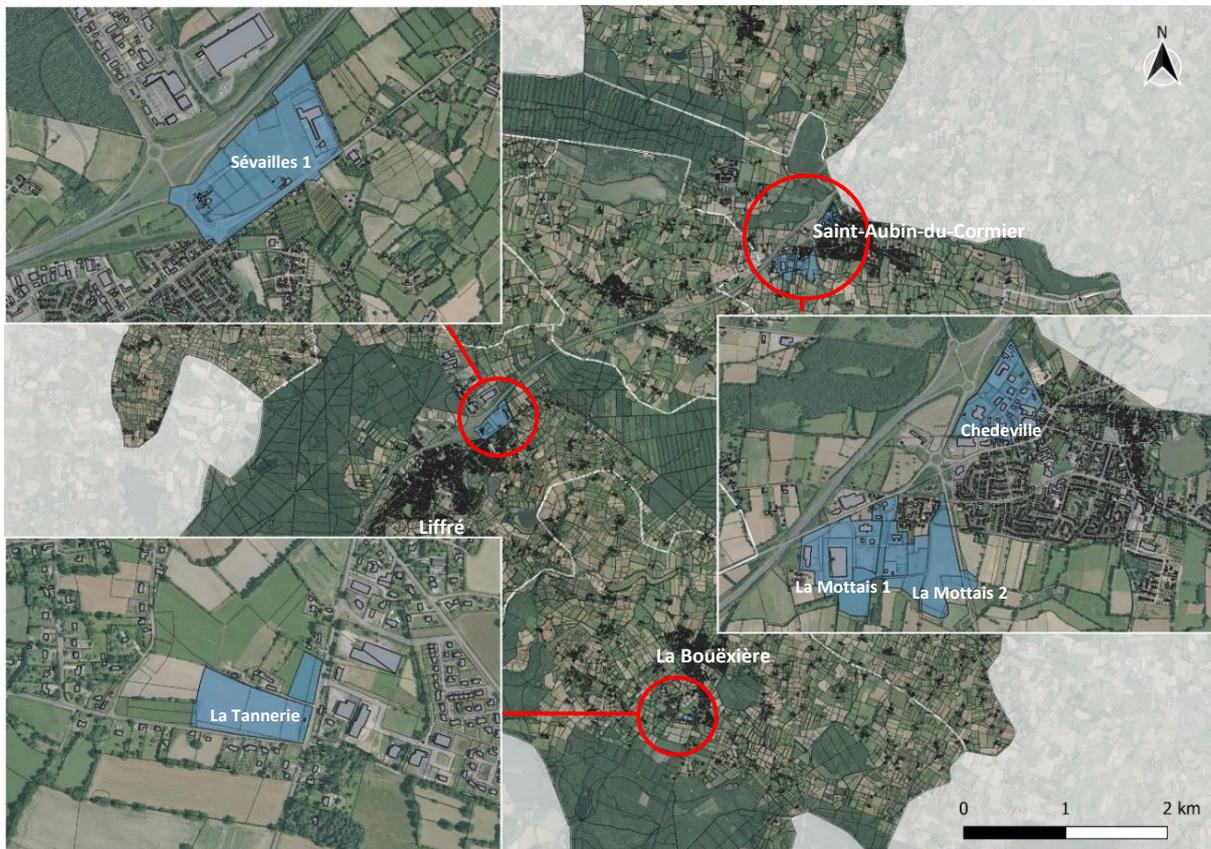


FIGURE 11 : LOCALISATION DES SECTEURS D'ACTIVITES COMMUNAUTAIRES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE

▪ **Demandes de terrains à bâtir à vocation économique**

Pour l'année 2020, le service développement économique de Liffré-Cormier Communauté a reçu 38 recherches de foncier représentant 371 500 m<sup>2</sup>.

S'agissant de la localisation des demandes

- Localisation indifférente sur le territoire de Liffré-Cormier : 82 500 m<sup>2</sup>
- Localisation sur Liffré peu importe le secteur : 35 000 m<sup>2</sup>
- Sollicitations pour un terrain sur le parc d'activités de Sévailles 1 : 94 500m<sup>2</sup>
- Sollicitations pour un terrain sur le parc d'activités de Mottais à Saint Aubin du Cormier : 159 500 m<sup>2</sup>

### Destination des bâtiments :

<b>Entrepôts</b>	<b>Logistique</b>	<b>Industrie</b>	<b>Ateliers</b>
48 474m <sup>2</sup>	67 600m <sup>2</sup>	16 600m <sup>2</sup>	5 550m <sup>2</sup>

<b>Années</b>	<b>Nb de demandes</b>	<b>Surface de terrain cumulées en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface à construire cumulées en m<sup>2</sup></b>
2017	18	88 837	26 630
2018	23	102 482	22 900
2019	13	40 500	17 400
2020	38	372 000	138 174

Les demandes dont est l'objet Liffré-Cormier Communauté et le rythme de commercialisation de la ZAC de Sévailles 1, témoignent de l'attractivité du territoire et de l'intérêt à poursuivre l'aménagement de zones d'activités.

## 2. La valorisation de sites existants

### **Liffré-Cormier Communauté accompagne et encourage la reprise de sites industriels ou de locaux privés.**

Le service développement économique entretient des liens constants avec les entreprises pour les accompagner au mieux dans leur essor ou, ce qui peut arriver, lorsqu'il n'y plus d'autre alternative que de cesser l'activité. Cela permet de travailler à la reprise du site et de chercher un nouveau preneur.

Ainsi, par exemple, la collectivité, en lien avec la Région Bretagne, a proposé à la société CORETEC, à l'étroit dans ses locaux de Liffré, de reprendre le site anciennement occupé par la société DELPHI, à Saint-Aubin-du-Cormier. Dans la continuité, une autre société de Liffré, a repris les locaux anciennement occupés par la société CORETEC. Cette entreprise de haute technologie est restée sur le territoire, ce qui est une fierté pour Liffré-Cormier Communauté.

Il est également utile de préciser qu'avant d'investir dans ses propres locaux, la société CORETEC a occupé des bureaux et des ateliers relais proposés, alors, par la ville de Liffré.

Le service développement économique se tient également informé des offres immobilières privées pour les proposer aux entreprises intéressées.

**Il s'agit d'éviter la création de friches, d'optimiser l'immobilier existant et d'éviter le départ des entreprises en dehors du territoire.**

## 3. La spécialisation de l'offre foncière en fonction de la nature des activités

Afin de s'assurer d'une répartition équilibrée des activités sur le territoire, Liffré-Cormier Communauté a spécialisé ses zones d'activités. Ainsi, la zone d'activités de Sévailles 1 et par extension, celle dont

l'ouverture à l'urbanisation est envisagée, sont dédiées à l'accueil d'entreprises qui développent leur activité commerciale avec d'autres entreprises d'une part (B2B), ou dont l'activité génère une logistique de transport importante d'autre part. Ces entreprises peuvent aussi être orientées vers la zone de La Mottais à Saint-Aubin-du-Cormier, laquelle se situe également à moins de 900 mètres de l'échangeur n°28 de l'A84.

Il s'agit, en outre, de localiser les entreprises qui génèrent des flux routiers (véhicules légers ou poids lourds) importants dans les zones situées à proximité des échangeurs de l'A 84. Un tel positionnement permet d'éviter des flux de transit sur des voies peu adaptées, des conflits d'usage, des nuisances avec les quartiers d'habitat.

Les propositions faites aux entreprises dépendent des superficies demandées. L'artisanat et les activités de services sont préférentiellement orientés vers les autres zones.

#### 4. L'optimisation des terrains commercialisés

##### a) Une obligation de sobriété foncière

Liffré-Cormier Communauté veille à ce que les entreprises acquièrent la superficie de terrain nécessaire à leur activité actuelle avec possibilité d'extension dans le cas d'un accroissement d'activité. Cela permet de rationaliser le foncier occupé d'une part, d'éviter un déménagement coûteux et de pérenniser l'entreprise sur le territoire d'autre part.

Le foncier à vocation économique se raréfiant, il s'agit également d'éviter toute spéculation foncière.

Dans les règlements d'urbanisme, il est coutume d'imposer aux entreprises une superficie d'espaces verts minimale. Le règlement de la ZAC de Sévailles 1 et celui de Sévailles 2 n'imposent pas d'emprise au sol maximale de manière à optimiser l'occupation de l'espace. Des espaces libres demeurent. Ils sont liés aux espaces incontournables de circulation, de stationnement, etc.

Dès lors où la destination des terrains est unique et qu'il n'existe pas de maisons d'habitation à proximité immédiate, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives sont plus souples. Les interdistances étant ainsi réduites, l'occupation est optimisée.

Nous veillons cependant à l'insertion paysagère et au paysagement. C'est dans l'intérêt tant de la collectivité que celui de l'entreprise, qui tient à son image de marque.

Il est également porté une attention particulière à la surface de plancher construite sur le terrain et à l'organisation spatiale de la parcelle afin de permettre une occupation optimale.

Nous encourageons ainsi à élever le niveau des bâtiments. Outre la possibilité de prévoir des bureaux à l'étage, le stockage peut, aujourd'hui, être organisé sur la hauteur grâce aux moyens techniques actuels.

**L'occupation de l'espace doit être mesuré en fonction de la nature de l'activités et des besoins fonctionnels de l'entreprise accueillie.**

Ainsi, certaines entreprises, outre la surface nécessaire aux bâtiments, doivent réaliser des ouvrages techniques liées aux process industriels et/ou aux obligations réglementaires de protection de l'environnement. Certaines entreprises ont également besoin d'espaces de circulation internes et des zones de stationnement plus importants.

## b) L'invitation à accueillir d'autres entreprises dans ses locaux

Liffré-Cormier Communauté encourage les entreprises à optimiser leurs investissements et accueillir d'autres entreprises dans les bâtiments qu'elles construisent. Ainsi peuvent-elles louer leurs bâtiments à d'autres entreprises qui n'ont pas immédiatement les moyens d'investir.

Plus concrètement et très récemment sur le secteur de Sévailles 1 :

- Une entreprise a réalisé, sur un foncier de 3 100 m<sup>2</sup>, outre les locaux qui lui sont nécessaires, 2 autres locaux destinés à de la location ;
- Une autre entreprise, sur un foncier de 1 500m<sup>2</sup>, va réaliser un second bâtiment destiné à de la location ;
- Un promoteur immobilier commercialise un ensemble de 5 ateliers mitoyens sous la forme d'une copropriété. Les espaces communs sont donc mutualisés (programme ECCHOBLOC).

Ces actions menées conjointement avec les entreprises permettent d'accueillir plus d'entreprises et d'économiser du foncier. Liffré-Cormier Communauté pourra, à terme, prendre le relai pour organiser le parcours résidentiel des entreprises locataires.

## 5. La construction d'ateliers relais

Dans le cadre de sa politique de renforcement des équipements créateurs d'emplois, Liffré-Cormier construit des bâtiments relais destinés à l'accueil d'entreprises créées depuis moins de trois ans. Proposés à la location, ces locaux permettent aux entreprises de démarrer leurs activités sans engager d'investissements immobiliers importants.

Chaque année, le service développement économique reçoit de nombreuses demandes de location.

Liffré-Cormier Communauté a inauguré, en novembre 2016, 2 ateliers sur la commune de La Bouexière.

Elle a initié, en 2020, la construction de 8 nouveaux locaux :

- A Saint Aubin du Cormier sur la zone d'activités économiques de la Mottais 1 : 4 cellules dont les superficies vont de 130 m<sup>2</sup> à 233 m<sup>2</sup> et un bureau de 30m<sup>2</sup> ;
- A La Bouëxière, sur la zone d'activités économiques de Bellevue : 3 ateliers respectivement de 106, 114, et 128 m<sup>2</sup> ;

Sur la commune de Liffré, sur le secteur de la ZAC de Sévailles 1, Liffré-Cormier Communauté a acquis une cellule de 242 m<sup>2</sup> dans le programme des ECCHOBLOC réalisé par un promoteur privé afin d'en faire un atelier dédié à de l'activité agroalimentaire.

Ces nouveaux locaux seront livrés dans le courant du 2<sup>ème</sup> trimestre 2021. Quatre locaux, dont l'atelier agroalimentaire, ont déjà trouvé preneurs.

L'EPCI comptabilisera, à terme, 13 locaux relais.

L'objectif est, qu'au terme de cette période de location, l'EPCI puisse pérenniser ladite entreprise en lui proposant un terrain bâti ou à bâtir dès lors que l'entreprise s'est positionnée sur son marché et dispose d'une capacité financière à investir.

La collectivité peut également vendre ces locaux aux entreprises intéressées. Cela lui permet de dégager des financements pour entreprendre d'autres ateliers répondant à des besoins différenciés.



FIGURE 12 : PROJET D'ATELIERS RELAIS EN COURS DE REALISATION SUR LA COMMUNE DE LA BOUËXIERE

## 6. L'ouverture de zones d'activités : une nouvelle offre foncière

L'ouverture de zones d'activités représente une solution parmi celles évoquées ci-dessus pour accueillir de nouvelles entreprises ou pour permettre à celles déjà présentes sur le territoire de conforter leur assise.

Ainsi, Liffré-Cormier Communauté poursuit ses démarches et études, sans attendre la fin de la commercialisation des zones d'activités existantes.

La mise en œuvre opérationnelle d'une zone d'activités peut être longue considérant les études pré-opérationnelles et les procédures d'autorisation administratives préalables nécessaires. Il faut ajouter à cela les délais d'acquisitions foncières.

Les disponibilités de terrains actuelles ne permettent pas de répondre à toutes les demandes d'implantation. Il faut pouvoir répondre de manière réactive aux opportunités qui pourraient se présenter. Dans le cas contraire, les entreprises qui ne peuvent pas s'implanter sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté s'implanteront sur d'autres territoires.

Ainsi, plusieurs secteurs destinés à accueillir des activités économiques sont à l'étude et seront prochainement ouverts à l'urbanisation :

- **Le secteur dit de Mottais 3 (Saint-Aubin-du-Cormier)**

Les enjeux environnementaux sur la tranche 2 de la ZAC de Mottais étant importants, il a été décidé d'en réduire significativement le périmètre et d'étudier l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur moins sensible.

**La poursuite de ce projet a pour objectif de conforter et de développer le tissu économique de cette commune du territoire qui bénéficie d'un accès à l'autoroute via l'échangeur n° 28 autour duquel le SCoT du Pays de Rennes a identifié un site stratégique.**

Les études environnementales ont été réalisées. Un périmètre a été finalisé en vue de l'élaboration d'un plan de composition. Les autorisations administratives au titre des codes de l'urbanisme et de l'environnement doivent être sollicitées. Les propriétaires ont été informés de cette démarche. Cependant, la collectivité n'est propriétaire d'aucun terrain et doit lancer les démarches d'acquisitions foncières.

▪ **Le secteur dit de Beaugé 4 (Liffré)**

Ce secteur se situe à 700 m de l'échangeur n°27, au nord de l'A84. Il permettra, à terme, d'ouvrir à l'urbanisation un peu moins de 10 ha. Les propriétaires ont été informés de cette démarche. Ils ont donné l'autorisation à l'EPCI d'entreprendre les études pré-opérationnelles sur le terrain (état initial de l'environnement notamment). Les démarches d'acquisitions foncières sont en cours.

Des entreprises installées sur Liffré ont déjà fait part de leur grand intérêt pour ce secteur.

**Cet état de fait témoigne de l'intérêt à disposer de foncier tant pour les entreprises exogènes que pour les entreprises endogènes au territoire, qui n'ont plus la possibilité de se développer sur leur propriété actuelle.**

▪ **Le secteur de Sévailles 2 (Liffré)**, objet du présent dossier.

La création d'une zone d'activités sur le secteur de Sévailles 2 répond à la politique d'accueil des entreprises en vue de la création d'emplois au projet de territoire, à la politique de développement économique de Liffré-Cormier Communauté.

## C. Emplois et dynamiques locales

### 1. La création d'emplois

**Liffré-Cormier Communauté veille au nombre d'emplois créés puisqu'il s'agit d'un des objectifs, qui commande à l'ouverture de zones d'activités. La communauté de communes 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 centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA), 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 activités	Ha cessibles ou superficie de la zone	Nb d'emplois estimé	Nb d'emplois à l'ha
Sévailles 1	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 Intermarché	12
Chedeville	Mixte	15,8 hectares	350	22
Mottais 1	Logistique majoritaire	13,2 hectares	280	21
Projet Sévailles 2	Industrielle	21 hectares	500	23

#### a) La compensation des récentes fermeture et pertes d'emplois déplorées

L'ouverture à l'urbanisation de Sévailles 2 viendra, en effet, compenser les récentes fermetures et pertes d'emplois déplorées :

- En août 2016, faisant face à une baisse de la consommation de la viande bovine en France dû notamment à l'essor de nouveaux modes alimentaires (véganisme, végétarisme...), la **Société Vitréenne d'Abattage** (SVA) a décidé de fermer le site de Liffré, qu'elle exploitait depuis 1980 et de concentrer ses activités majoritairement à Vitré (35) et partiellement à Trémoré (22). Ainsi, en 2018, 189 salariés, dont la plupart habite sur Liffré et ses environs proches, ont changé de lieu de travail.
- **Delphi Europe** a fermé en juin 2018 son usine située à Saint-Aubin-du-Cormier. Les 167 salariés ont tous été licenciés. Le site fabriquait des pièces de sécurité et d'habitacle, notamment pour l'industrie automobile.

#### b) L'amélioration de l'indicateur de concentration d'emploi

Cet indicateur définit le rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre de résidents qui en ont un. Cet indicateur permet d'informer sur l'attractivité du territoire. (INSEE)

Le taux de concentration d'emplois de Liffré-Cormier Communauté a diminué entre 2011 et 2016. Cette donnée signifie que le nombre d'emplois créés n'augmente pas aussi vite que le nombre de nouveaux actifs présents sur l'intercommunalité. Ces derniers sont donc obligés de chercher du travail en dehors du territoire. La stratégie de développement économique a donc pour objectif d'améliorer cet indicateur en créant de l'emploi sur le territoire.

#### c) La réduction des déplacements pendulaires

La création de nouvelles zones d'activités permet d'augmenter le nombre d'emplois présent sur le territoire, de réduire les distances domicile/travail, concourant ainsi à améliorer la qualité de vie des salariés et à la réduction des émissions des gaz à effet de serre.

**Le sujet des mobilités est un autre enjeu majeur auquel tout territoire doit apporter des solutions.**

## 2. Les bénéfiques pour l'économie locale

Le territoire de Liffré-Cormier Communauté dispose de très nombreux équipements publics, services publics et commerces permettant de satisfaire les besoins de ses habitants, des entreprises et de leurs salariés. Il bénéficie, de surcroît d'une vie associative particulièrement développée. Les établissements scolaires permettent une scolarisation jusqu'au bac. Un lycée a ouvert ses portes à Liffré en septembre 2020.

**Les entreprises participent au dynamisme de la vie locale**, impactent de manière positive sur l'attractivité du territoire et bénéficient à de nombreux autres acteurs du territoire : entreprises de travaux publics, de construction, les commerces de proximité répondant aux besoins quotidiens des habitants : commerce de bouche, restauration, activités de services et de loisirs, etc.

**Ce dynamisme concourt également au maintien et au développement des services publics de proximité, des professions médicales et paramédicales, etc.**

## 3. La création de ressources fiscales

**L'accueil d'entreprises est une nécessité impérative. Outre le fait qu'elles sont pourvoyeuses d'emplois, elles garantissent aux collectivités, dans la durée, les ressources nécessaires au renforcement de l'offre de services et d'équipements attendus par la population.**

Nature des recettes fiscales attendues :

- **CVAE** : Cotisation sur la valeur ajoutée (composante de la contribution économique territoriale CET). Elle est due par les entreprises et les travailleurs indépendants qui réalisent un chiffre d'affaires supérieur à 500 K€ et est calculée en fonction de la valeur ajoutée produite par l'entreprise multipliée par un taux définit à l'échelle nationale.
- **CFE** : Cotisation foncière des entreprises (autre composante de la CET). Elle est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisé pour son activité professionnelle multipliée par un taux fixé par l'intercommunalité. La valeur locative est quant à elle calculée à partir de la surface et de la situation des biens.
- **TFB** : Taxe foncière sur les propriétés bâties. Elle est calculée en fonction de sa base d'imposition (moitié de la valeur locative cadastrale, actualisée chaque année) multipliée par un taux fixé par l'intercommunalité chaque année.

La CVAE sera due après une année complète d'activité, la CFE après 2 ans et la TFB d'après la situation au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année.

## D. Le choix du secteur de Sévailles 2

### 1. Un choix en cohérence avec les objectifs du SCoT du Pays de Rennes

**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.**

Il est rappelé que le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO), est le document opérationnel du SCoT. Il définit, dans le respect du PADD, les prescriptions nécessaires pour assurer l'atteinte des objectifs du projet politique du Pays de Rennes. Le DOO s'impose, au travers du lien de compatibilité, aux documents et opérations subordonnés au SCoT. Il est notamment opposable aux PLU ainsi qu'aux principales opérations d'aménagement de plus de 5000 m<sup>2</sup>,

Depuis son approbation en décembre 2007, le SCoT du Pays de Rennes identifie des sites stratégiques d'aménagement. Ce sont des sites emblématiques répondant aux enjeux suivants :

- Ils présentent des enjeux d'image et d'attractivité à l'échelle de ce large territoire et marquent l'identité du Pays ;
- Ils concentrent une superposition d'enjeux de structuration, de mixité des fonctions voire de programmation qui nécessitent d'être appréhendés globalement pour que la cohérence et la qualité de l'aménagement soient assurées.

Ainsi pour chaque site, sont identifiés des enjeux et objectifs généraux d'organisation et de programmation à prendre en compte dans les documents d'urbanisme.

**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

De fait, Liffré-Cormier Communauté privilégie, dans le cadre de sa politique d'aménagement économique, le développement de zones d'activités au sein de ces sites stratégiques. Ainsi, tous les projets de zones d'activités (La Mottais sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, Beaugé 4 et Sévailles 2 sur la commune de Liffré) se situent au sein des 2 sites stratégiques d'aménagement identifiés sur le territoire.

**Développer ces deux sites stratégiques, qui marquent l'entrée est du Pays de Rennes depuis l'axe majeur que constitue l'autoroute A 84, profite au territoire de Liffré-Cormier, aux communes qui les accueillent, aux bassins de vie de ces dernières, et conforte l'identité, l'image et l'attractivité du Pays du Rennes.**

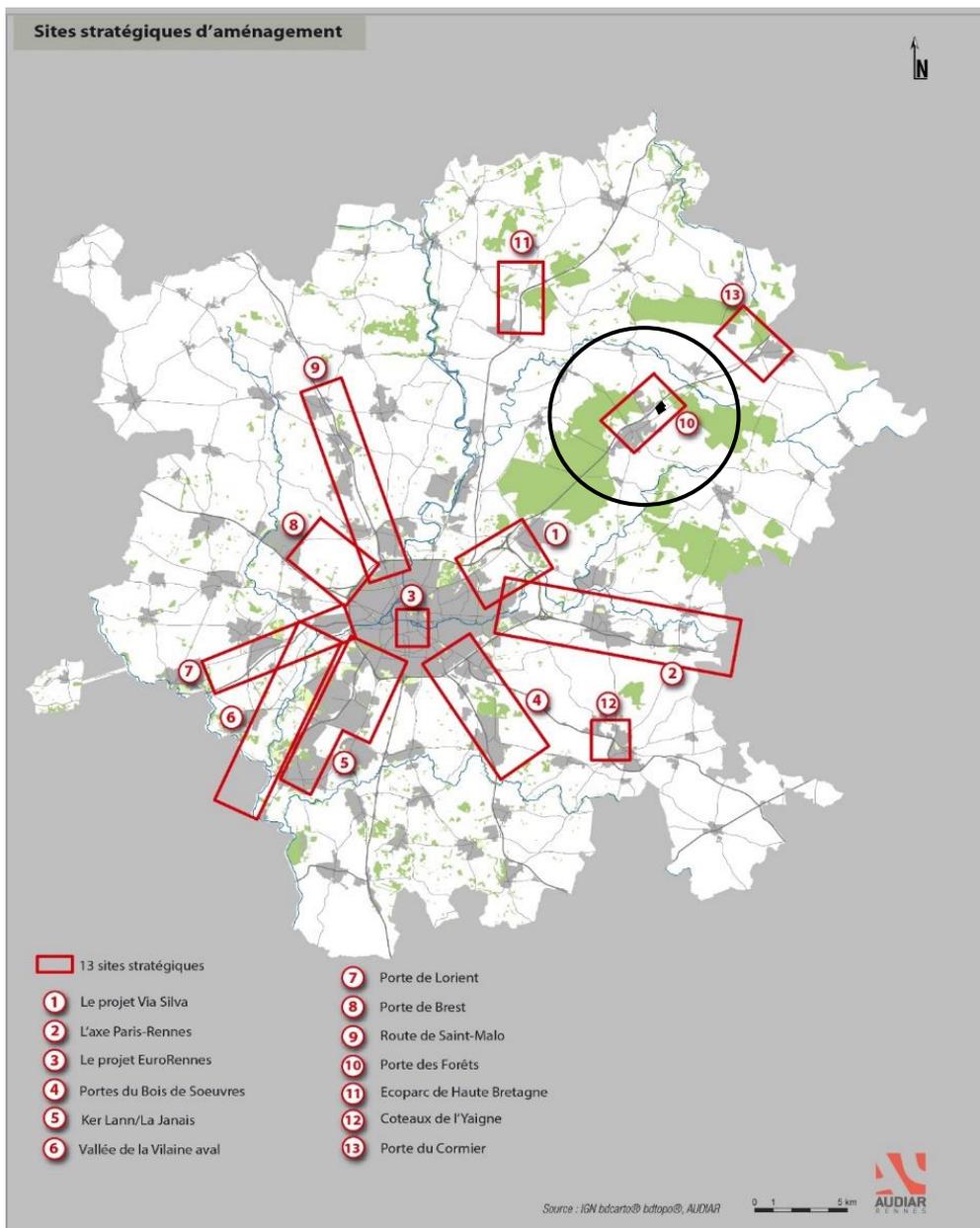


FIGURE 13 : CARTE DES SITES STRATEGIQUES D'AMENAGEMENT DU PAYS DE RENNES (DOO)

### 3.10 Porte des Forêts

#### 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.

Ce site doit être renforcé et se développer avec tous les enjeux importants liés au développement de ce site stratégique économique situé entre les deux grands massifs forestiers domaniaux de Rennes et de Liffré, de grande qualité paysagère et écologique, à l'entrée de la ville de Liffré et au cœur du Liffré-Cormier Communauté, de part et d'autre de l'autoroute.

Ainsi, son projet d'aménagement futur et le document d'urbanisme devront assurer 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 recherchera une intégration de ces fonctionnalités naturelles adaptées 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.

FIGURE 14 : EXTRAIT DU DOCUMENT D'ORIENTATIONS ET D'OBJECTIFS DU SCOT EN VIGUEUR

## 2. Un secteur déjà identifié au PLU

Le secteur de Sévailles 2 est identifié dans le PLU, depuis 2017, 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.

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

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).

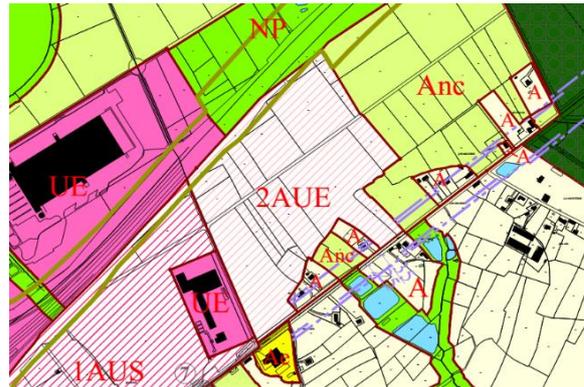


FIGURE 15 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

## 3. Un choix prêtant attention aux enjeux environnementaux

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* ».

*Voir partie 4.3.3 de l'Évaluation Environnementale.*

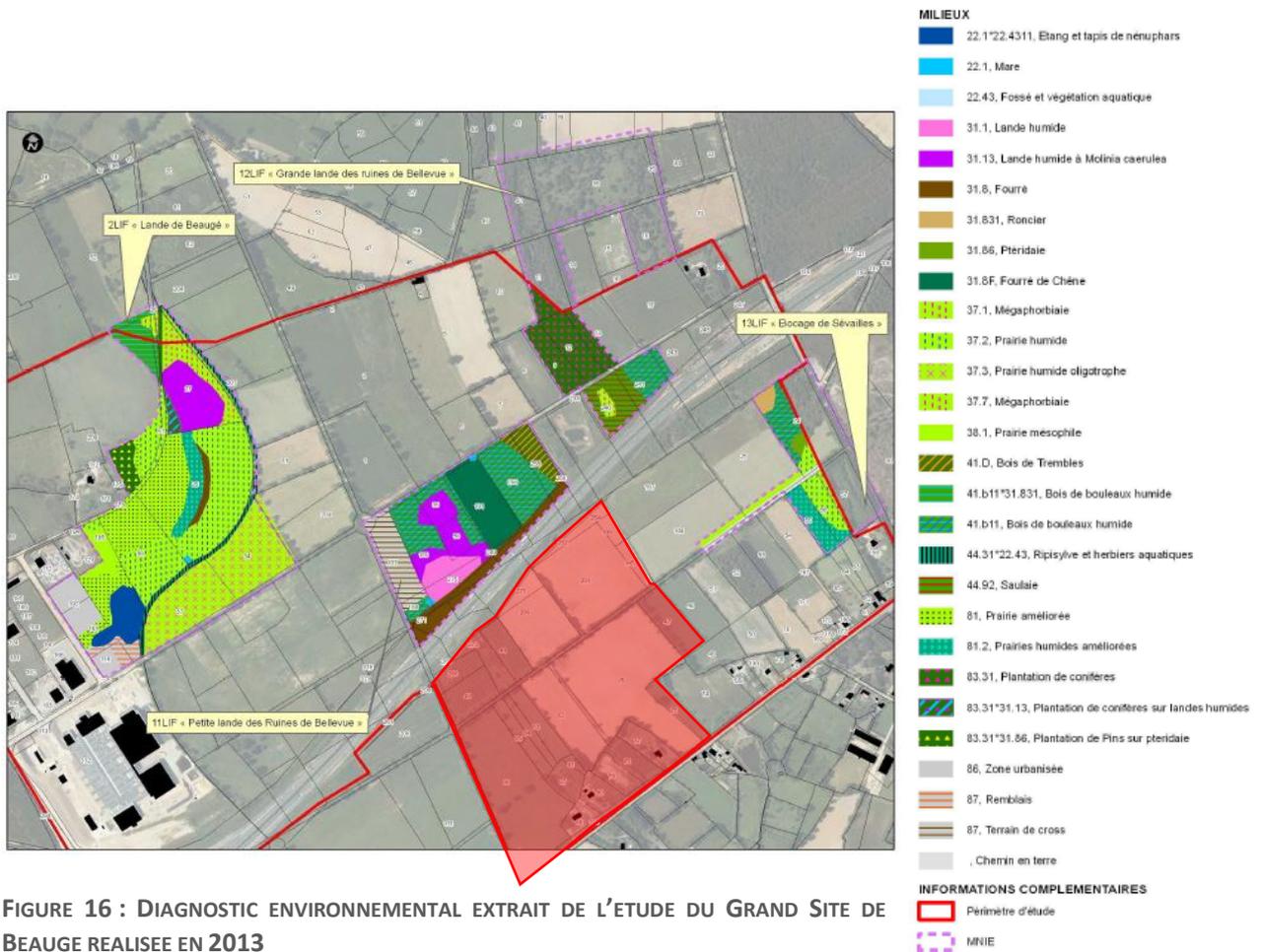


FIGURE 16 : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL EXTRAIT DE L'ÉTUDE DU GRAND SITE DE BEAUGÉ REALISEE EN 2013

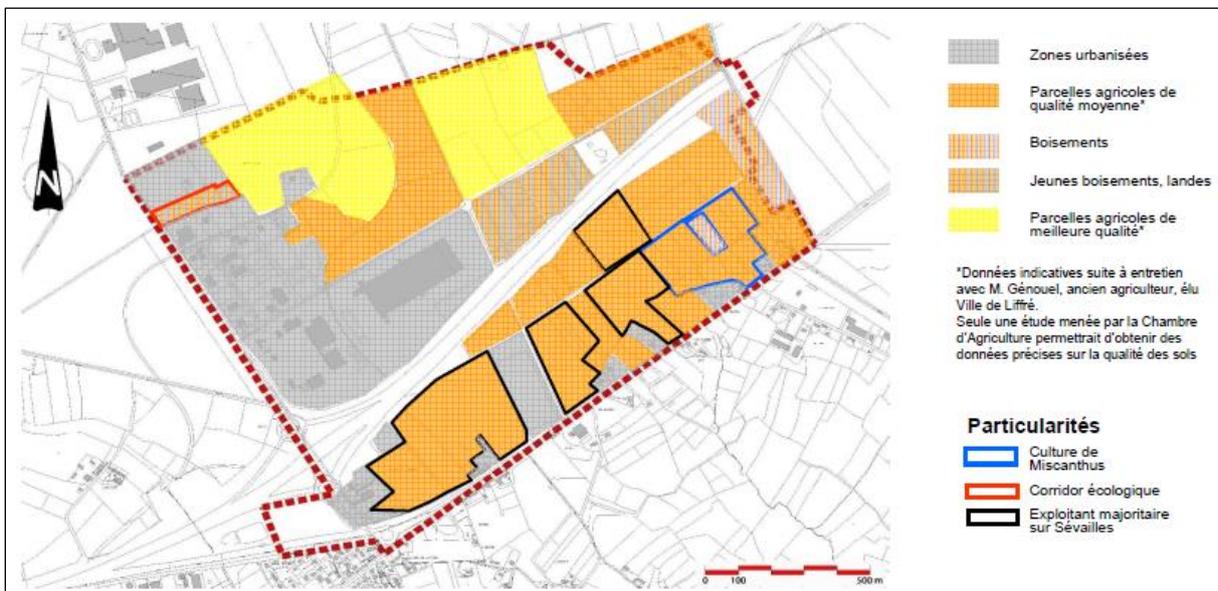


FIGURE 17 : DIAGNOSTIC DES TERRES AGRICOLES EXTRAIT DE L'ÉTUDE DU GRAND SITE DE BAUGÉ REALISEE EN 2013

#### 4. La superficie du terrain d'assiette

Sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté, les terrains actuellement cessibles ou qui pourraient être disponibles, à moyen ou long terme, sur les secteurs en cours d'études, ne permettent pas de satisfaire tous les besoins notamment parce que les superficies de terrain sont limitées. Il est donc nécessaire pour

Liffré-Cormier Communauté de trouver des solutions pour accueillir des entreprises qui ont des besoins importants en foncier.

La superficie et la configuration du tènement de Sévailles 2 (21,35 ha d'un seul tenant de forme quasi rectangulaire) offrent la possibilité d'organiser le tènement d'une manière optimisée soit pour l'accueil de plusieurs entreprises, soit pour l'accueil d'une seule entreprise.

### 5. Un foncier en majorité disponible

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 m<sup>2</sup>.

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.

### 6. La desserte routière

**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 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 est envisagé (représenté par un linéaire rouge sur la carte ci-dessous).

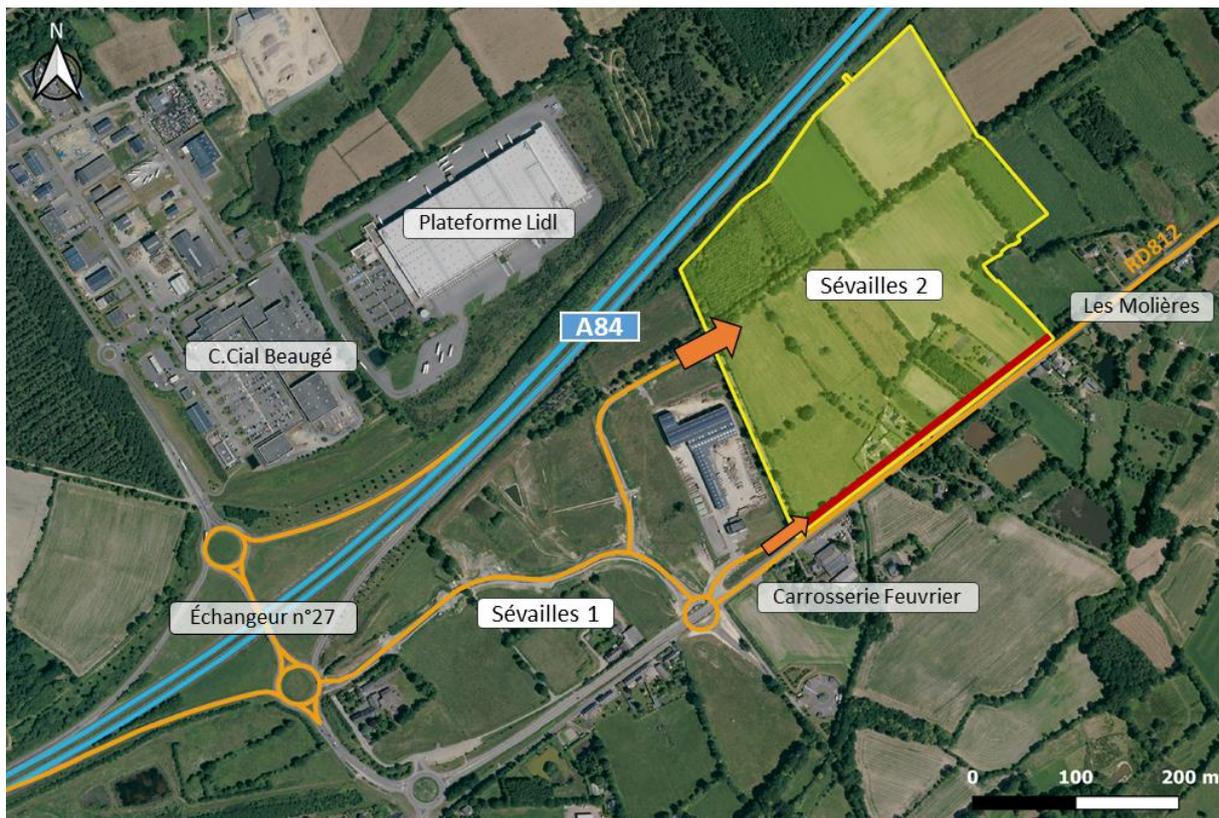


FIGURE 18 : PLAN D'ACCES AU SECTEUR DE SEVAILLES 2

La voirie interne de Sévailles 1 est calibrée pour le déplacement et le croisement des poids lourds. Des aménagements sont toutefois envisagés afin de rendre la circulation plus confortable. La voie principale sera à terme classée route départementale.

## 7. La desserte en transport en commun

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 BreizhGo.**

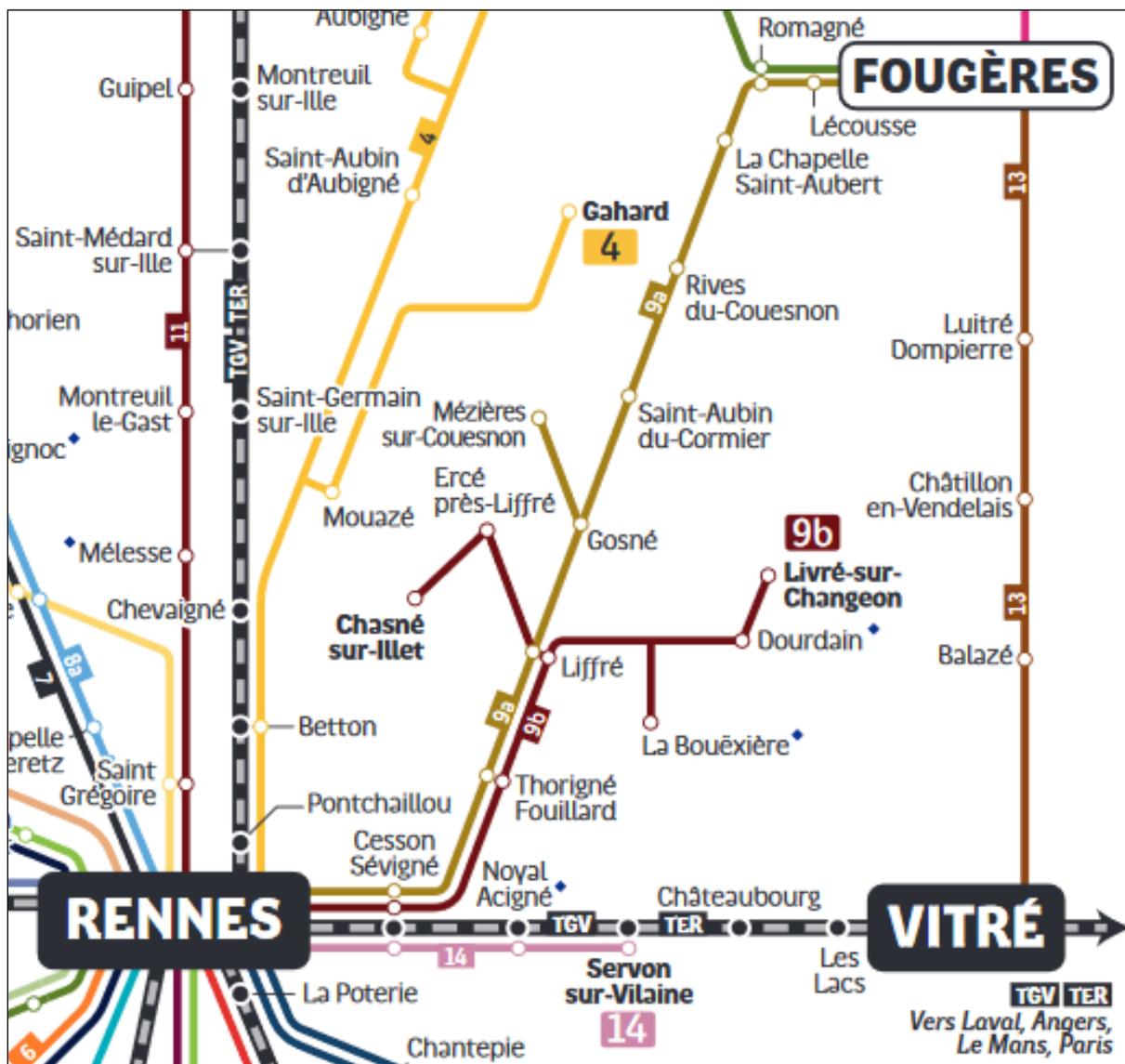


FIGURE 19 : CARTE DU RESEAU DE TRANSPORTS BREIZHGO

▪ **Ligne 9a :**

La ligne 9a du réseau BreizhGo, qui assure la liaison entre Rennes et Fougères, à hauteur de 25 trajets vers Rennes et 30 vers Fougères, du lundi au vendredi, pendant la période scolaire, dessert les arrêts « Sévailles », situés à environ 650m du secteur de Sévailles 2. Il est précisé que le terminus de cette ligne à Rennes, est la Gare TGV.

Courant 2021, cette offre de service devrait être renforcée, selon les principes suivants :

- Des amplitudes horaires augmentées entre 6h15/20 et 20h20/21h en fonction des lignes ;
- Des fréquences en heure de pointe intensifiées : des cars toutes les 10 ou 20 minutes (le matin et le soir) ;
- Des fréquences en heure creuse améliorées : des cars toutes les 30 ou 45 minutes.

Ces perspectives laissent envisager un renfort d'offre vers Rennes de l'ordre de 25%, courant 2021.

▪ **Ligne 9b :**

**La ligne 9 b** (Rennes – Liffré – La Bouëxière – Dourdain – Livré-sur-Changeon) dessert le centre-ville de Liffré et notamment, l'arrêt « Le Parc des Étangs » situé à 900m du secteur de Sévailles 2. Cette ligne assure, de lundi à vendredi, pendant la période scolaire, 25 départs depuis l'arrêt « Le Parc des Étangs » vers Rennes et 37 départs depuis Rennes à destination de l'arrêt « Le Parc des Étangs ».

Dans le cadre de la nouvelle Délégation du Service Public (DSP), le réseau a évolué en juillet 2020 et la ligne 4b qui desservait la commune de Chasné-sur-Illet a été remplacé par la ligne 9b qui propose désormais un terminus à Chasné-sur-Illet.

La commune de Livré-sur-Changeon est desservie par cette ligne depuis le 2 septembre 2019.

## 8. L'intermodalité

**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.**

L'une des actions inscrites dans ce schéma consiste à créer 2 arrêts de connexion intermodale au pied de l'A 84, le premier à Saint-Aubin-du-Cormier, le second à Liffré.

Il s'agit répondre aux enjeux relatifs :

- au développement d'alternatives (économique, écologique, sociale) au tout-voiture pour les mobilités récurrentes et obligées. Cet enjeu est en lien avec le PCAET ;
- au maintien de la qualité de vie et au renforcement de l'attractivité du territoire pour les ménages, les entreprises et les visiteurs.

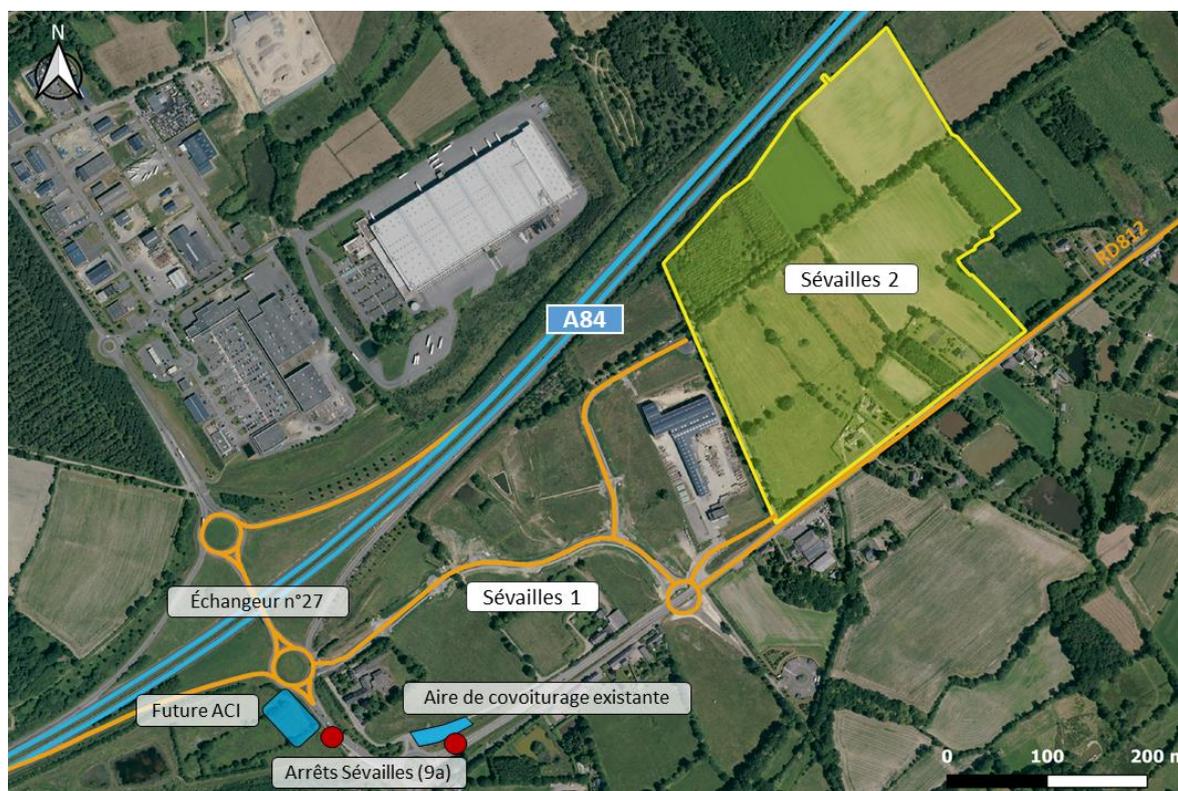


FIGURE 20 : L'INTERMODALITE A PROXIMITE DU SECTEUR DE SEVAILLES 2

En aménageant un arrêt de connexion intermodale sécurisé et de qualité, situé à proximité immédiate de la sortie n°27, Liffré-Cormier Communauté souhaite :

- Favoriser le report modal vers les services de transports interurbains régionaux avec l'ambition d'accueillir une offre de qualité (amplitude, fréquence, connexion au réseau LGV...) et fiable, notamment de type « Car à haut niveau de service » ;
- Assurer la desserte du territoire communautaire par des services régionaux de transport interurbain de qualité et à haut niveau de service ;
- Répondre aux besoins de déplacements identifiés à Liffré et sur son bassin de vie, vers Rennes ou Fougères.

La création de cet arrêt de connexion intermodale s'inscrit également dans une politique communautaire de déplacements et de mobilités plus large. Celle-ci intègre des actions relatives au développement et à la promotion des pratiques de covoiturage, à l'élaboration puis la mise en œuvre d'une politique cyclable ainsi qu'au développement et à la promotion de services complémentaires, tels que le transport à la demande. L'ensemble de ces actions et investissements sont complétés par une démarche d'accompagnement des habitants et des actifs du territoire au changement de pratiques de mobilité.



FIGURE 21 : NOUVEL ARRÊT DE CONNEXION INTERMODAL "LA CHAÎNE" A SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

## 9. Les mobilités douces

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.

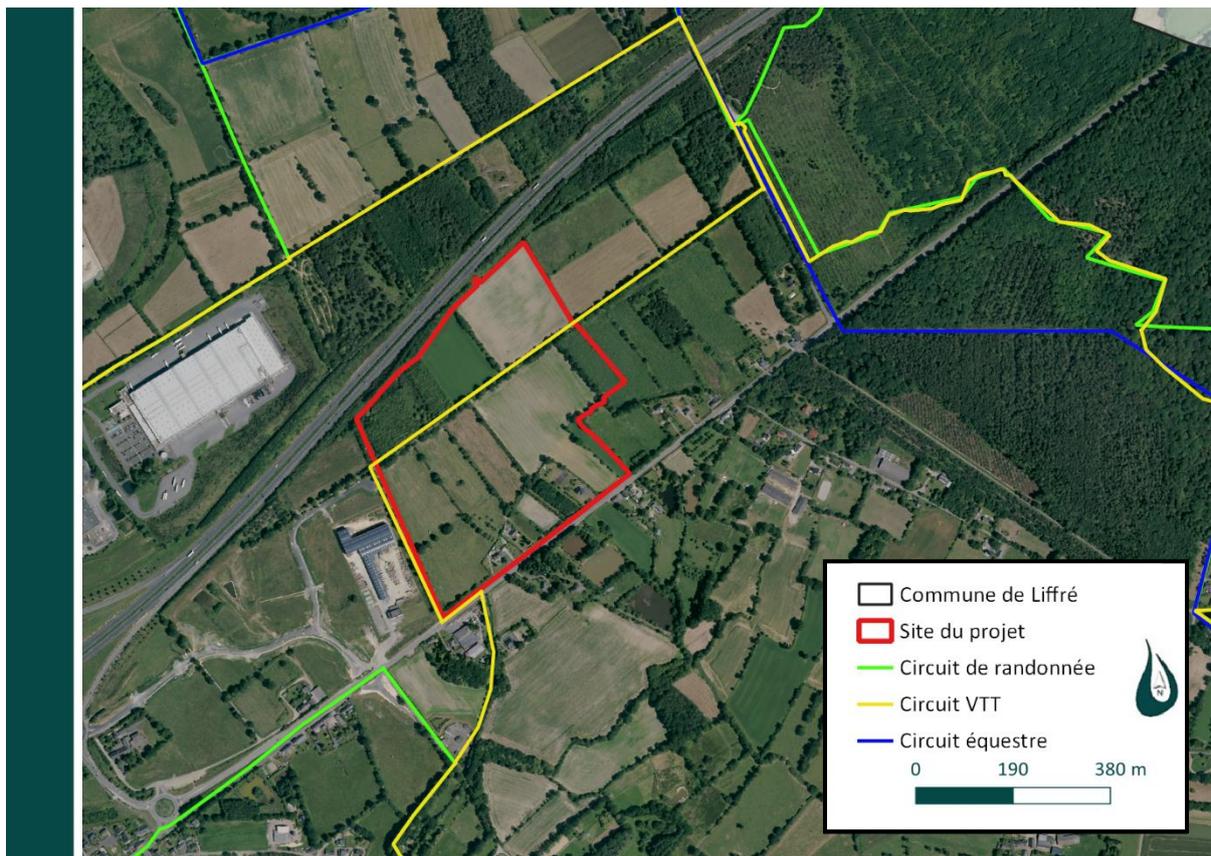


FIGURE 22 : CARTE DES ITINERAIRES DES MODES DOUX EXISTANTS A PROXIMITE DU SITE - DM'EAU

## 10. Un site déjà desservi par les 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.

L'extension d'une conduite existante et la création de branchements permettra la desserte du site.

Défense incendie : Le nombre de poteaux incendie variera en fonction de la surface des bâtiments, des zones dites recoupées et des linéaires de voies internes au site. Plusieurs poteaux seront nécessaires. Le projet sera à valider par le SDIS35.

### ○ 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.

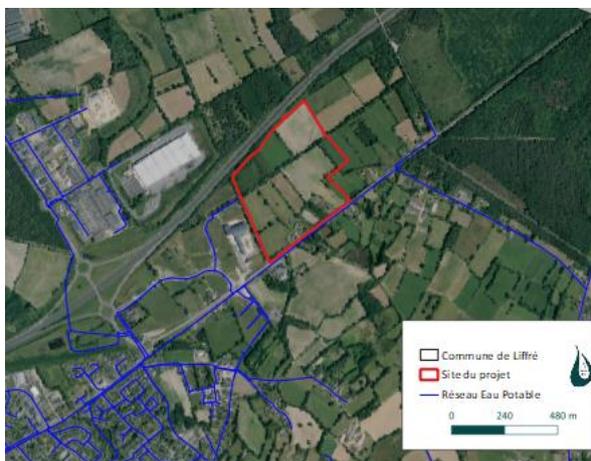


FIGURE 23 : LOCALISATION DES RESEAUX AEP

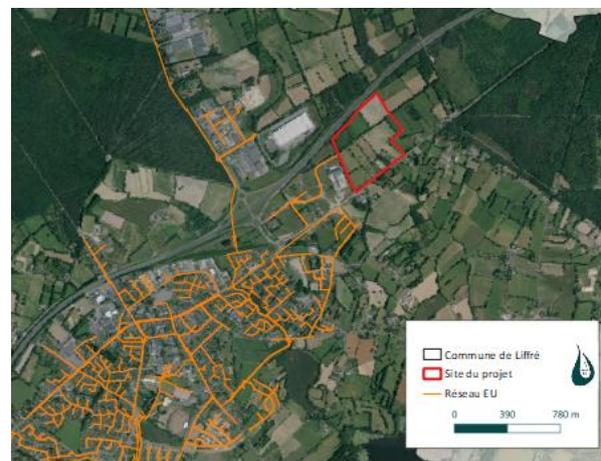


FIGURE 24 : LOCALISATION DES RESEAUX EU

## E. Conclusion sur l'intérêt général

***Sévailles 2 n'est pas qu'une simple nouvelle offre foncière. C'est le fruit d'une vision politique et d'un projet de territoire raisonné. Le projet est d'intérêt général parce qu'il a pour objet de :***

- **Faire se converger plusieurs politiques publiques majeures pour l'Etat et les collectivités territoriales :**
  - Le développement économique : Accueillir et répondre aux besoins des entreprises, sources de dynamisme et d'attractivité pour un territoire ;
  - La création d'emplois et surtout des emplois de proximité diversifiés accessibles à un public le plus large possible ;
  - Le développement durable : Sévailles 2 est aussi une réponse aux questions de mobilités, contribuant ainsi à sa manière à la réduction des émissions de gaz à effet de serre, à lutter contre le réchauffement climatique. La réduction des déplacements pendulaires contribue également à améliorer la qualité de vie et le bien-être des salariés ;
  - La volonté affirmée de l'État de réindustrialiser la France.
  
- **Garantir dans la durée les ressources nécessaires au renforcement de l'offre de services et d'équipements attendus par la population.** Le projet est intégré dans le plan pluriannuel d'investissement (PPI) et le plan pluriannuel de fonctionnement (PPF) de Liffré-Cormier Communauté.

***Le site retenu présente un intérêt majeur pour plusieurs raisons :***

- **Une situation géographique stratégique marquant l'image du territoire dans une logique de dynamique et conforme aux documents de planification urbaine :**
  - A l'échelle du Scot du Pays de Rennes :

Sévailles 2 s'inscrit dans un site stratégique marquant l'image du Pays, respecte les principes de modération de consommation foncière afin de lutter contre l'artificialisation des sols et de préserver les espaces agro-naturels, tout en prenant en compte les enjeux économiques du territoire du SCoT.
  
  - A l'échelon communautaire :

Le PLU s'inscrit dans le SCoT. Il permet de répondre aux demandes d'implantations des entreprises en veillant à une utilisation rationnelle et optimale des terrains (densité, hauteur, implantation...).
  
- **Une localisation qui s'inscrit en continuité d'une zone d'activités existante et à proximité d'un secteur de la ville qui a connu une forte extension urbaine, qui a encore vocation à être densifié avec le futur aménagement du quartier d'habitat de Sévailles ;**

- Une superficie cohérente pour la constitution d'un secteur économique majeur à l'échelle du territoire et du Pays de Rennes ;
- Un choix réfléchi en considération des incidences environnementales ;
- Un secteur dont la maîtrise foncière est assurée à 95% par Liffré-Cormier Communauté ;
- Un haut niveau de desserte par les infrastructures routières et le réseau de transport en commun, donc un site facile d'accès pour les entreprises, les travailleurs, les clients, etc. ;
- La présence de réseaux à proximité rendant sa viabilisation plus facile et moins onéreuse.

## IV. LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES DOCUMENTS DE GESTION ET DE PLANIFICATION

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 supra-communaux 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.

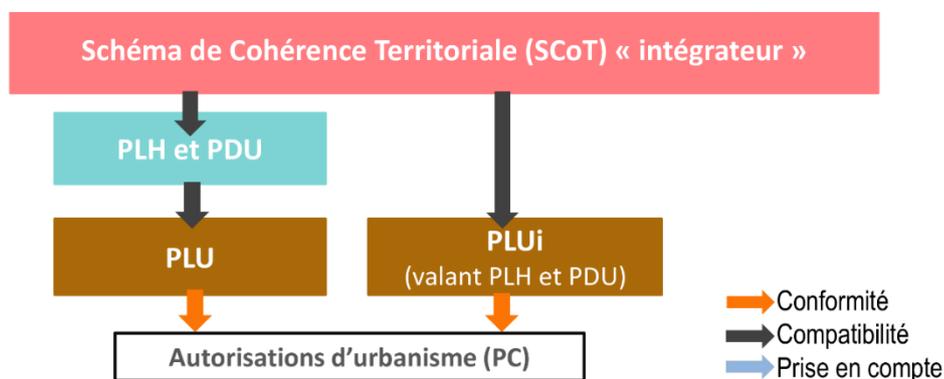


FIGURE 25 : SCHEMA EXPLICATIF DE L'APPLICATION DES DOCUMENTS DE GESTION ET DE PLANIFICATION

### A. Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur

Tout d'abord, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 doit être compatible avec le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Liffré.

Le 6 juillet 2017, le conseil municipal de Liffré a approuvé la révision générale de son plan local d'urbanisme (PLU). Ce dernier a fait l'objet d'arrêtés de mise à jour en date du 06/11/2017 et du 06/06/2018 et d'une modification simplifiée approuvée le 20/12/2018. Une seconde modification simplifiée est en cours. Parmi les objectifs poursuivis, les élus ont souhaité conforter les activités communales existantes et en projet pour leur rôle structurant à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté.

Le secteur de Sévailles 2, localisé dans le prolongement de la ZAC de Sévailles 1 a ainsi fait l'objet d'une identification, pour 90% de sa surface, en tant que futur secteur d'activités à moyen ou long terme (zonage 2AUE). Le caractère urbanisable de Sévailles 2 a ainsi été défini en 2017 lors de la révision générale du plan local d'urbanisme.

A l'époque de l'approbation du PLU, les réflexions sur ce secteur, et sur la politique d'accueil des entreprises sur le territoire intercommunal, n'étaient pas encore assez mûres pour pouvoir être prises en compte, de manière précise, dans le PLU.

### 1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document obligatoire du PLU, qui a pour objectif de présenter aux citoyens le projet politique de la commune. Le PADD constitue la base du PLU, il est débattu en conseil municipal puis, le règlement graphique, le règlement littéral et les OAP viennent traduire, réglementairement, ce projet politique.

Le PADD de la ville de Liffré s'articule autour de 5 axes majeurs à savoir :

- **Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré**
- **Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique**
- **Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune**
- **Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages**
- **Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie**

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de Sévailles 2 est particulièrement concerné par l'axe 2 « Conforter et développer l'activité économique ». Cet axe prévoit notamment de « *densifier et développer les activités économiques existantes **et en projet*** ».

La première orientation générale du chapitre « L'activité économique » stipule notamment que « *Le projet communal de Liffré vise à conforter les activités communales existantes et à développer une zone d'activités à proximité du projet de déviation ayant un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération* ».

## **L'ACTIVITE ECONOMIQUE**

### ***DENSIFIER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET EN PROJET***

*A cette fin, plusieurs zones d'activités apparaissent comme stratégiques pour le maintien et le développement de l'emploi et des activités sur le territoire communal :*

- *Le Parc d'activités de Beaugé, en raison de sa localisation à proximité de la RD106, en lien direct avec l'A84 et en entrée de ville, et de sa vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, logistiques et commerciales est conforté dans son usage et fait l'objet d'un projet d'extension conjointement au projet de ZACOM ;*
- *Les secteurs d'activités de La Perrière et de La Mare Gaucher, inscrits en agglomération entre l'A84 et la RD92, en raison de leur vocation d'accueil d'activités mixtes artisanales, industrielles et commerciales, sont confortés dans leurs usages et font l'objet d'une réflexion visant leur requalification. Une réflexion particulière est menée sur la zone d'activités de la Perrière, dont la vocation actuelle en partie industrielle pose la question de la compatibilité avec le voisinage de l'habitat ;*
- *Le Quartier de la Quinte, en raison de sa localisation à proximité de la RD528, en lien direct avec l'A84 et en entrée de ville, est en cours de réflexion. Sa vocation, en cours de réflexion, serait d'accueillir des activités tertiaires, de bureaux ;*
- *Le Quartier de Sevailles, situé entre l'A84 et la RD812, en lien direct avec l'autoroute et en entrée de ville, est en cours de réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement et a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, de bureaux, ou encore d'artisanat ;*

*Ces deux dernières zones d'activités, s'articulant dans deux projets mixtes à vocation économique mais aussi d'habitat, comportent également des intentions en termes d'aménagement des entrées de ville, de qualification paysagère et environnementale, d'amélioration des déplacements et circulations, de création de Pôles d'Echanges Multimodaux, etc.*

*La commune s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays de Rennes, avec un potentiel de 60 ha maximum en extension urbaine pour les activités économiques.*

FIGURE 26 : EXTRAIT DU PADD DU PLU EN VIGUEUR

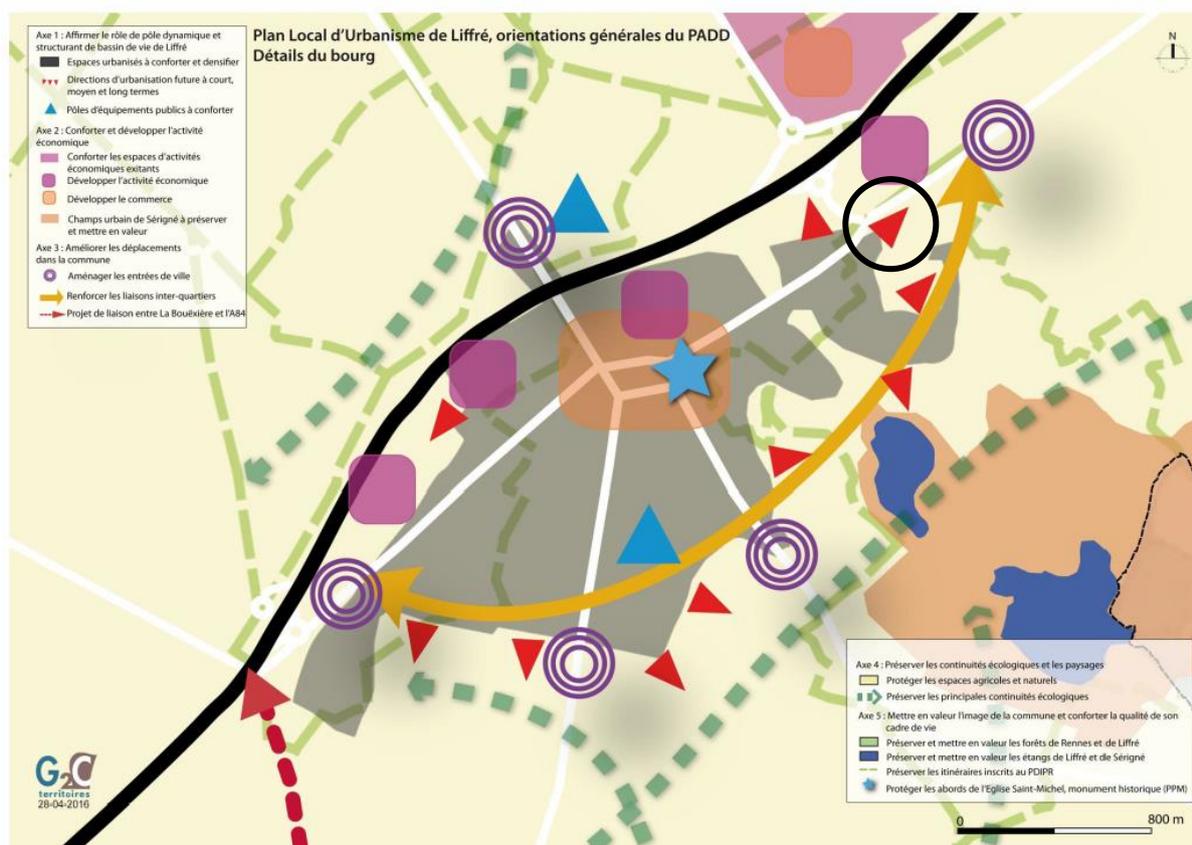


FIGURE 27 : ORIENTATIONS GENERALES DU PADD - DETAILS DU BOURG - EXTRAIT DU PLU DE LIFFRE

A cette fin, le PADD définit plusieurs zones d'activités stratégiques pour le maintien et le développement de l'emploi et des activités sur le territoire communal. Au même titre que la carte d'équilibre du DOO du SCoT, Sévailles 2 se situe dans l'une des « Direction d'urbanisation future à court, moyen et long termes » (flèche rouge entourée de noir).

En effet, son positionnement entre l'A84 et la RD 812, en lien direct avec l'autoroute et en entrée de ville, en fait un secteur stratégique pour le développement économique de Liffré et de Liffré-Cormier Communauté.

## 2. Le règlement graphique

### a) Planche 1

En 2017, lors de la révision générale du PLU de Liffré, le secteur de la ZAC de Sévailles 1 a été classé en zone 1AUS tandis que le secteur de Sévailles 2 a été classé :

- pour 90% de sa superficie, en zone 2AUE correspondant à une zone réservée aux activités économiques futures, en complément de la zone 1AUS ;
- pour 10% de sa superficie en zone A et Anc.

Ainsi, le PLU en vigueur ne permet pas l'accueil d'activités, à court terme, sur l'intégralité du secteur de Sévailles 2 puisque 10% de la superficie demeure inconstructible pour l'accueil d'activités économiques.

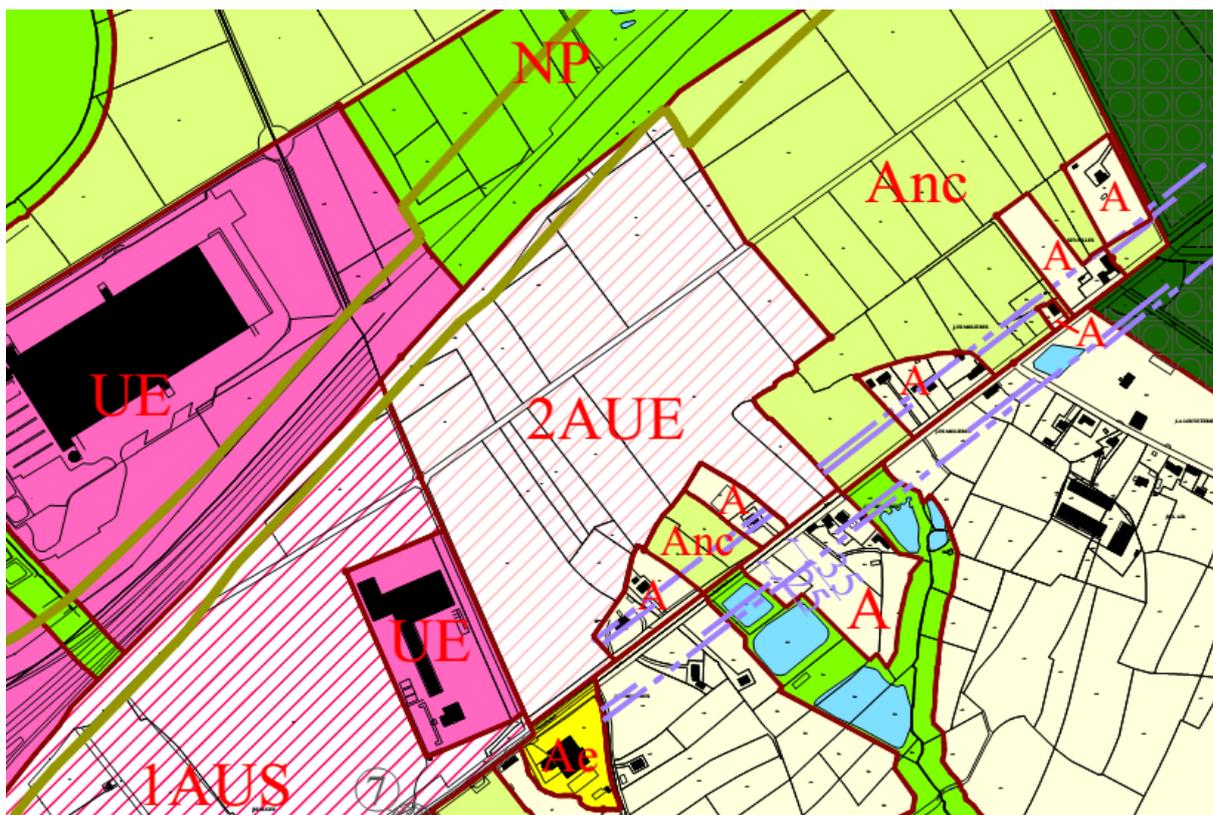
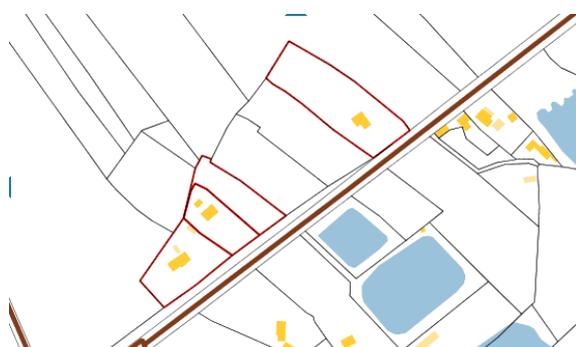


FIGURE 28 : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR – PLANCHE 1

Les zonages actuels sont les suivants :

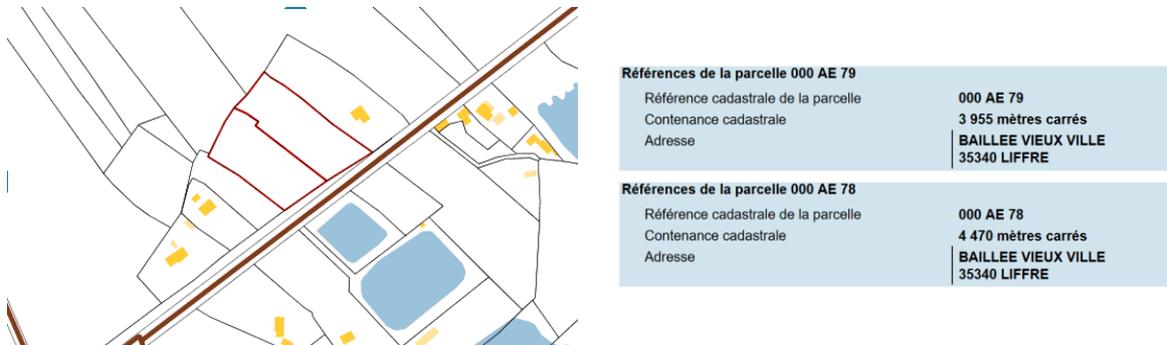
- **Zone 2AUE (Zone à Urbaniser à vocation Économique)** : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à vocation économique. Sur le secteur, ce zonage représente 19,18 ha soit environ **90% de la superficie totale**.
- **Zone A (Zone Agricole)** : Sur le secteur, ce zonage ne comprend que de l'habitat diffus et n'est donc pas, dans les faits, à usage agricole. Il s'étend sur 11 893 m<sup>2</sup> soit 1,19 ha, ce qui représente environ **6% de la superficie totale**.



<b>Références de la parcelle 000 AE 77</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 77
Contenance cadastrale	5 070 mètres carrés
Adresse	LES MOLIERES 35340 LIFFRE
<b>Références de la parcelle 000 AE 88</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 88
Contenance cadastrale	2 885 mètres carrés
Adresse	LES ESSAMIAUX 35340 LIFFRE
<b>Références de la parcelle 000 AE 344</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 344
Contenance cadastrale	2 071 mètres carrés
Adresse	LES MOLIERES 35340 LIFFRE
<b>Références de la parcelle 000 AE 343</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	000 AE 343
Contenance cadastrale	1 867 mètres carrés
Adresse	LES MOLIERES 35340 LIFFRE

▪ **Zone Anc (Zone Agricole Non Constructible) :**

Deux parcelles sont concernées : l'une est rattachée à une habitation et n'est donc pas, dans les faits, à usage agricole. La seconde n'est plus exploitée. La zone Anc s'étend sur 8 425 m<sup>2</sup> soit 0,84 ha, ce qui représente environ **4% de la superficie totale.**



b) Planche 2

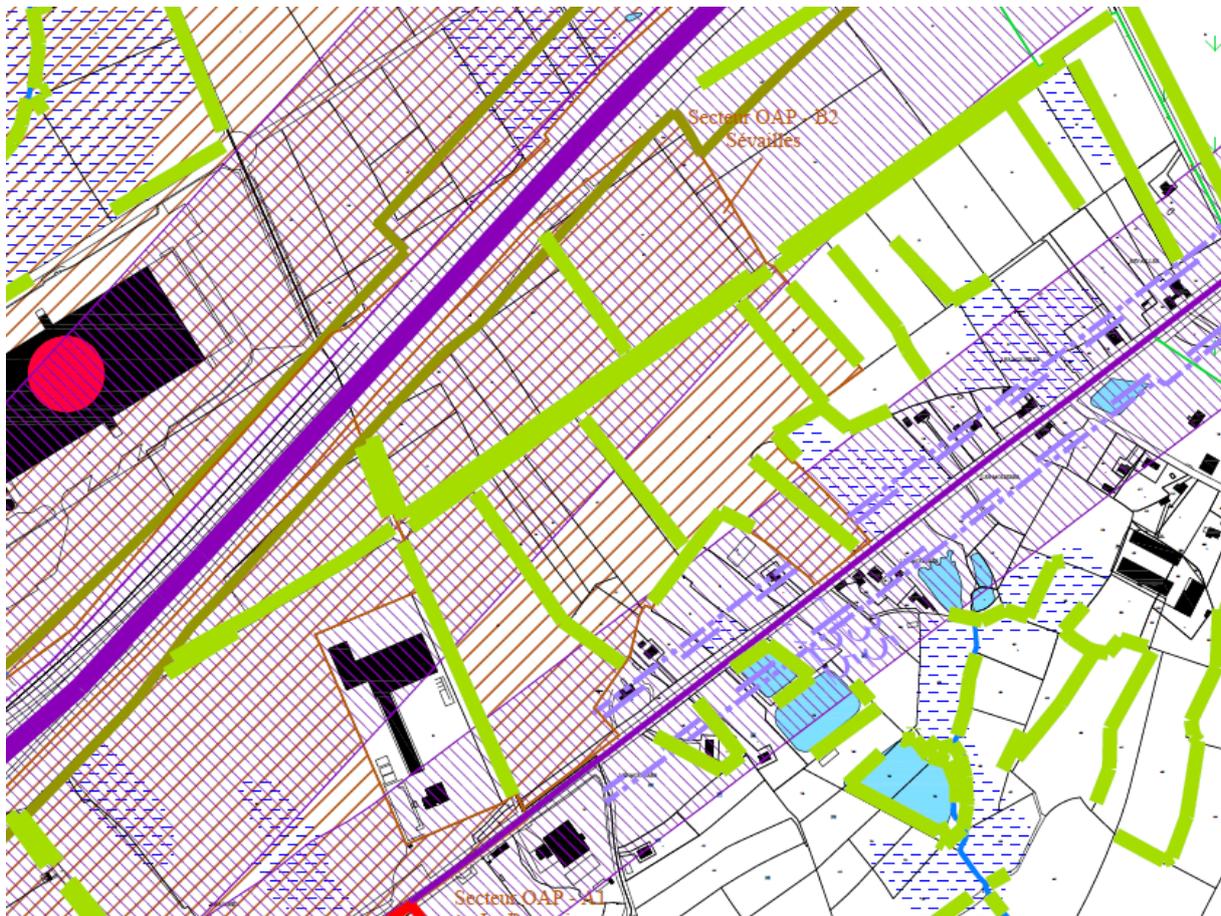


FIGURE 29 : EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR - PLANCHE 2

Au sein du futur secteur d'activités de Sévailles 2, un linéaire important de haies est repéré sur le règlement graphique comme « *Éléments de paysage identifiés au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme* ».

Le secteur de Sévailles 2 est soumis, en partie sud, aux nuisances sonores des infrastructures terrestres (bandes de bruit) liées à la route départementale 812.

Le futur secteur d'activités de Sévailles 2 est très faiblement impacté, au nord, par la marge de recul de 35m liée à l'A84. En effet, lors de la révision générale du PLU de Liffré en 2017, ce secteur a fait l'objet d'une étude dite « Loi Barnier » afin de réduire de 100m à 35m la marge de recul liée à l'A84.

Le futur secteur d'activités de Sévailles 2 est également impacté par une marge de recul vis-à-vis de la RD 812 (25m pour les habitations, 35 pour les autres usages) au sein des parcelles A et Anc.

**Ainsi, la déclaration de projet menée par la Communauté de communes emportera la mise en compatibilité du PLU de Liffré avec le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 et impactera les planches 1 et 2 du règlement graphique.**

### 3. Le règlement littéral

Le règlement littéral est une pièce obligatoire du PLU qui fixe les règles générales ainsi que les servitudes d'utilisation des sols pour chaque zone de la commune. Il représente, au même titre que le règlement graphique et les OAP, la traduction réglementaire du PADD et du projet politique de la commune.

Il définit notamment les destinations et sous destinations de constructions autorisées ou interdites pour chaque zone du territoire communal.

Liste des destinations Article R.151-27 du code de l'urbanisme	Liste des sous-destinations Article R151-28 du code de l'urbanisme
Exploitation agricole et forestière	-Exploitation agricole -Exploitation forestière
Habitation	-Logement -Hébergement
Commerce et activités de service	-Artisanat et commerce de détail -Restauration -Commerce de gros -Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle -Hébergement hôtelier et touristique -Cinéma
Equipement d'intérêt collectif et services publics	-Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publics et assimilés -Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés -Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale -Salles d'art et de spectacles -Equipements sportifs -Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	-Industrie -Entrepôt -Bureau -Centre de congrès et d'exposition

FIGURE 30 : DESTINATIONS ET DES SOUS-DESTINATIONS ISSUES DU REGLEMENT LITTERAL DU PLU DE LA VILLE DE LIFFRE

Aujourd'hui, le futur secteur d'activités de Sévailles 2 est régi par 3 règlements de zones différents (2AUE, A et Anc) :

#### a) Zone 2AUE.

« La zone 2AUE correspond à la zone d'urbanisation future en complément de la zone 1AUE à destination d'activités économiques.

##### 2AUE 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

La zone 2 AUE est une zone actuellement non équipée, réservée aux activités économiques futures et/ ou en compensation éventuelle de la zone 1 AUE. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation par modification ou révision du présent PLU.

En sont exclues toutes occupations et utilisations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

##### 2AUE 1.1. : Destinations et sous-destinations

Sont autorisées sur la totalité de la zone 2AU, sous-réserve du respect des dispositions de l'article 2AUE 1.2, d'être compatible avec le caractère économique de la zone et de ne pas compromettre l'urbanisation future qui devra être réalisée en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation, les destinations et sous-destinations suivantes :

- les commerces et activités de service,
- les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. »

La zone 2AUE, qui correspond à 90% de la superficie du secteur, est compatible avec l'accueil d'activités économiques et notamment industrielles.

#### b) Zones A et Anc

« La zone A correspond à la zone agricole. Cette zone est divisée en deux sous-zonages :

- Le sous-zonage Ae correspond à la zone agricole, secteur avec des activités non agricoles,
- Le sous-zonage Anc correspond à la zone agricole non constructible à proximité de la zone urbaine ou de la zone à urbaniser. [...]

En complément des dispositions de l'alinéa précédent, sont interdits en dehors du secteur Ae :

- les commerces et activités de services,
- les autres activités des secteurs secondaire et tertiaire »

La zone A et son sous-secteur Anc, qui correspondent à 10% de la superficie du secteur, sont incompatibles avec l'accueil d'activités économiques.

#### 4. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation représentent une pièce obligatoire du PLU. Elles ont vocation à compléter le règlement littéral et le règlement graphique pour traduire, de manière sectorielle ou thématique, des politiques en matière d'habitat, d'aménagement, de mobilités, etc.

Le secteur de Sévailles 2, de par son identification en tant que zone à urbaniser (2AUE) fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation thématique intitulée « Secteur B2 : ZA Sévailles ».

Ainsi le futur projet d'aménagement du secteur de Sévailles 2 devra respecter, dans un rapport de compatibilité, cette orientation d'aménagement et de programmation.

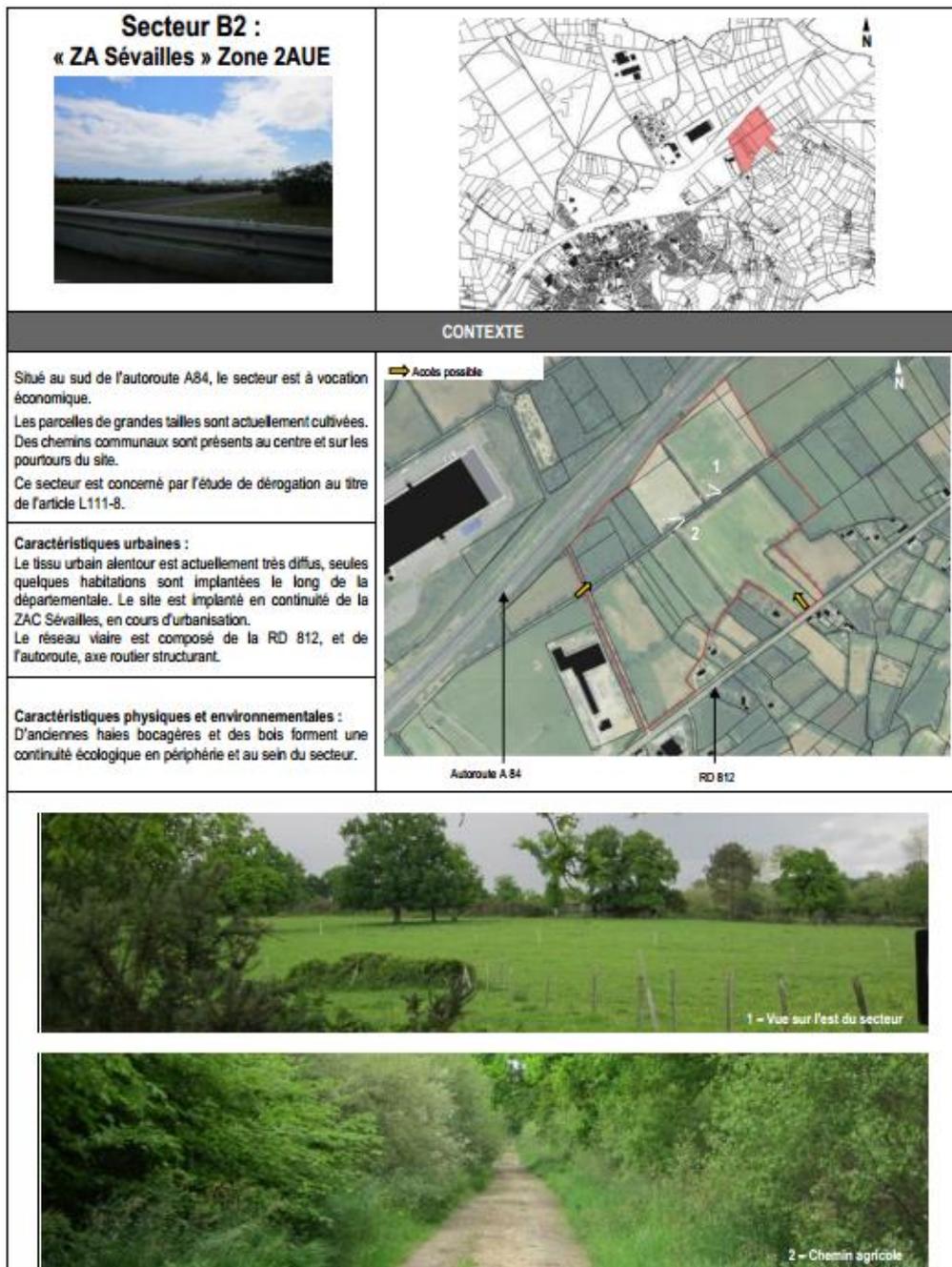


FIGURE 31 : OAP SECTEUR « B2 ZA SEVAILLES » DU PLU EN VIGUEUR - PAGE 1



FIGURE 32 : OAP SECTEUR B2 « ZA SEVAILLES » DU PLU EN VIGUEUR – PAGE 2/3

OBJECTIFS	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager existants</li> <li>- Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les continuités écologiques</li> </ul>
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
<p>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.</p> <p>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.</p>	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
<p>Un accès sera créé depuis la voie de desserte interne de la ZAC Sévailles.</p> <p>Un éventuel accès sera créé depuis la RD 812, le carrefour aménagé devra signaler l'entrée de ville et sécuriser la circulation.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
<p>Les haies à proximité de l'autoroute devront être maintenues, voire renforcées. Le merlon est à conserver.</p> <p>Une transition paysagère est à prévoir vis-à-vis des habitations adjacentes au sud de la zone.</p>	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (hectares)	
19,4 ha	

OAP SECTEUR B2 « ZA SEVAILLES » DU PLU EN VIGUEUR – PAGE 3/3

## B. Les documents supra-communaux : PLH, PCAET, Projet de Territoire

### 1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document définissant, pour une durée de 6 ans, les orientations d'une politique locale de l'habitat visant à répondre aux besoins globaux en logements d'un territoire (quantitatifs et qualitatifs).

L'élaboration du PLH a été prescrit par délibération du Conseil communautaire en date du 19 octobre 2017. Le premier arrêt du PLH a eu lieu le 1<sup>er</sup> juillet 2019 et l'arrêt officiel a eu lieu en date du 23 septembre 2019.

Le PLH a été présenté au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) le 10 décembre 2019. Ce dernier a émis un avis favorable au PLH de Liffré-Cormier Communauté qui a été officiellement adopté, par délibération du Conseil communautaire, le 9 mars 2020 pour une durée de 6 ans.

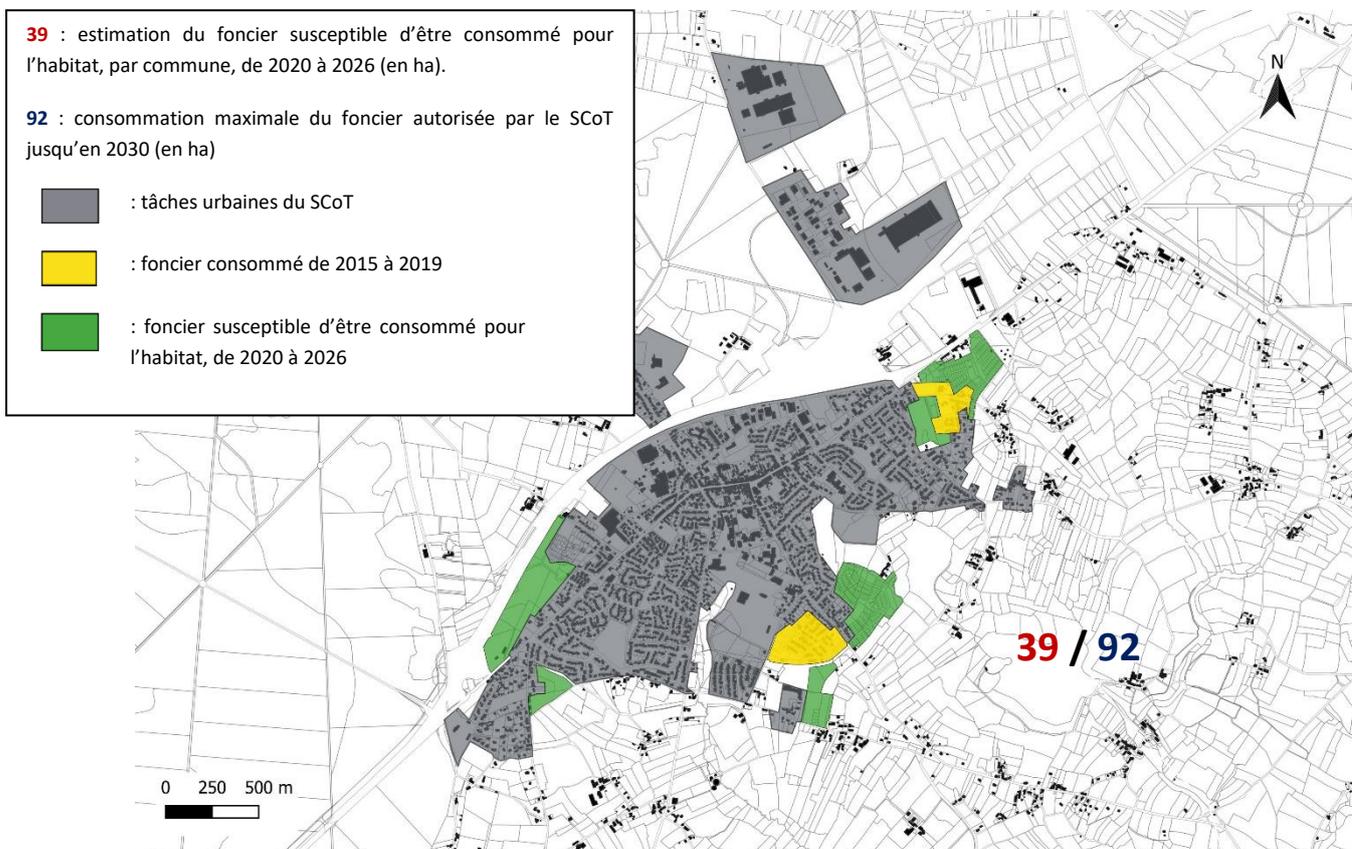


FIGURE 33 : EXTRAIT DU PLH RELATIF AUX PROJECTIONS DE LOGEMENTS AUTORISÉS A LIFFRE

Le projet sur le site de Sévailles 2 consiste en l'ouverture à l'urbanisation d'un secteur d'activités. Ce dernier s'inscrit à proximité de nouveaux quartiers d'habitat (ZAC de Sévailles 1, quartier de la Bergerie).

Liffré-Cormier Communauté s'attache à trouver un équilibre entre développement des activités économiques créatrice d'emplois et l'offre de logements. Il s'agit en effet, d'offrir des opportunités d'emplois aux nouveaux habitants et de proposer une offre diversifiée de logements aux nouveaux salariés.

## 2. Le Plan Climat Air-Energie Territorial (PCAET)

Par délibération en date du 20 novembre 2017, le Conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET). Celui-ci a été adopté le 15 décembre 2020 par le Conseil communautaire.

Ce document a pour objectif la définition d'une stratégie territoriale qui doit permettre de diminuer les contributions du territoire aux émissions de gaz à effet de serre, de réduire la vulnérabilité des habitants et des organisations locales et de favoriser l'adaptation au changement climatique.

Le PCAET doit prendre en compte le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes ainsi que les objectifs du Schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDET) adopté en décembre 2020.

La mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré doit prendre en compte le PCAET (article L.131-5 du Code de l'Urbanisme) sans être obligatoirement compatible avec ce dernier. En effet, la procédure de déclaration de projet qui emportera la mise en compatibilité du PLU a été engagée avant le 1er avril 2021 (ordonnance n°2020-745 du 17 juin 2020 relative à la rationalisation de la hiérarchie des normes applicables aux documents d'urbanisme).

Ainsi, Liffré-Cormier Communauté dans le cadre de l'aménagement du secteur d'activités devra prendre en compte les objectifs du PCAET tout comme la ou les entreprises qui s'implanteront sur le secteur.

Sur la base du diagnostic et en s'appuyant sur les outils de concertation mobilisés, Liffré-Cormier Communauté a défini la stratégie du Plan Climat afin de répondre aux ambitions régionales et nationales. Cette stratégie présente les grandes orientations du territoire et fixe des objectifs quantitatifs pour répondre aux enjeux identifiés localement. Ainsi, la stratégie du Plan Climat de Liffré-Cormier Communauté 2020-2025 :

- Fixe des objectifs ambitieux de réduction des émissions de gaz à effet de serre et des consommations d'énergie, déclinant localement les objectifs de la Stratégie Nationale Bas Carbone : -33% des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030, -65% d'ici 2050 ; -20% des consommations d'énergie d'ici 2030, -50% d'ici 2050. Quant aux énergies renouvelables, l'objectif est de porter leur part à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030 et 100 % en 2050 (l'atteinte de ces objectifs est liée aux évolutions des consommations d'énergie) ;
- Traduit un réel projet de développement territorial durable, au sein duquel Liffré-Cormier Communauté, en tant que coordinateur de la transition énergétique sur son territoire, souhaite développer une politique d'accompagnement aux changements pour tous les acteurs.
- Vise à tendre collectivement vers un mode de vie et des pratiques moins carbonés, un territoire énergétiquement autonome, une organisation sociale engageante, solidaire et résiliente.

Au-delà des objectifs quantitatifs, la stratégie du Plan Climat consiste à développer une politique d'accompagnement aux changements pour tous. Cette politique d'accompagnement, qui se décline à travers 65 actions, a pour but de tendre collectivement vers :

- Un mode de vie et des pratiques moins carbonés (Axe 1 : 33 actions) ;
- Un territoire énergétiquement autonome (Axe 2 : 21 actions) ;

- Une organisation sociale engageante, solidaire et résiliente (11 actions).

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 est compatible avec plusieurs actions du PCAET de son territoire et notamment les actions suivantes :

- « **Action 1.1.3.** *Densifier et optimiser le foncier des Parcs d'Activités Economiques : Développer une stratégie foncière maîtrisée et offensive pour l'accueil et l'ancrage de nouvelles entreprises par des conditions d'accueil optimales et un accompagnement adapté (Stratégie de Développement Économique et d'Emploi - SDEE) » ;*

Liffré-Cormier Communauté travaille sur l'optimisation du foncier au sein de l'ensemble de ses zones d'activités. La réalisation du secteur d'activités de Sévailles 2 va permettre l'accueil d'entreprises de tailles importantes, avec des besoins fonciers qui deviennent rares dans le parc global de Liffré-Cormier Communauté.

- « **Action 2.3.1.** *Accompagner l'amélioration de la performance énergétique des entreprises (bâtiments et process industriels) ».*

Liffré-Cormier Communauté réalise un travail d'accompagnement des porteurs de projet pour permettre une amélioration de la performance énergétique des bâtiments d'entreprise. Les futurs acquéreurs de la zones d'activités seront mis en relation pour essayer de tendre vers de nouvelles formes de bâti, plus économes et mieux adaptées aux enjeux du changement climatique.

*Voir partie 3.4.6 du dossier d'évaluation environnementale.*

### **3. Le Projet de Territoire « Liffré – Cormier Communauté 2030 »**

Le Conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté a adopté, en octobre 2019, le Projet de Territoire « *Liffré-Cormier 2030* ». Ce projet de territoire, issu d'une démarche volontaire de la communauté de communes, est établi autour de six orientations stratégiques, qui expriment la finalité et les effets recherchés de la politique publique menée :

- Terre citoyenne,
- Terre durable,
- Terre de cohésion,
- Terre facile,
- Terre d'accueil,
- Terre à haute valeur ajoutée.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur d'activités répond à l'orientation « Terre à haute valeur pour tous ». Il poursuit les objectifs visant à :

- « *Réaffirmer notre engagement en faveur de l'économie locale, des entreprises et de la création d'emplois, en proposant un accompagnement à la carte pour les projets de nouvelles entreprises comme pour celles déjà installées* ».
- « *Attirer de nouvelles entreprises par des conditions d'accueil optimales et un accompagnement adapté, en mettant à disposition du foncier disponible adapté aux besoins, au sein des zones d'activité dédiées ou les ateliers relais.* »

De plus, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 et de mise en compatibilité du PLU prend en compte plusieurs autres orientations du projet de territoire :

- Terre citoyenne : « *Impliquer les habitants aux décisions publiques par une démarche globale de participation* ». Bien que facultative, Liffré-Cormier Communauté a souhaité organiser une concertation préalable sur le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2. Cette dernière s'est déroulée sous l'égide de la CNDP. Mesdames DESBORDES et TANGUY ont ainsi été nommées garantes de cette concertation préalable. 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, de 2 visites d'usine et de 8 débats mobiles.
- Terre durable : « *Devenir un territoire 100% autonome en énergie en 2050* », tout en veillant à « *sauvegarder notre biodiversité, notre ressource en eau et la richesse de nos écosystèmes naturels* » et « *adapter notre territoire aux défis du changement climatique* ». Liffré-Cormier Communauté, dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2, s'attachera à limiter au maximum les impacts sur l'environnement, notamment en travaillant avec le ou les futurs porteurs de projet, afin de penser des projets de qualité.
- Terre facile : « *Maitriser l'urbanisme de notre territoire* » et la « *consommation de foncier* » et « *réinventer la mobilité courte-distance* ». Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 a été pensé dans le respect des crédits d'hectares attribués par le SCoT pour l'extension urbaine des secteurs d'activités. Liffré-Cormier Communauté s'est engagé à stopper l'urbanisation de la commune, dans cette direction, après le secteur de Sévailles 2. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles créera de l'emploi de proximité ce qui participera à réduire les émissions de gaz à effets de serre. L'implantation du secteur a été motivée, entre autres, par une desserte existante de qualité via les transports en communs, à proximité de la future aire de connexion intermodale.

## C. Le SCoT du Pays de Rennes

Comme énoncé précédemment, Liffré-Cormier Communauté est membre du Pays de Rennes et est donc couvert par le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) du Pays de Rennes, approuvé le 29 mai 2015.

Le SCoT du Pays de Rennes a été modifié en 2019 (modification approuvée le 22 octobre 2019 et rendue exécutoire le 14 janvier 2020) afin d'intégrer, notamment, les 4 communes issues de la Com'Onze (Saint-Aubin-du-Cormier, Gosné, Mézières-sur-Couesnon et Livré-sur-Changeon (qui n'étaient pas, jusqu'à cette modification, couvertes par le SCoT.

En 2017, lors de son approbation, le PLU de la ville de Liffré était conforme au SCoT du Pays de Rennes en vigueur. Ainsi, la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré devra demeurer conforme au SCoT en vigueur.

### 1. Le SCoT du Pays de Rennes : un SCoT intégrateur

Le SCoT du Pays de Rennes est un SCoT intégrateur, c'est-à-dire qu'il est conforme aux documents supra-communaux qui s'applique à lui.

#### a) Le SDAGE du Bassin Loire Bretagne

Le territoire communal de Liffré s'inscrit dans le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du bassin Loire Bretagne. Le SDAGE du bassin Loire Bretagne 2016-2021 a été adopté le 18 novembre 2015. Il définit notamment des objectifs de qualité par masse d'eau et des délais pour atteindre ces objectifs et fixe des orientations fondamentales ainsi que des dispositions.

Le SCoT du Pays de Rennes et par conséquent, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2, sont conformes au SDAGE du bassin Loire Bretagne et intègrent ses dispositions.

*Voir partie 3.4.2 du dossier d'Évaluation Environnementale.*

#### b) Le SAGE Vilaine

Le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 sera réalisé sur le bassin de la Vilaine. Les préconisations du SAGE Vilaine doivent ainsi être prises en compte.

Approuvé par arrêté le 2 juillet 2015, le SAGE Vilaine s'étend sur 10 000 km<sup>2</sup>, deux régions (la Bretagne et les Pays de la Loire), 6 départements (Ille et Vilaine (42%), Morbihan (28%), Loire Atlantique (19%), Côtes d'Armor (9%), Mayenne (1,5%), Maine et Loire (0,5%)) et 534 communes.

Les principaux enjeux de ce SAGE sont la qualité des eaux (problèmes de pollutions diffuses agricoles), la ressource en eau pour l'alimentation en eau potable, l'hydrologie (étiages et inondations), et la restauration des poissons migrateurs (anguille, alose, lamproie, et salmonidés).

Le SCoT du Pays de Rennes et par conséquent, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2, sont conformes au SAGE Vilaine et répondent à ses enjeux.

*Voir partie 3.4.3 du dossier d'Évaluation Environnementale.*

#### c) Le SRADDET de la Région Bretagne

Les schémas régionaux d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) ont été instaurés par la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Notre). Il revient à la Région de l'élaborer et à l'État de l'approuver.

Par délibération exécutoire des 9, 10 et 11 février 2017, le Conseil régional de Bretagne a fixé les modalités d'élaboration du SRADDET. Pour réaliser son SRADDET, la Région Bretagne a fait le choix d'une méthode spécifique, inspirée de la COP 21 de Paris : La Breizh Cop.

Par délibération du 28 novembre 2019, le Conseil régional de Bretagne a approuvé l'arrêt du projet de SRADDET de Bretagne, puis, par délibération en date du 17 et du 18 décembre 2020, le Conseil régional a adopté le SRADDET de la région Bretagne.

Le SCoT du Pays de Rennes devra, dans un futur proche, prendre en compte les mesures prises par le SRADDET. Le SCoT du Pays de Rennes est un document qui a toujours été mis en avant pour son innovation, son anticipation et sa gestion de l'étalement urbain via des enveloppes d'extension par communes et des densités suivant l'armature urbaine.

*Voir partie 3.4.4 de l'Évaluation Environnementale.*

## 2. Le projet politique du Pays de Rennes

Comme pour le PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCoT fixe les objectifs des politiques publiques et donc l'expression de la stratégie de développement du territoire à long terme, à travers 3 chapitres :

- Chapitre 1 : Un pays « ville archipel » : Une organisation pertinente du territoire,
- Chapitre 2 : Un développement assumé, soutenable et sobre,
- Chapitre 3 : Un pays attractif et dynamique avec une capitale régionale moteurs pour la région Bretagne.

Bien que transversal, le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de Sévailles 2 est principalement concerné par le Chapitre 2 qui stipule, en introduction que :

*« Dans le prolongement des orientations du SCoT de 2007, l'objectif du Pays de Rennes est de limiter la consommation des terres agricoles et naturelles liée à l'étalement urbain (développement pavillonnaire et développement des zones d'activités...). Au même titre que l'eau et l'air, le foncier agricole et naturel est une ressource qu'il convient de ménager. Ces espaces sont de plus, le garant du principe de ville archipel et des modes de vie qui l'accompagnent.*

*Cette dialectique plaide en faveur d'une maîtrise forte de l'étalement urbain, lors des extensions urbaines et y compris lors de la création de zones d'activités spécifiques.*

*Le SCoT prévoit de favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines qui constituent l'armature du Pays. Cette économie de foncier doit permettre de ne pas compromettre la viabilité de l'agriculture, les continuités d'espaces naturels et les corridors écologiques. Elle est essentielle pour maintenir le concept de ville archipel avec ces coupures d'urbanisation. Pour cela, les communes devront utiliser les outils qui leur permettent de limiter la consommation des espaces naturels. Le SCoT définit des consommations foncières plafonds par commune. Ces potentiels seront réalisés en extension des tissus existants. Ils doivent permettre de répondre aux besoins des communes à l'horizon 2030. Globalement, à l'échelle du SCoT, ces potentiels cumulés ayant diminué par rapport au SCoT précédent, il s'agit bien là d'un effort conséquent d'économie de foncier.*

*Afin de ne pas voir les sites d'activités économiques se disperser, le SCoT prévoit des réserves foncières spécifiques dédiées à l'accueil d'activités économiques. Ces sites sont déterminés en accord avec les Schémas d'Aménagement Economiques des différents EPCI lorsqu'ils existent. Ils ont généralement fait l'objet d'études permettant de définir leur potentiel et les contraintes auxquelles ils sont soumis. Toutefois, ces réserves spécifiques n'obèrent pas la possibilité de développer et d'accueillir des activités dans les zones agglomérées du SCoT et leurs extensions potentielles. Globalement, le potentiel affiché par le SCoT, pour l'activité économique et pour les extensions urbaines a diminué par rapport au SCoT précédent avec de plus un horizon de dix années de plus(soit2030). C'est donc un objectif vertueux que l'on se donne. Par ailleurs, pour les zones économiques et commerciales existantes, il s'agit de favoriser leur densification et leur requalification. »*

### 3. Les obligations réglementaires issues du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO)

Pour le SCoT, à l'instar des règlements littéraux et graphiques, traduction du projet politique du PADD, le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) traduit réglementairement les objectifs énoncés dans le PADD par des mesures et des prescriptions qui peuvent être chiffrées et délimitées.

Le DOO détermine ainsi les orientations générales de l'organisation de l'espace, les objectifs et les principes de la politique de l'urbanisme, de l'aménagement, de l'habitat, les grands projets d'équipement et de services, les grandes orientations de la politique des transports et de déplacements, les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal.

#### a) Liffré, un pôle structurant de bassin de vie

Comme énoncé précédemment, le DOO définit une armature territoriale fondée sur quatre niveaux, au sein de laquelle chaque commune du territoire possède un rôle à jouer.

Ainsi, la ville de Liffré est identifiée comme l'un des 6 « *Pôle structurant de bassin de vie* » du Pays de Rennes.

#### b) Le site stratégique d'aménagement « Porte des Forêts »

Comme énoncé précédemment, le SCoT identifie le site « *Porte des forêts* », qui inclus le quartier de Sévailles (ZAC de Sévailles 1 et ZA de Sévailles 2) dans le Document d'orientations et d'Objectifs (DOO) parmi les 12 sites stratégiques d'aménagement.

L'objectif de ce site est ainsi 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.

#### c) Les crédits d'hectares accordés pour l'extension urbaine

Lors de l'élaboration du SCoT en 2007, un potentiel maximum de 60 hectares (vignette violette sur la carte ci-après) avait été attribué à la ville de Liffré pour son développement économique. Le tableau ci-dessous récapitule l'ensemble des emprises urbanisées des secteurs dédiés à l'économie sur la ville de Liffré. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de Sévailles 2 est cohérente avec le potentiel urbanisable de 60 hectares attribué à la ville de Liffré, puisque le total des emprises dédiées est de 59,43 hectares.

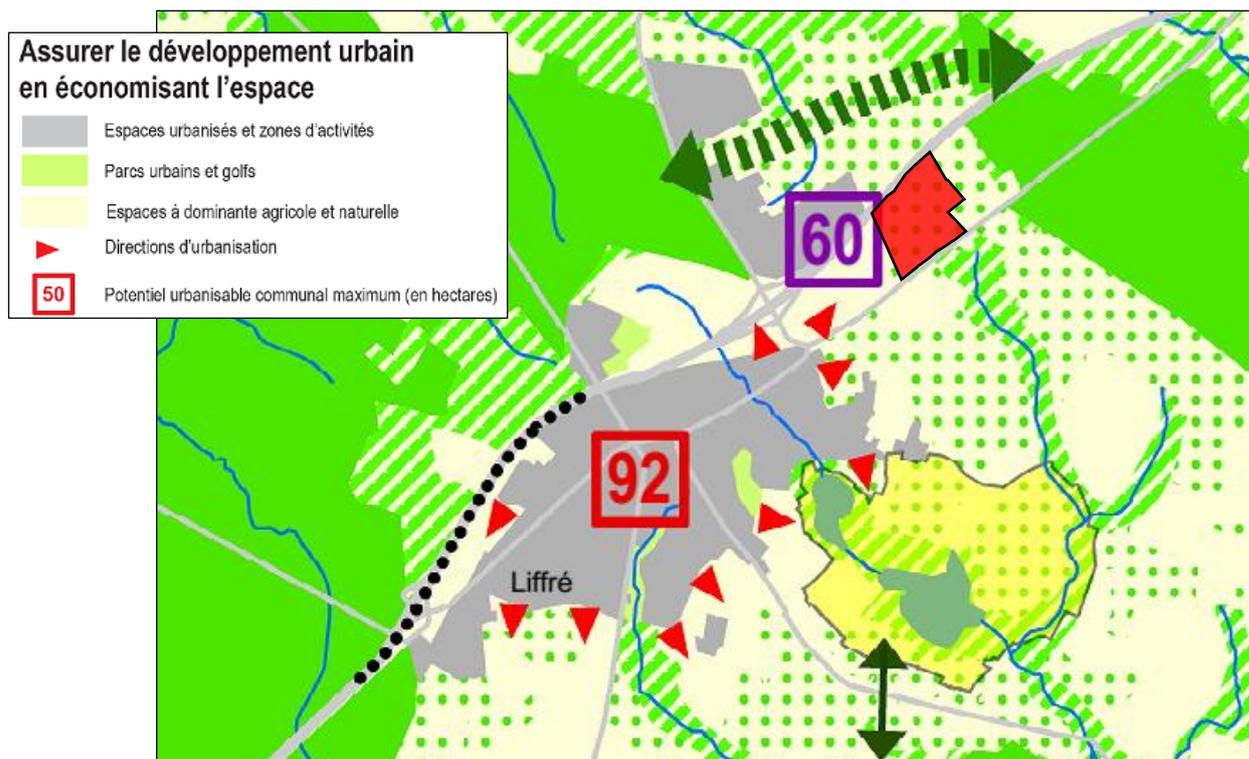


FIGURE 34 : CARTE DE GESTION DES EQUILIBRES ENTRE ESPACES URBANISES ET NATURELS – EXTRAIT DU SCOT

SECTEURS D'ACTIVITES	EMPRISE (Ha)
ZAC mixte de Sévailles 1 (1AUS)	21,8 <i>(superficie du quartier d'habitat exclue)</i>
<b>Secteur de Sévailles 2 (futur 1AUE)</b>	<b>22,13</b>
Secteur de Beaugé 4 (1AUEc)	8,9
Secteur de l'Orgerais (1AUE)	3,7
Extension plateforme LIDL (travaux en cours)	2,9
<b>TOTAL</b>	<b>59,43</b>

Au regard de l'ensemble de ces éléments, la création d'un secteur d'activité en extension de la ZAC de Sévailles 1, doit permettre de répondre aux enjeux du site stratégique identifié dans le SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015 et modifié en 2019.

**La mise en compatibilité du PLU de Liffré est conforme au SCoT du Pays de Rennes.**

En effet, avec une augmentation de 2,03 ha, la surface dédiée à l'accueil d'activités économiques sur le secteur de Sévailles 2 passe de 20,1 ha à 22,13 ha. Cette augmentation porte la surface totale des secteurs voués à accueillir des activités économiques de la ville de Liffré à 59,43 ha, contre 57,5 ha avant la mise en compatibilité du PLU. Ainsi, les crédits d'hectares attribués par le SCoT du Pays de Rennes (60 ha) sont respectés.

## V. LA PROCEDURE DE DÉCLARATION DE PROJET ET LE CADRE LEGISLATIF

### A. Le choix de la procédure de déclaration de projet

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUE peut s'effectuer par la mise en œuvre d'une procédure de modification avec délibération motivée. Le reclassement de parcelles en zone A ou Anc vers une zone AU peut, lui, s'effectuer par le biais d'une révision allégée.

Néanmoins, dans un souci de cohérence du projet et pour plus de transparence, il a été décidé de mettre en œuvre une procédure unique, de déclaration de projet, plutôt que d'engager deux procédures différentes (articles L.300-6 et L. 153-54 et suivants du code de l'Urbanisme).

**La procédure de déclaration de projet est à l'initiative de Liffré-Cormier Communauté.** Bien que la communauté de communes ne dispose pas de la compétence « PLU intercommunal », elle peut néanmoins mener la procédure de déclaration de projet, comme cela est prévu par l'article R. 153-16-2 du code de l'urbanisme.

En effet, plusieurs conditions permettent à Liffré-Cormier Communauté, EPCI sans compétence « PLU intercommunal » de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré :

- Il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du PADD du SCoT, comme énoncé dans l'article R. 153-16-2° du code de l'urbanisme ;
- L'ouverture d'un secteur d'activités communautaires relève de la compétence « Développement économique » de l'EPCI ;
- La création d'une zone d'activités est d'intérêt général pour le territoire Cette opération s'inscrit dans le cadre de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, lequel dispose dans son alinéa 1 : « *Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, etc.* ».

La procédure de déclaration de projet est donc la procédure la plus adaptée et la plus rapide pour rendre compatible le PLU de la ville de Liffré avec le projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2.

**Liffré-Cormier communauté, est donc responsable du projet et de la procédure de déclaration de projet pour l'ouverture du secteur d'activités d'intérêt communautaire de Sévailles 2.**

L'article L. 153-54 du code de l'urbanisme dispose que :

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

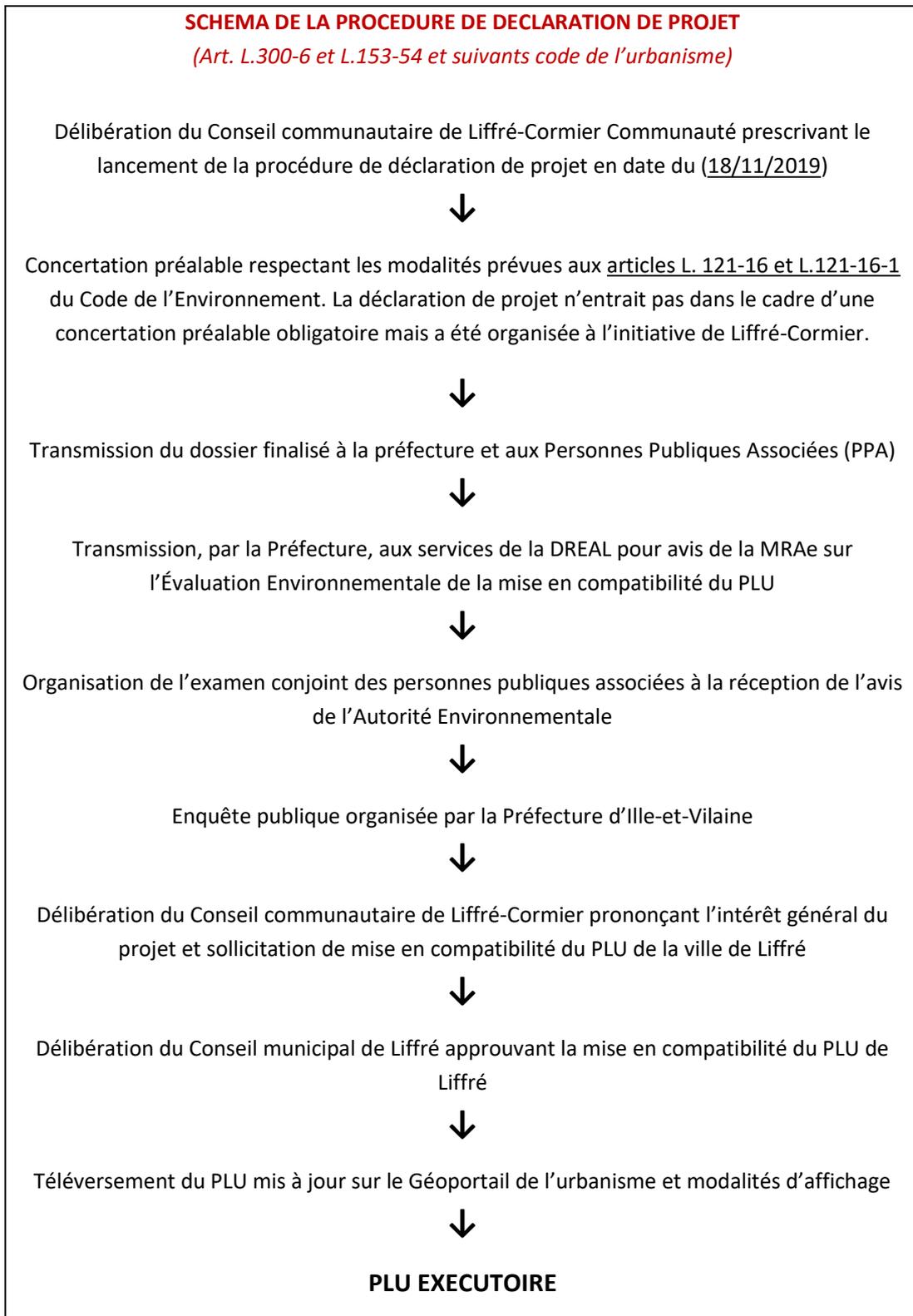
*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. ».*

Conformément aux dispositions de l'article L.153-54, la déclaration de projet a donc deux finalités, à savoir :

- Prononcer le caractère d'intérêt général du projet d'ouverture du secteur d'activités d'intérêt communautaire de Sévailles 2 ;
- Mettre en compatibilité le PLU de la ville de Liffré avec ce projet et permettre ainsi la réalisation de l'opération.

## B. Le déroulement de la procédure de déclaration de projet



## 1. Le lancement de la procédure de déclaration de projet

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.

Cette délibération est jointe au dossier d'enquête publique.

## 2. La concertation préalable

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 de Bridor (assiette foncière, surface de plancher, coût total d'investissement) qui pourrait s'implanter sur le secteur de Sévailles 2 et afin de garantir la transparence, la qualité et la sécurité juridique de la participation du public, Liffré-Cormier Communauté et la société Bridor ont officiellement saisi 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.

Dans un souci de parfaite information du public et de bonne compréhension par celui-ci de l'articulation des différentes procédures urbanistiques, environnementales et de participation du public, la concertation préalable a porté sur les deux projets à savoir la déclaration de projet pour l'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de Sévailles 2, portée par Liffré-Cormier Communauté et la création d'une unité de production industrielle, portée par la société Bridor.

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 maître 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 sur le projet de création d'une unité de production de pains et viennoiseries de la société BRIDOR sur la commune de LIFFRE et sur les mises en compatibilité du PLU de Liffré, que le projet emporte.

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

### a) Les modalités de la concertation préalable

Les modalités de la concertation préalable, ont été validées par la décision n° 2020 – 85 de la CNDP en date du 1<sup>er</sup> 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 et un livret de

concertation, disponibles 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, deux visites d'usine et de 8 débats mobiles.



FIGURE 35 : PHOTOGRAPHIES DE LA REUNION PUBLIQUE DE LANCEMENT DU 27/08/2020

#### b) Le bilan des garantes

Le bilan des garantes a été publié sur le site internet de la CNDP (<https://www.debatpublic.fr/>) en date du 05/11/2020. Il est également disponible sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté (<https://www.liffre-cormier.fr/>) et joint au dossier d'enquête publique.

#### c) Les enseignements de la concertation préalable

Au terme de la concertation préalable et suite à la publication du bilan des garantes, les maîtres d'ouvrage ont tiré les enseignements de la concertation préalable. Ce document a été transmis à la CNDP et publié sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté en date du 15/12/2020. Les enseignements de la concertation sont également disponibles sur le site internet de la CNDP et sont joints au dossier d'enquête publique.

Dans le cadre des enseignements de la concertation, Liffré-Cormier Communauté en accord avec la ville de Liffré et a pris les engagements suivants concernant la procédure de déclaration de projet :

- *Stopper toute urbanisation au-delà du secteur de Sévailles 2 ;*
- *Maintenir dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU, les haies repérées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;*
- *Préserver les haies périphériques ;*
- *Retenir des matériaux et des teintes permettant une bonne intégration paysagère ;*
- *Aménager un accès au site depuis la RD812 ;*
- *Maintenir les continuités douces en déplaçant, en limite nord du périmètre, le cheminement, traversant actuellement le secteur de Sévailles 2 d'est en ouest, conformément aux conclusions de l'enquête publique liée à la désaffectation des chemins ruraux. Le nouveau cheminement sera réalisé avant la suppression de l'ancien.*
- *Aménager une voie douce au sud du secteur de Sévailles 2 en bordure de la RD 812 ;*
- *Réaliser des aménagements sécurisés aux croisements des cheminements doux et des flux de véhicules, notamment en lien avec la définition de la limite d'entrée de ville ;*

#### d) Le continuum de concertation

Par décision n°2021-05 la Commission Nationale du Débat Public désigne Mme TANGUY en tant que garante du processus de continuum de concertation. Liffré-Cormier Communauté doit ainsi maintenir un bon niveau d'information et de participation du public jusqu'à l'ouverture de l'enquête publique.

### 3. L'examen conjoint des Personnes Publiques Associées (PPA)

Une fois le document finalisé et transmis à la Préfecture, le dossier de déclaration de projet fera l'objet d'un **examen conjoint des personnes publiques associées** suivantes :

- La Préfecture d'Ille-et-Vilaine ;
- Le Conseil Régional de Bretagne ;
- Le Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine ;
- La Direction Départementale des Territoires et de la Mer d'Ille-et-Vilaine ;
- Le Pays de Rennes ;
- La Direction Interdépartementale des Routes Ouest ;
- L'agence routière départementale du Pays de Fougères ;
- La chambre du commerce et de l'industrie de Rennes ;
- La chambre des métiers et de l'artisanat d'Ille-et-Vilaine ;
- La chambre d'agriculture d'Ille-et-Vilaine ;
- La commune de Liffré ;
- Les communes membres de Liffré-Cormier Communauté ;
- Les communes limitrophes à la commune de Liffré (Saint-Sulpice-la-Forêt, Betton, Thorigné-Fouillard et Acigné)
- Autres...

Afin de posséder tous les éléments nécessaires à la formulation d'un avis sur le dossier de déclaration de projet, la réunion d'examen conjoint des personnes publiques associées sera organisée après la réception de l'avis de la MRAe.

Le procès-verbal de séance de l'examen conjoint des personnes publiques associées sera joint au dossier d'enquête publique.

### 4. L'évaluation environnementale

Selon l'article R104-9 du code de l'urbanisme, « *Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :*

1. *De leur élaboration ;*
2. *De leur révision ;*
3. *De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »*

Ainsi, dans le cadre de la déclaration de projet, la réalisation d'un dossier d'Évaluation Environnementale est rendue obligatoire par la présence, sur le territoire de Liffré, d'un site Natura 2000 et par la réduction de la zone agricole dans le cadre du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2.

Le dossier d'Évaluation Environnementale est joint à la présente déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré.

La réalisation de ce dossier permet d'analyser les conséquences des modifications du PLU d'un point de vue environnemental. Le dossier, réalisé par le bureau d'études DM'Eau, sera soumis à l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe). Ainsi, le dossier d'Évaluation Environnementale sera transmis par les services de la Préfecture au service « Connaissance, Prospective et Évaluation » de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) et notamment à la « Division de l'Évaluation Environnementale ».

L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique.

### 5. L'enquête publique.

Une fois l'avis de la MRAe rendu et l'examen conjoint des PPA effectué, la préfecture d'Ille-et-Vilaine organise une **enquête publique** réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement (articles L123-1 à L123-18). Cette enquête publique porte à la fois sur l'intérêt général du projet ainsi que sur la mise en compatibilité du PLU.

En application de l'article L. 153-55 du code de l'urbanisme, l'enquête publique est réalisée par les services de la Préfecture car Liffré-Cormier Communauté ne possède pas la compétence en matière de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

### 6. L'approbation et le caractère exécutoire de la déclaration de projet.

A l'achèvement de l'enquête publique, le Conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté se prononcera sur l'intérêt général du projet avant de solliciter la ville de Liffré pour la mise en compatibilité de son PLU. La ville de Liffré dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver cette mise en compatibilité.

En l'absence de délibération de la ville de Liffré dans ce délai de deux mois, ou en cas de désaccord, le préfet approuvera la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme et notifiera sa décision à Liffré-Cormier Communauté dans les deux mois suivant la réception du dossier complet en préfecture.

Selon les articles L 153-23 du code de l'urbanisme, la communauté de communes étant couverte par un SCoT approuvé, la délibération du Conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté, approuvant la déclaration de projet devient exécutoire dès :

- Sa réception en préfecture accompagné du dossier complet ;
- Son affichage au siège de l'EPCI et de la commune concernée par la déclaration de projet (durée 1 mois) ;
- La publication d'un avis dans la presse.

## VI. LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE LA VILLE DE LIFFRÉ

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.

Le bureau d'études Prigent & Associés a remporté le lot n°4 du marché n°2018-20 relatif à la « *Modification de documents graphiques du PLU de Liffré dans le cadre d'opérations d'aménagement* ». Ainsi, les modifications apportées aux documents graphiques (plans de zonages et Orientations d'Aménagement et de Programmation) et le téléversement sur le Géoportail de l'Urbanisme, seront effectuées par le bureau d'études Prigent & Associés.

Les documents graphiques présentés dans ce document sont des documents de travail réalisés par Liffré-Cormier Communauté.

## A. Le règlement graphique

### 1. La 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**.

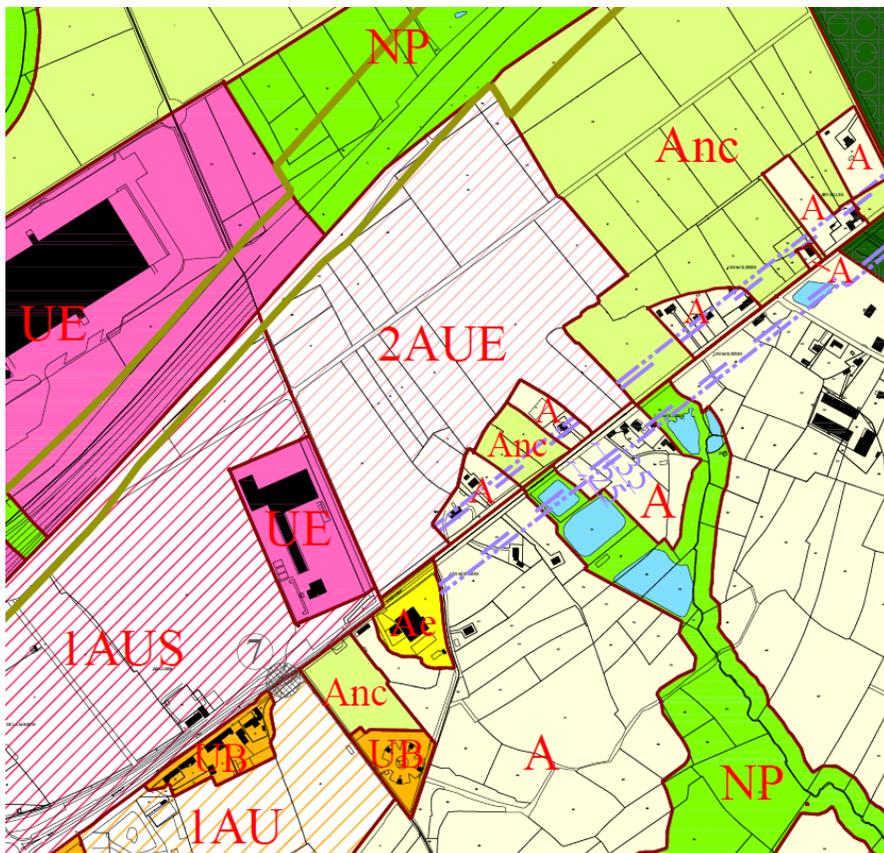


FIGURE 36 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU - PLANCHE 1

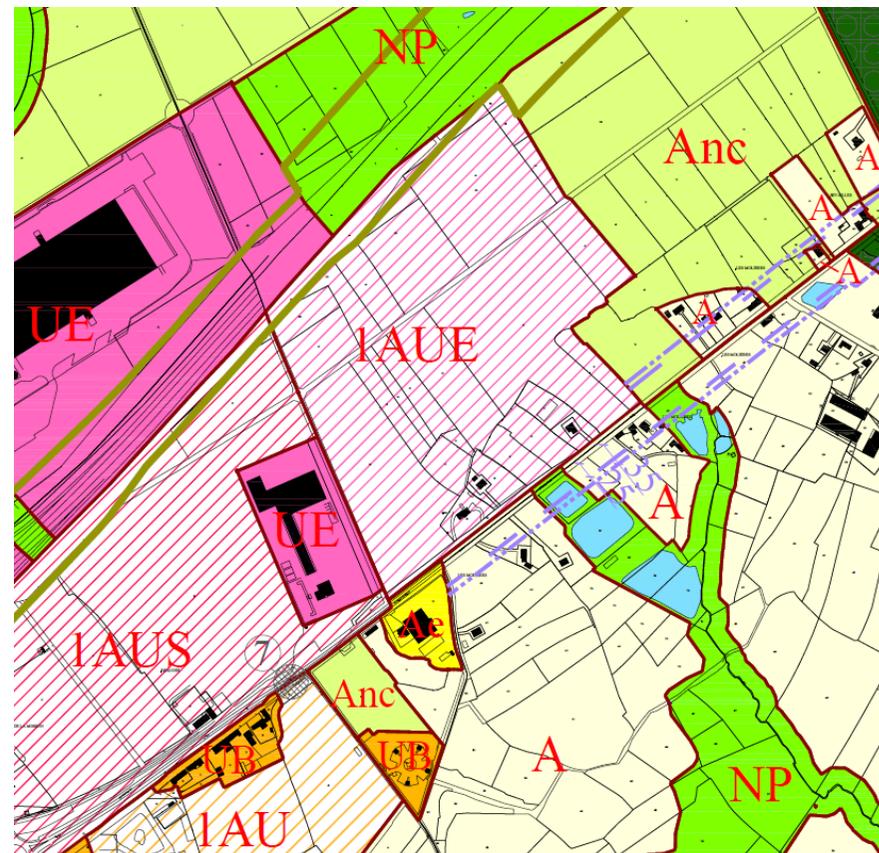


FIGURE 37 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE - PLANCHE 1

## 2. La suppression de la marge de recul existante dans les zones A et Anc.

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 large 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.

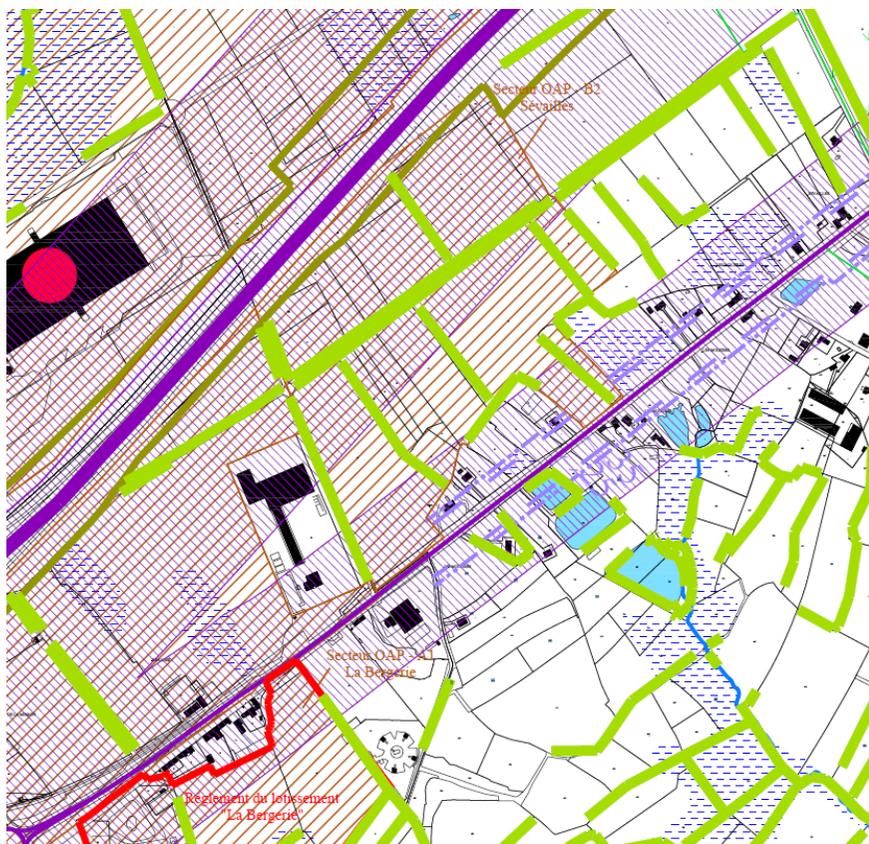


FIGURE 38 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU - PLANCHE 2

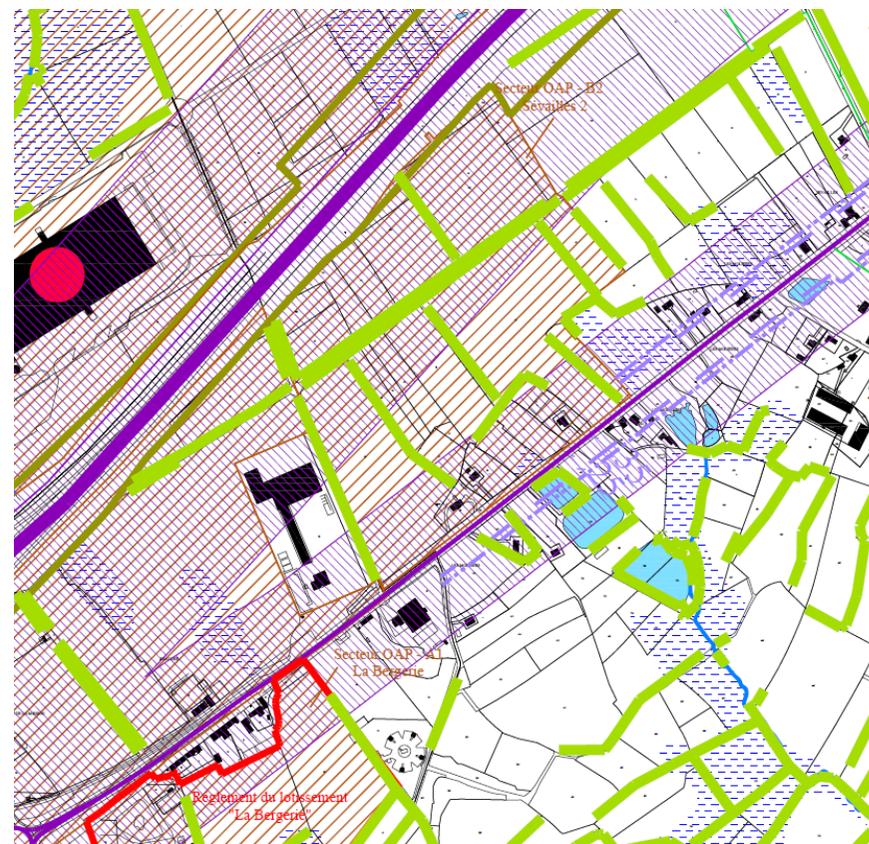


FIGURE 39 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU APRES MISE EN COMPATIBILITE - PLANCHE 2

## B. Le 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 démontre 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 aurait 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.

**Entête du règlement de la zone 1AUE avant mise en compatibilité du PLU :**

*« La zone 1AUE correspond à la zone à urbaniser à dominante d'activités économiques.*

*Le sous-zonage 1AUEc correspond à la zone à urbaniser à dominante d'activités économiques participant au corridor écologique reliant les 2 forêts. »*

**Entête du règlement de la zone 1AUE après mise en compatibilité du PLU :**

*« La zone 1AUE correspond à la zone à urbaniser à dominante d'activités économiques.*

*Elle concerne les secteurs de l'Orgerais et de Sévailles 2. Le sous-zonage 1AUEc correspond, quant à lui, à la zone à urbaniser à dominante d'activités économiques participant au corridor écologique reliant les 2 forêts. »*

## C. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

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 (page 1/3),
- le volet graphique (page 2/3),
- le volet littéral (page 3/3).

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).

### 1. La mise en compatibilité de l'OAP « Secteur B2 – ZA Sévailles »

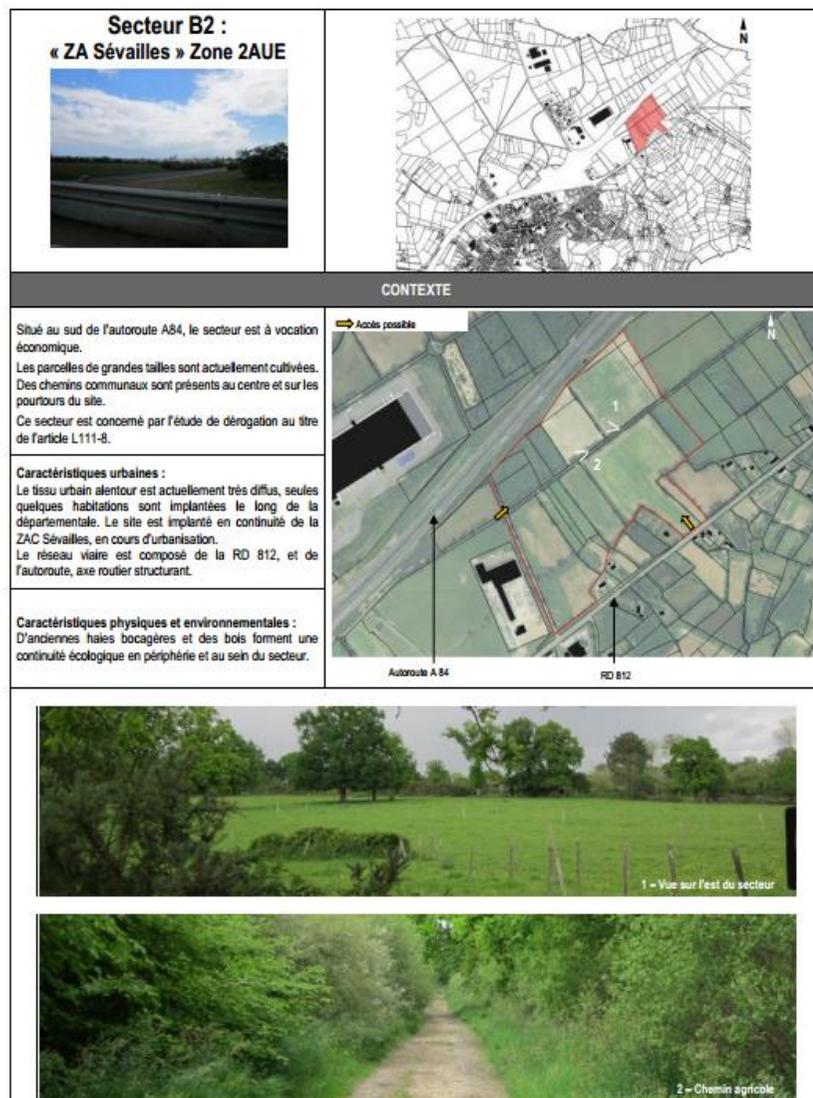


FIGURE 40 : OAP EN VIGUEUR - PLANCHE 1/3

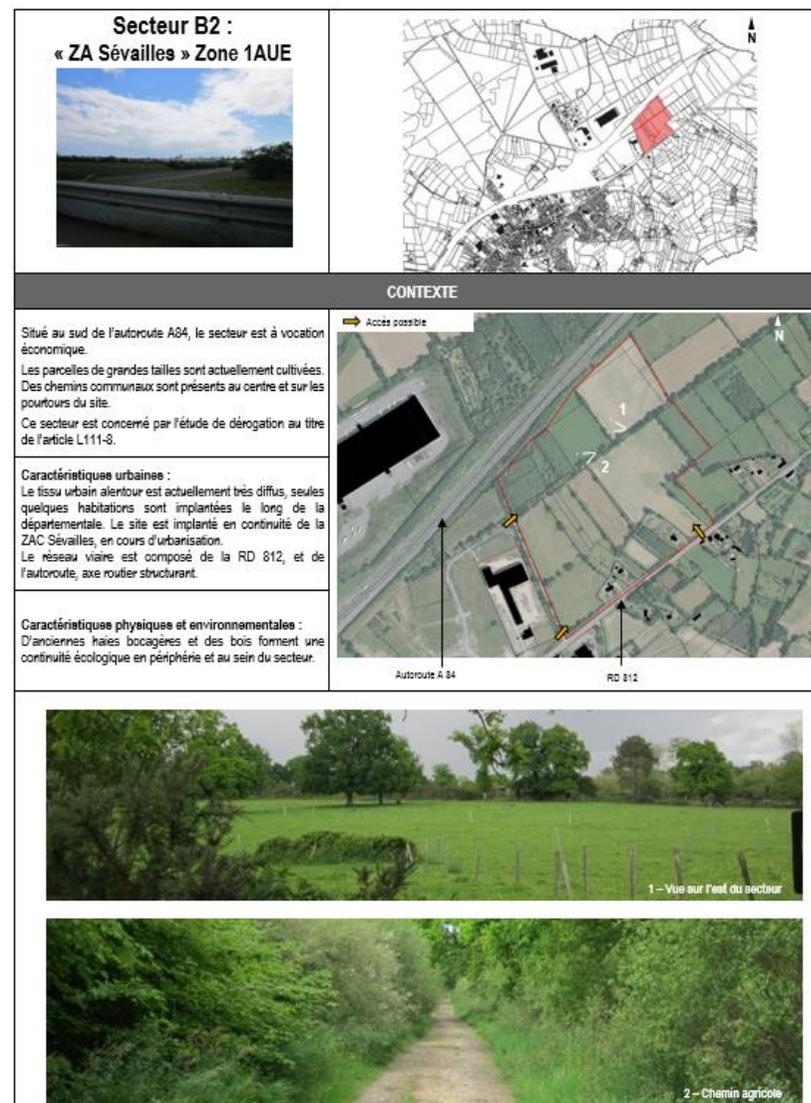


FIGURE 41 : OAP APRES MISE EN COMPATIBILITE - PLANCHE 1/3

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager existants	- Maintenir les continuités écologiques
- Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire	

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager existants	- Maintenir les continuités écologiques
- Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire	

PRINCIPES D'AMENAGEMENT
<b>FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</b>
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.
<b>ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</b>
Un accès sera créé depuis la voie de desserte interne de la ZAC Sévailles. Un éventuel accès sera créé depuis la RD 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.
<b>INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT</b>
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 des habitations adjacentes au sud de la zone.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT
<b>FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI</b>
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.
<b>ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS</b>
<b>Voies circulées et accès</b> : 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.
<b>Voies douces</b> : 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.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT
<b>SURFACE TOTALE (hectares)</b>
19,4 ha

## INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

**Haies et bocage :** L'intégralité des haies du secteur sont identifiées au titre de la Loi Paysage ([article L151-23](#) 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.

**Transitions paysagères :** 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.).

**Zones humides :** 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'[article R 214-1](#) du code de l'environnement. La séquence Eviter – Réduire – Compenser devra être appliquée.

**Eaux usées :** 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.

**Eaux pluviales :** 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.

**Eau potable :** 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.

<b>PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT</b>
<b>SURFACE TOTALE (hectares)</b>
22,13 ha



FIGURE 42 : OAP EN VIGUEUR DU PLU - PLANCHE 3/3



FIGURE 43 : OAP APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU – PLANCHE 3/3

## 2. La mise en compatibilité du document des OAP

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.

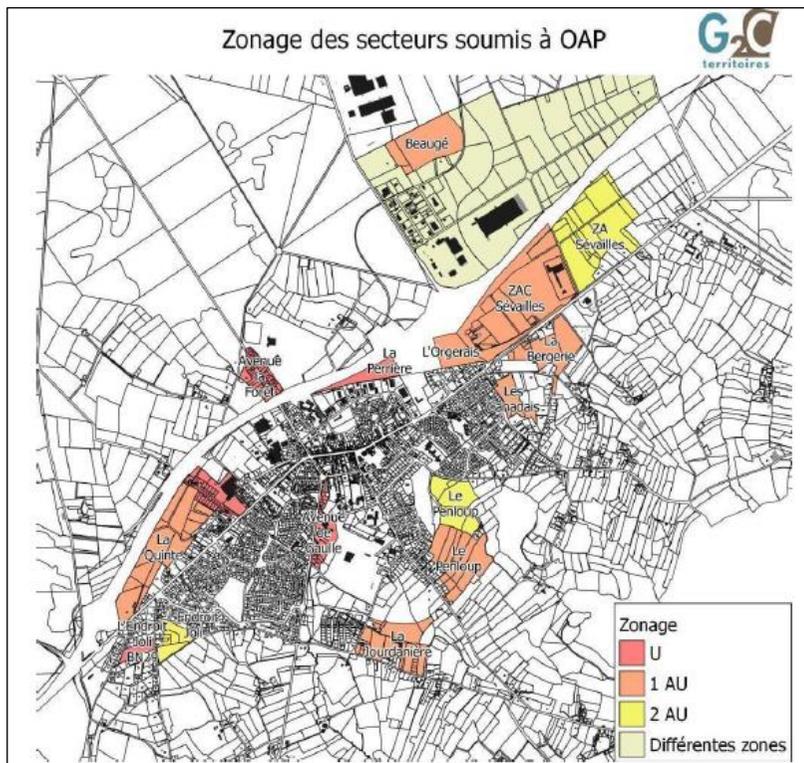


FIGURE 44 : DOCUMENT DES OAP - PAGE 8

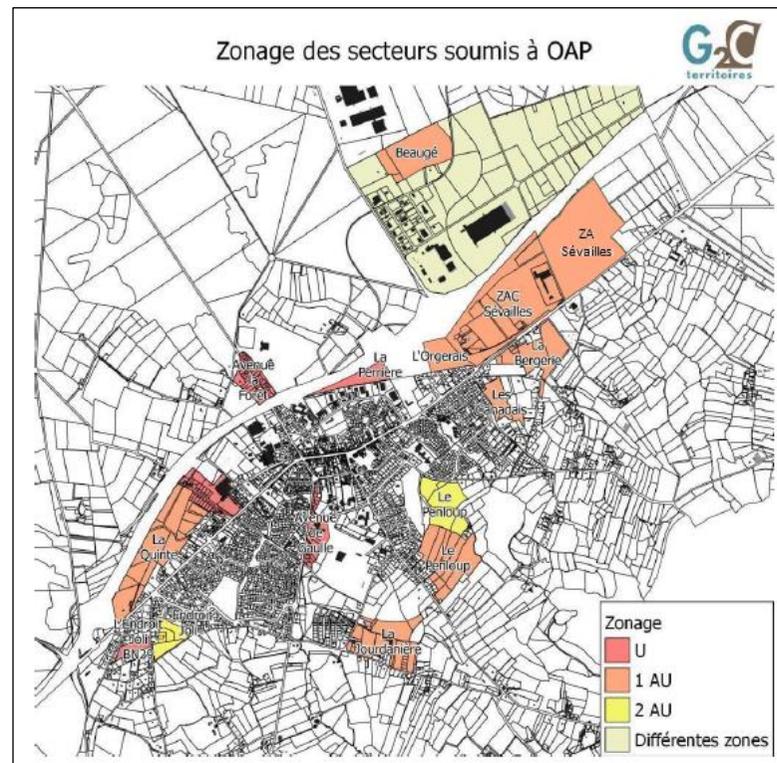


FIGURE 45 : DOCUMENT DES OAP APRES MISE EN COMPATIBILITE - PAGE 8

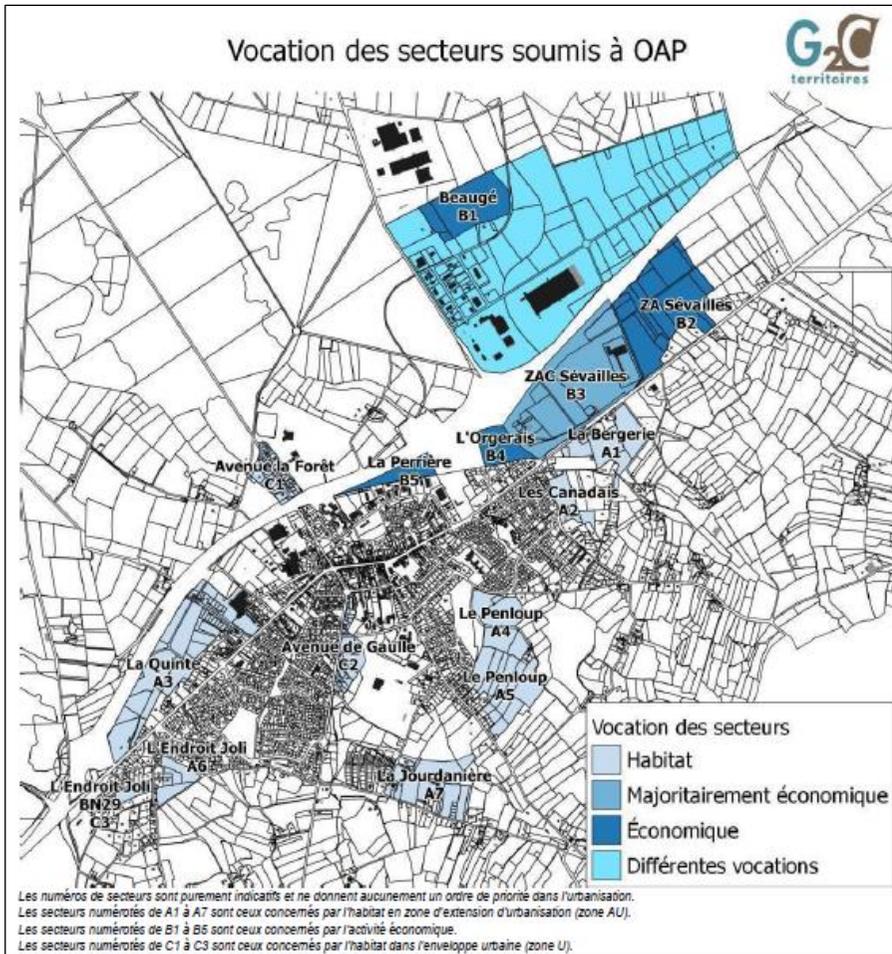


FIGURE 46 : DOCUMENT DES OAP - PAGE 9

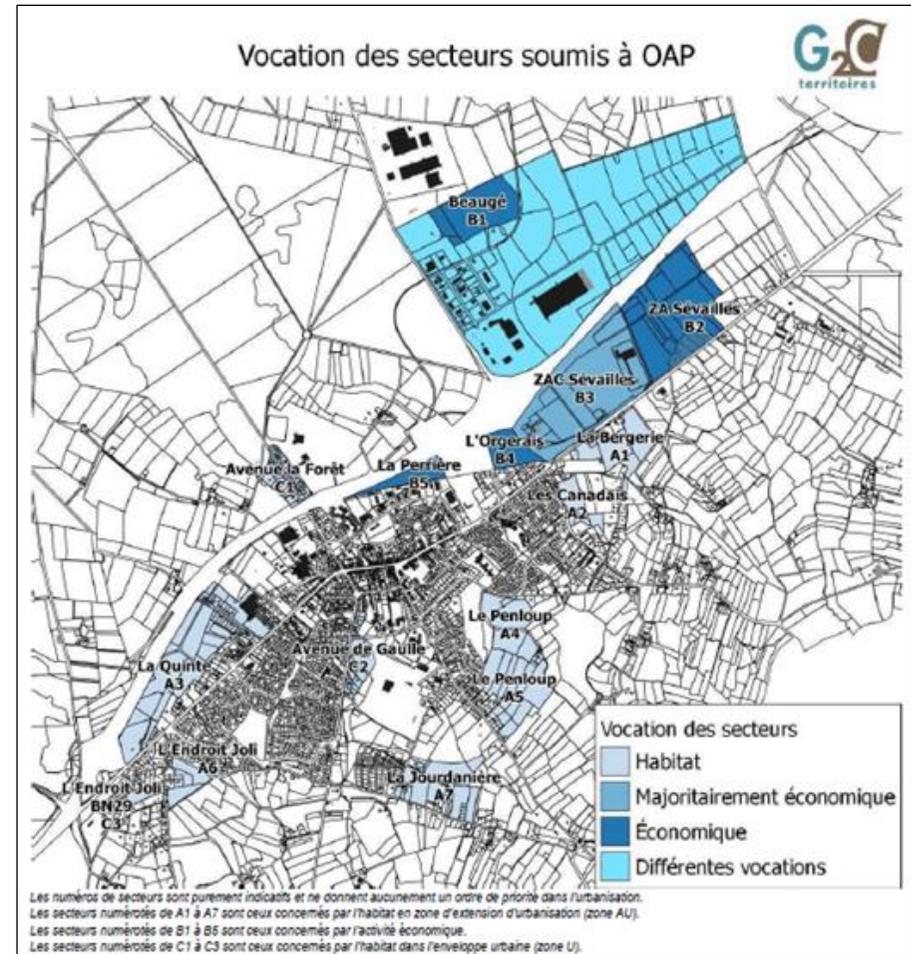


FIGURE 47 : DOCUMENT DES OAP APRES MISE EN COMPATIBILITE - PAGE 9

#### 1.4.2. Programmation des secteurs à vocation d'activités économiques

	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
En zone urbaine	UE1 « La Perrière »	2,9	B5
Programmation	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
	1AUEc « ZA Beaugé »	8,9	B1
Court terme	1AUS « ZAC Sévailles »	27,5	B3
	1AUE « L'Orgerais »	3,7	B4
Moyen / Long terme	2AUE « ZA Sévailles »	19,4	B2

Le PLU prévoit l'ouverture en extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques de 60 ha.

Les numéros de secteurs sont purement indicatifs et ne donnent aucunement un ordre de priorité dans l'urbanisation.

**FIGURE 48 : DOCUMENT DES OAP - PAGE 10**

#### 1.4.2. Programmation des secteurs à vocation d'activités économiques

	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
En zone urbaine	UE1 « La Perrière »	2,9	B5
Programmation	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
	1AUEc « ZA Beaugé »	8,9	B1
Court terme	1AUS « ZAC Sévailles »	27,5	B3
	1AUE « ZA Sévailles 2 »	22,13	B2
	1AUE « L'Orgerais »	3,7	B4

Le PLU prévoit l'ouverture en extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques de 60 ha.

Les numéros de secteurs sont purement indicatifs et ne donnent aucunement un ordre de priorité dans l'urbanisation.

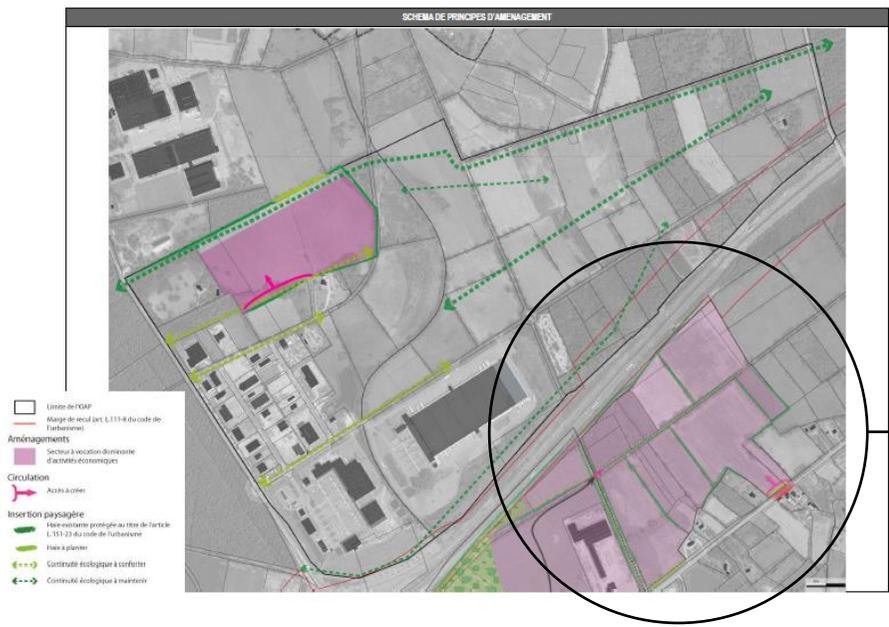


FIGURE 49 : DOCUMENT DES OAP - PAGE 34



Carte récapitulative des schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation et des projets en cours d'aménagement

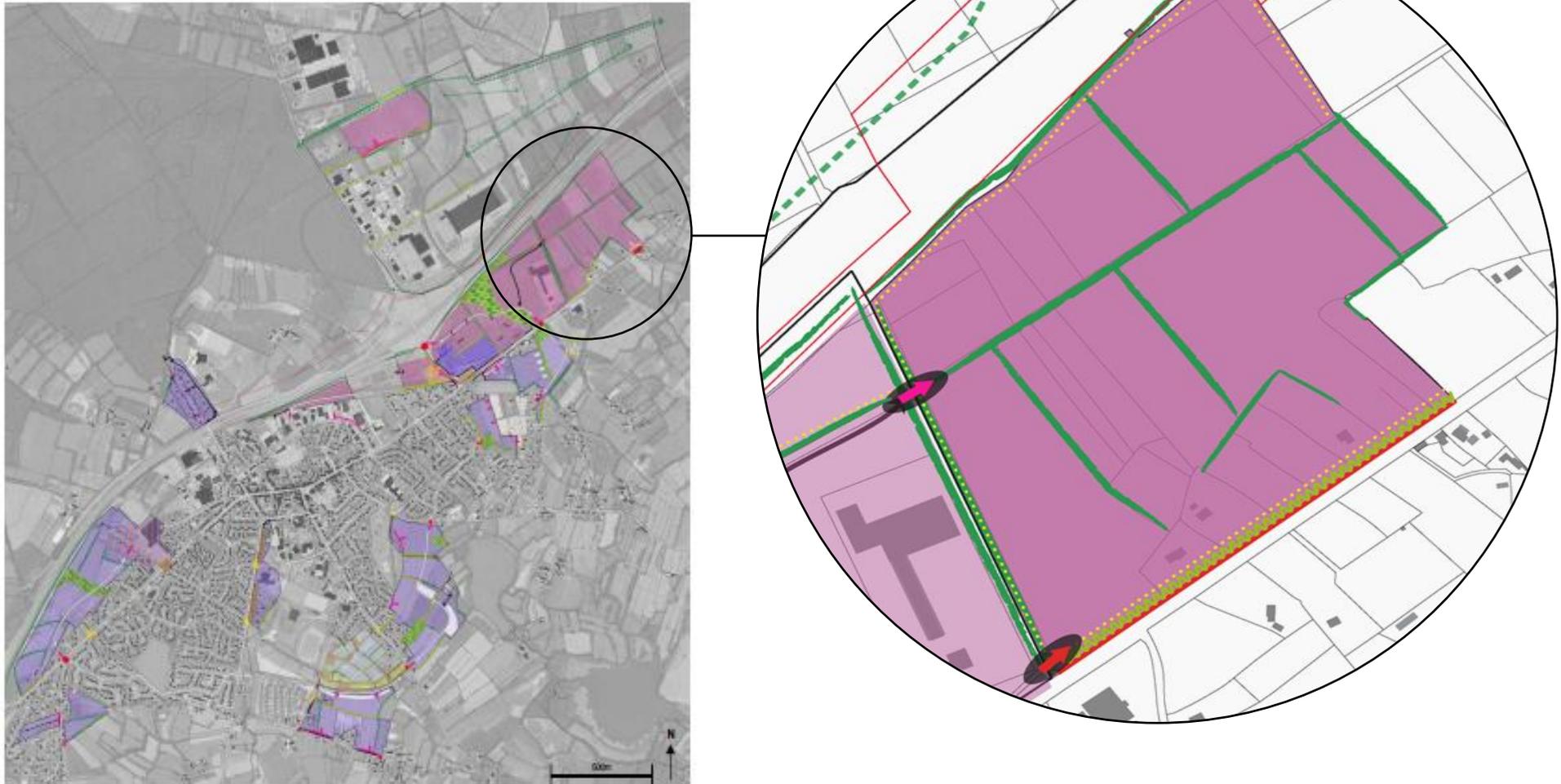


FIGURE 50 : DOCUMENT DES OAP - PAGE 52

## D. Le rapport de présentation

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

ZONE	SUPERFICIE TOTALE ACTUELLE	SUPERFICIE TOTALE PROJETEE	EVOLUTION
Zone UA	25,5 ha	25,5 ha	/
Zone UB	241,9 ha	241.9 ha	/
Zone UE	95,6 ha	95.6 ha	/
Zone UEI	16,6 ha	16.6 ha	/
Zone UET	4,5 ha	4.5 ha	/
Zone UL	30,0 ha	30.0 ha	/
<b>Total Zones Urbaines</b>	<b>414 ha</b>	<b>414 ha</b>	
Zone 1AU	46,0 ha	46.0 ha	/
Zone 1AUE	3,7 ha	25,83 ha	+ 22,13 ha
Secteur 1AUEc	8,9 ha	8.9 ha	/
Zone 1AUS	24,4 ha	24,4 ha	/
Zone 2AU	9,8 ha	9.8 ha	/
Zone 2AUE	20,1 ha	0 ha	- 20,1 ha
<b>Total Zones A Urbaniser</b>	<b>112,9 ha</b>	<b>114,93 ha</b>	<b>+ 2.03 ha</b>
Zone NF	4 024,34 ha	4 024.34 ha	/
Zone NP	245,86 ha	245.86 ha	/
Zone NT	3,8 ha	3.8 ha	/
<b>Total Zones Naturelles</b>	<b>4 274 ha</b>	<b>4 274 ha</b>	
Zone A	1 701,2 ha	1 700,01 ha	- 1.19 ha
Zone AE	10,5 ha	10.5 ha	/
Zone ANC	142,5 ha	141,66 ha	- 0.84 ha
<b>Total Zone Agricole</b>	<b>1 854,2 ha</b>	<b>1 852,17 ha</b>	<b>- 2.03 ha</b>
	<b>6 655,2 ha</b>	<b>6 655,2 ha</b>	<b>100%</b>

## E. 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.

### 1. Annexe 06-04 : Notice et zonage d'assainissement ;

La notice d'assainissement fera l'objet d'un complément qui lui sera annexé. Ce complément à la notice d'assainissement expliquera la conséquence de la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré sur le zonage et le périmètre du secteur de Sévailles 2 et permettra de mettre à jour le tableau de programmation d'urbanisation de la commune.

#### 1.2.1 Perspectives d'urbanisation de la commune

Tableau 2 : Programmation des secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques au sein du PLU

Programmation des secteurs	Vocation	Surface en hectares
En zone urbaine	Habitat	15,3
	Activités économiques	2,9
Programmation à court terme	Habitat	44,9
	Activités économiques	40,6
Programmation à moyen et long terme	Habitat	9,6
	Activités économiques	19,4
Total	Habitat	69,8
	Activités économiques	62,9
Total		132,7

Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU, G2C Territoires

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat de 69,8 hectares et à vocation économique de 62,9 hectares soit au total 132,7 hectares ouverts à l'urbanisation.

#### Complément à la notice d'assainissement

Le secteur de Sévailles 2 a fait l'objet d'une déclaration de projet dans le cadre de son ouverture à l'urbanisation. Ainsi, le secteur, désormais identifié en zone 1AUe, possède une superficie de 22,13 ha.

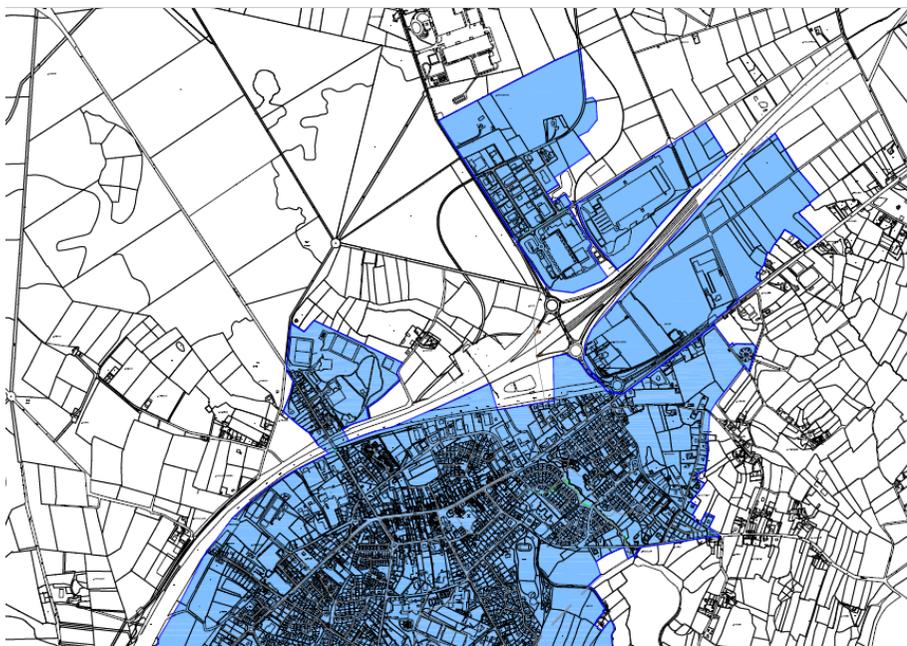
#### 1.2.1 Perspectives d'urbanisation de la commune

Tableau 2 : Programmation des secteurs ouverts à l'urbanisation à vocation d'habitat et à vocation d'activités économiques au sein du PLU

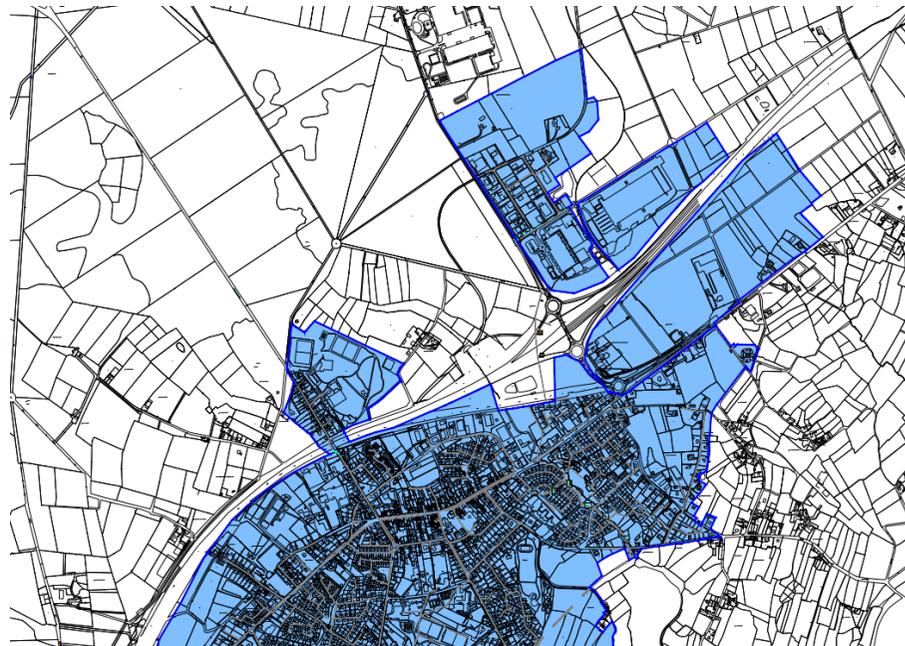
Programmation des secteurs	Vocation	Surface en hectares
En zone urbaine	Habitat	15,3
	Activités économiques	2,9
Programmation à court terme	Habitat	44,9
	Activités économiques	56,53
Programmation à moyen et long terme	Habitat	9,6
	Activités économiques	0
Total	Habitat	69,8
	Activités économiques	59,43
Total		129,23

Source : Orientations d'Aménagement et de Programmation PLU, G2C Territoires

Le PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation à vocation d'habitat de 69,8 hectares et à vocation économique de 59,43 hectares soit au total environ 129,23 hectares ouverts à l'urbanisation.



**FIGURE 51 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF DU PLU EN VIGUEUR**



**FIGURE 52 : ZONAGE D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

## 2. Annexe 06-05 Périmètres d'application du Droit de Prémption Urbain (DPU)

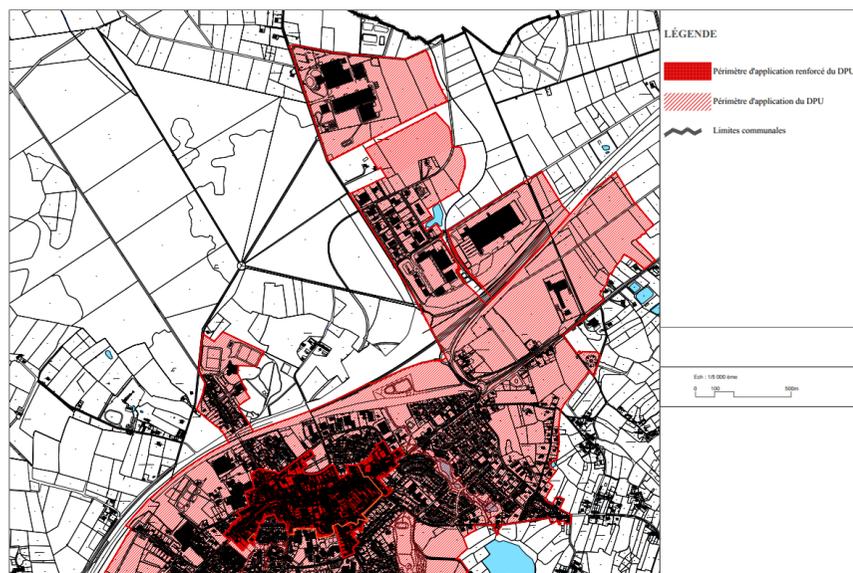


FIGURE 53 : EXTRAIT DU PERIMETRE D'APPLICATION DU DPU EN VIGUEUR

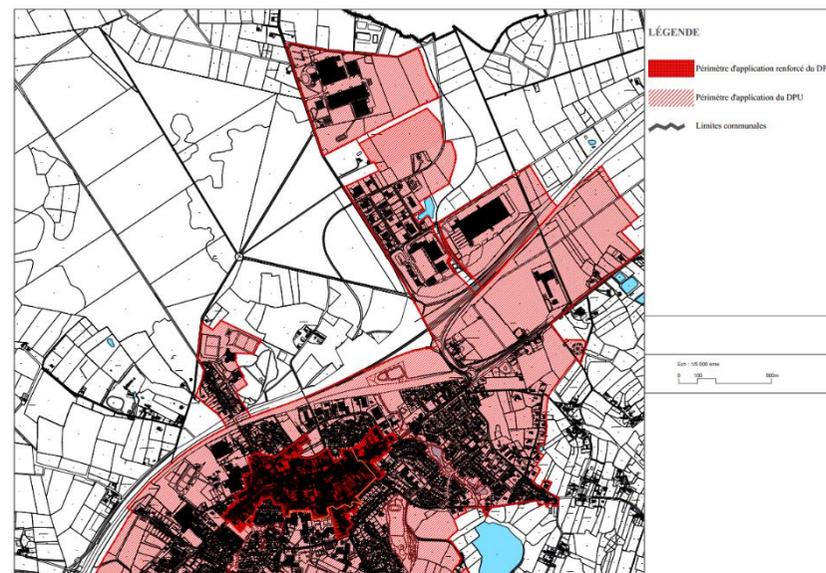


FIGURE 54 : EXTRAIT DU PERIMETRE D'APPLICATION DU DPU APRES MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le cas échéant, la ville de Liffré devra délibérer afin d'étendre le périmètre d'application du Droit de Prémption Urbain (DPU).