



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

Mémoire en réponse aux questions du commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique

Question n°1

Dans l'hypothèse d'un projet multi-lots, quelle serait la position de LCC en ce qui concerne la conservation des arbres et des haies bocagères situés dans l'emprise du projet ?

La conservation des arbres et des haies bocagères est un enjeu important pour Liffré-Cormier Communauté. Aussi, dans le cadre de la réalisation de ses secteurs d'activités, la collectivité applique systématiquement la séquence Éviter - Réduire - Compenser (ERC). Pour le secteur de Sévailles 2, l'application de cette séquence s'effectuera qu'il s'agisse de l'aménagement d'un secteur d'activités « multi-lots » ou « lot unique ».

Le PLU de la ville de Liffré, et notamment les documents graphiques (zonage et OAP) identifient les haies, au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (Loi Paysage) pour des motifs d'ordre écologique et/ou paysager. Ces haies ne doivent pas être supprimées sauf en cas d'impossibilité technico-économique démontrée. L'impossibilité d'éviter l'impact sur les haies identifiées doit être validée par la commission bocage de la commune, qui fixe également, le cas échéant, les mesures de compensation et les ratios applicables.

Il est difficile, aujourd'hui, d'estimer l'impact sur les haies et le bocage. En effet, un aménagement « multi-lots » nécessiterait, en fonction du nombre et de la nature des activités accueillies : des voies de desserte, un découpage en lots, ... L'impact serait donc variable et ne peut pas être quantifié à l'heure actuelle.

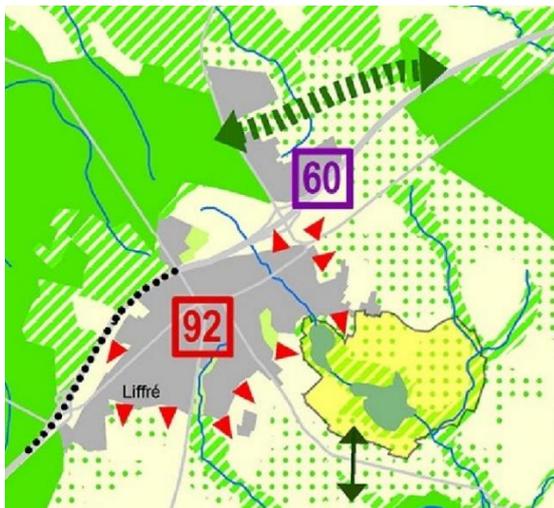
S'agissant des entreprises qui s'y installeraient, l'étude d'impact, si elle est nécessaire, se fait à chaque commercialisation de lot et à l'échelle de la parcelle. De fait, cela n'engendrerait pas nécessairement de mesures de compensations. De plus, lorsque des mesures de compensation sont mises en place, ces dernières sont étudiées à l'échelle du lot et non pas à l'échelle du secteur d'activités.

Toujours dans le cadre de l'aménagement d'un secteur d'activités « multi-lots », avec un projet évolutif à 10 ans, voire plus, les entreprises arrivent de manière progressive. Par expérience, ces dernières ont toutes des besoins et des contraintes spécifiques, lesquelles, cumulées, peuvent emporter des conséquences moins bien maîtrisées à l'échelle du secteur. De plus, et dès lors que les entreprises sont installées, la collectivité n'a plus autant de maîtrise sur leur développement. La garantie de maintenir des linéaires d'arbres et de haies pourrait s'avérer plus difficile.

A noter que dans le cadre de la concertation préalable commune et de la concertation de suivi (qui se déroule en parallèle de la présente procédure de mise en compatibilité du PLU), plusieurs engagements ont été pris par la collectivité. L'un d'eux réside dans l'identification, au titre de la Loi Paysage, du bois situé dans la partie nord-ouest du site. La protection réglementaire des arbres et des haies sur le secteur de Sévailles 2 a ainsi été renforcée.

Question n°2

Si le projet porte sur un seul lot, le maintien des arbres compromettrait l'organisation du plan d'aménagement. Une étude a-t-elle été réalisée sur le tracé du chemin et sur les moyens permettant de conserver une continuité écologique.



Dès l'identification du secteur de Sévailles 2 comme futur secteur d'activités, dans le cadre de la révision du PLU en 2017, les continuités écologiques sont apparues comme un enjeu important du secteur.

Les principaux corridors écologiques sont identifiés par le SCoT du Pays de Rennes et notamment par le Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO). Ainsi, à Liffré, le DOO (voir figure ci-contre) identifie un « principe de connexion écologique à assurer » entre les massifs forestiers de Rennes et de Liffré, au nord de l'A84.

Le secteur de Sévailles 2 présente toutefois un corridor fonctionnel pour les chiroptères. Aussi, préserver une continuité écologique efficace sur ce secteur représente un réel enjeu pour la collectivité. Le maintien des continuités écologiques s'effectuera qu'il s'agisse de l'aménagement d'un secteur d'activités « multi-lots » ou « lot unique ».

Pour préserver des continuités écologiques efficaces, la collectivité s'appuie sur plusieurs éléments naturels du secteur.

Tout d'abord, la ville de Liffré a lancé, en 2020, une procédure de déclassement de deux cheminements doux :

- Le cheminement traversant le secteur d'est en ouest ;
- Le cheminement nord-sud constituant la limite naturelle entre la ZAC de Sévailles 1 et le secteur de Sévailles 2.

Le déclassement de ces deux cheminements a permis à Liffré-Cormier Communauté d'acquérir ces parcelles afin de gérer la préservation, le renforcement ou le réaménagement de ces cheminements dans le cadre de l'aménagement de la future zone d'activités.

La conclusion de cette enquête publique est la suivante :

En conclusion

J'émet un avis favorable sur le projet de désaffectation des deux chemins ruraux situés Sévailles 2 afin de permettre leur cession, sous réserve:

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

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

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

Le 10 août 2020.



La commissaire enquêtrice, Annick Liverneaux,

La collectivité a ensuite inscrit, dans la future OAP du secteur de Sévailles 2, que les haies périphériques seront conservées sauf sur de courtes sections pour permettre la création d'accès uniquement. Ces courtes sections feront également l'objet de l'application de la séquence ERC.

La collectivité a également fait le choix de conserver intégralement le bois existant situé au nord-ouest du site et de l'identifier au titre de la Loi Paysage dans son document d'urbanisme.

Enfin, dans le cas où des mesures de compensation devraient être mises en place, celles-ci pourraient également permettre de renforcer les continuités écologiques existantes notamment au sein du parc paysager de la ZAC de Sévailles 1, afin de renforcer les liaisons entre les massifs forestiers de Rennes et de Liffré, au sud de l'A84.

Pour information complémentaire, dans le cadre de la concertation de suivi réalisée sous l'égide de la CNDP, qui se déroule en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU, un groupe de travail pour le dévoiement du cheminement est-ouest a été mis en place. La constitution de ce groupe de travail revêt un double objectif à savoir maintenir une continuité de cheminement depuis le centre-ville de la commune et la forêt de Liffré et assurer des continuités écologiques.

Ce groupe de travail a réuni des représentants des associations et institutions suivantes : l'ONF, l'association Nature et Randonnées de Liffré, le Club Cycliste Liffréen (section VTT), la DIROUEST, la Fédération de Chasse 35, Liffré-Cormier Communauté, la société Bridor.

Trois réunions de travail, dont une sur le terrain, ont été organisées les 26 mars, 14 avril et 26 mai 2021. Les membres du groupe de travail se sont accordés sur le tracé et les aménagements futurs qui permettront également d'assurer des continuités écologiques.

Le porteur de projet a précisé que 50% du double alignement d'arbres bordant le cheminement est-ouest du secteur sera préservé.

Question n°3

Le bilan financier ne fait pas état du coût des mesures de compensation. Quelles en sont les raisons ?

Le financement des mesures de compensation éventuelles est à la charge de l'aménageur.

- Dans le cadre d'un aménagement « lot unique », les mesures de compensations éventuelles seraient intégralement prises en charge par le porteur de projet ;
- Dans le cadre d'un aménagement « multi-lots » les mesures de compensation éventuelles seraient prises en charge par Liffré-Cormier Communauté, en sa qualité d'aménageur.

De plus, le coût de ces mesures peut varier en fonction de la nature du projet d'aménagement. Elles sont donc difficilement appréciables à l'instant d'une procédure de modification du PLU puisque le plan de composition n'est pas encore défini.

Question n°4

Le dernier recensement a identifié 3500 m² de zone humide. Il semblerait que dans le cadre de l'étude d'impact, cette identification a évolué ?

Le repérage des zones humides est le résultat d'une analyse pédologique et floristique. L'analyse en particulier pédologique doit être faite par des spécialistes. Elle résulte de l'étude des différents horizons du sol et nécessite des compétences très pointues et l'utilisation d'un référentiel national.

La détermination des surfaces précises des zones humides est le résultat d'analyses croisées entre les cabinets d'études, les services de la police de l'eau, la DDTM, et l'Office Français de la Biodiversité (OFB).

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré, plusieurs inventaires de zones humides ont été réalisés :

- Inventaire des zones humides en 2016 dans le cadre de la révision générale du PLU, réalisé par le bureau d'études DM'EAU ;
- Inventaires complémentaires en 2018, 2019 et 2020 dans le cadre des études pré-opérationnelles sur le secteur d'activités de Sévailles 2, réalisés par le bureau d'études DM'EAU ;
- Confirmation des inventaires en 2020, par le bureau d'études GES.

L'inventaire des zones humides peut être complété par un inventaire supplémentaire, en fonction des projets envisagés ou sur demande des services de l'État.

A titre d'information, dans le cadre du projet Bridor, et de ses études pré-opérationnelles, qui se déroulent en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU, le recensement des zones humides a fait l'objet d'inventaires complémentaires en avril et juillet 2021, sur demande du service Eau et Biodiversité de la DDTM 35.

Question n°5

Quelle est la position de LCC par rapport aux rétrocessions éventuelles envisagées après aménagement de la zone (boisement, chemin, espaces verts, etc.)

A l'image de sa volonté de préserver des continuités écologiques efficaces sur le secteur, la collectivité s'est fixé plusieurs objectifs en matière d'aménagement. Liffré-Cormier Communauté a notamment pris plusieurs engagements dans le cadre de la concertation préalable comme de maintenir la continuité douce permettant de relier le centre-ville de Liffré et la forêt de Liffré et d'aménager, à moyen terme, une liaison douce et notamment cyclable, au sud du secteur, le long de la RD 812. Ces objectifs et engagements seront traduits réglementairement via la nouvelle OAP du secteur.

Ces objectifs devront obligatoirement être mis en œuvre, qu'il s'agisse de l'aménagement d'un secteur d'activités « multi-lots » ou « lot unique ».

A titre d'information, dans le cadre du projet Bridor, Liffré-Cormier Communauté prévoit de céder, à titre onéreux, la totalité du foncier qu'elle possède sur le secteur de Sévailles 2. L'entreprise réaliserait tous les aménagements et mesures compensatoires éventuelles, liés à son projet et à la poursuite des engagements de Liffré-Cormier Communauté, et en assurerait la prise en charge financière. Cela comprendrait :

- Des mesures pour améliorer et pérenniser le boisement situé au nord-ouest du secteur ;
- Le dévoiement du chemin vers le nord du secteur pour assurer les liaisons douces vers la forêt de Liffré ;
- L'aménagement des abords dudit chemin pour préserver des continuités écologiques efficaces ;
- La réalisation d'un cheminement doux au sud du secteur le long de la RD 812 qui remontra sur la limite Est du périmètre pour rejoindre le chemin existant.

Afin de garantir la pérennité de ces espaces naturels et cheminements, l'entreprise Bridor et Liffré-Cormier Communauté ont décidé que, le cas échéant, tous ces espaces seraient rétrocédés, à titre gratuit, à la collectivité soit environ 4,2 ha sur les 21.

La collectivité pourrait ainsi poursuivre l'entretien des cheminements et espaces naturels.

Question n°6

L'article 1AUE 2.3.3 (Haie et bocage) de la future OAP prévoit : « la suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle ». Cet article mériterait d'être précisé.

Dans le cadre de la procédure de déclaration de projet, Liffré-Cormier Communauté, a choisi d'utiliser un zonage dito existant et d'en modifier le contenu, au besoin, plutôt que de créer une nouvelle zone et un règlement spécifique, dédiés au secteur de Sévailles 2.

Pour compléter le règlement littéral du PLU, il a également été annoncé très tôt dans la procédure que le cadrage en matière d'orientations paysagères, urbanistiques et environnementales se ferait pas le biais de l'OAP sectorielle. Par conséquent, cette dernière a été très largement complétée afin d'intégrer un cadrage multi-dimensionnel complet et qualitatif.

Ainsi, l'article 1AUE 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage du PLU doit être concordant avec les prescriptions de l'OAP sectorielle.

Concernant la thématique des haies et du bocage, la future OAP sectorielle prévoit :

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
<p>Haies et bocage : L'intégralité des haies du secteur sont identifiées au titre de la Loi Paysage (<u>article L151-23</u> du code de l'urbanisme). Les haies bocagères sont à conserver sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Si l'impossibilité de conserver ces haies est démontrée, uniquement dans ce cas, l'abattage de haies pourra être autorisé. Dès lors, des mesures compensatoires sont exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Elles consisteront, en règle générale, à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune et Liffré-Cormier Communauté.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Les haies périphériques seront conservées, sauf en cas de création d'accès.▪ Les haies internes seront conservées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Ainsi l'OAP sectorielle prévoit qu'en cas d'impossibilité technico-économique de conservation des haies existantes, l'abattage de haies pourra être autorisé sous réserve de la stricte application de la séquence Éviter - Réduire - Compenser.

L'article 1AUE 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage du PLU prévoit, quant à lui, sur la thématique des haies et du bocage :

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant.

La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle.

Ainsi, comme souligné par le commissaire enquêteur, le règlement n'est plus adapté au cadre défini par la future OAP. Par conséquent, Liffré-Cormier Communauté, apportera une modification au règlement du PLU afin de le mettre en cohérence avec l'OAP du secteur.

La nouvelle rédaction de cet alinéa, sera la suivante :

« Les haies bocagères sont à conserver. Une suppression pourra être envisagée en cas d'impossibilité technico-économique.

La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme pourra être refusée pour des raisons d'ordre paysager ou écologique ou être autorisée sous réserve de l'observation de prescriptions destinées à compenser cette suppression. »

Question n°7

Lors de l'examen conjoint des PPA la DDTM a signalé une incohérence entre l'OAP et l'article 1AUE 2.3.3, il conviendrait de compléter le terme « aménagement ».

Lors de l'examen conjoint des personnes publiques associées (PPA) qui s'est déroulé le 20 mai 2021, les services de l'État ont fait remonter à Liffré-Cormier Communauté une incohérence entre l'OAP et l'article 1AUE 2.3.3. Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et éléments de paysage sur la thématique des zones humides.

Ainsi, Liffré-Cormier Communauté a indiqué dans son mémoire en réponse à l'avis des PPA apporter un complément afin de corriger cette incohérence. La proposition faite a été la suivante :

« Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent cependant être autorisés [...] :

- *Les aménagements directement liés aux destinations autorisées dans la zone, en cas d'impossibilité techno-économique de conserver ces éléments »*

Cependant, comme demandé par le commissaire enquêteur, il convient de compléter cet alinéa en y ajoutant la notion de « constructions » afin de répondre parfaitement à l'incohérence soulevée par la DDTM.

La nouvelle rédaction sera la suivante :

« Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide : construction, exhaussement, remblaiement, affouillement, dépôt divers, création de plan d'eau, imperméabilisation.

Peuvent cependant être autorisés [...] :

- *Les aménagements et constructions directement liés aux destinations autorisées dans la zone, en cas d'impossibilité techno-économique de conserver ces éléments »*

Question n°8

L'avis de DM'Eau serait intéressant à recueillir par rapport aux constatations et aux sondages réalisés par l'association de la BOUEXIERE (R1/M22/C7).

La collectivité s'étonne de cette démarche parallèle menée sans concertation, ni autorisation de pénétrer sur les parcelles, et s'interroge sur les conclusions de cette étude.

La réponse du bureau d'études DM'EAU est la suivante :

Le courrier fait état de traces d'hydromorphie présentes dans les horizons superficiels. Nous rappelons que la zone se trouve sur des sols spécifiques, appelés luvisols. Dans ces sols, décrits par le guide d'identification des zones humides de l'OFB, il est rappelé l'attention particulière qu'il faut avoir pour ne pas confondre oxydation et coloration ocre que peuvent prendre certains horizons. A la lecture du courrier de l'association La Bouëxière Environnement (LBE), cette confusion est possible.

Enfin, la présence de classe V n'a pas été identifiée sur la zone d'étude (confirmation encore ce mois-ci avec des sondages réalisés au tractopelle). De même l'absence d'horizon réductique entre 80 et 120 cm de profondeur permet de s'assurer qu'il ne s'agit pas de classe IVD. Les sols identifiés par LBE correspondent donc à une classe IVA, IVB ou IVC, qui ne répond pas aux critères pédologiques d'une zone humide. Il est possible qu'entre les opérateurs de La Bouëxière Environnement et de DMEAU, des divergences d'interprétation entre ces trois classes puissent apparaître, mais cela ne remet en aucun cas en cause la délimitation des zones humides réalisées.

La problématique des zones humides a bien été pris en compte afin de mettre en œuvre la séquence Eviter-Réduire-Compenser. L'étude du site du grand Beaugé de 2013 a permis de montrer que le site de Sévailles 2 présentait peu d'enjeux environnementaux vis-à-vis des zones humides contrairement à d'autres secteurs, notamment ceux situés au nord de l'A84 ou sur la partie est du site d'étude.

Puis, de nombreux inventaires de zones humides ont été réalisés à différentes périodes de l'année, et sur plusieurs années hydrologiques (2016, 2018, 2019, 2020) sur le site de Sévailles 2, permettant de localiser précisément les zones humides. Les inventaires ont été réalisés par des personnes qualifiées, disposant de formations et d'expériences dans le domaine de la pédologie, sur plusieurs années. L'inventaire réalisé peut donc être considéré comme fiable.

Nous rappelons qu'il n'existe pas de période réglementaire pour réaliser un inventaire des zones humides, qui doit être réalisé dans des conditions hydrauliques pertinentes, ce qui a été le cas dans nos multiples inventaires (pas trop sec ni trop humide pour que les sondages soient lisibles).

L'OAP, modifiée dans le cadre du projet de mise en compatibilité du PLU, intègre une mesure de protection des zones humides. Ainsi, comme indiqué dans les OAP, les zones humides sont à préserver sur l'ensemble du site de Sévailles 2, sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Dans le cas où les mesures d'évitement et de réduction n'étaient pas applicables, ou que la volonté de préservation ne permettait pas de garantir la préservation de ces zones humides, des mesures compensatoires seront mises en place, notamment la recréation de zones humides, à proximité. Ce projet de compensation sera soumis à validation des services de la DDTM et de l'OFB par le biais d'un dossier de déclaration au titre de la Loi sur l'Eau, si la surface détruite était supérieure à 1000 m². Le cas échéant, un porter à connaissance serait tout de même transmis à la DDTM.