

Procès-verbal de séance

Examen conjoint des personnes publiques associées



Jeudi 20 mai 2021, Liffré

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.

Présents :

Personnes publiques associées :

BARBEDETTE Benoît, Agence départementale du Pays de Fougères,
CONAN Jean-Michel, Préfecture,
FERRE Annelise, Chambre d'Agriculture,
HUERTAS Jean-Philippe, DDTM 35
LEFEUVRE Gaël, Mairie de Thorigné-Fouillard
MIGNARD Samuel, SCoT du Pays de Rennes,
TAFFOREAU Alexandre, Ville de Liffré,

Maitrise d'ouvrage :

PIQUET Stéphane, Président,
BÉGUÉ Guillaume, Vice-Président en charge de l'économie, l'emploi, la formation et l'agriculture,
BRIDEL Claire, Vice-Présidente en charge du suivi du PLH, de l'habitat, de l'ADS, du PLU et du guichet unique,
MICHOT, Benoît, Vice-Président en charge de l'aménagement des zones d'activités et de la fibre,
AUBAUD Pierre, Chargé de mission aménagement foncier,
DIAZ Iago, Chargé de mission urbanisme et instructeur droit des sols,

INTRODUCTION DE LA SÉANCE

Monsieur le Président introduit la séance et remercie les personnes publiques associées (PPA) présentes.

Les élus du territoire rappellent le contexte de cette déclaration de projet qui est portée par la communauté de communes de par sa compétence de développement économique, et qui entrainera, la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Liffré.

Ils rappellent que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur d'activités s'effectue dans le prolongement de l'aménagement et de la commercialisation, en cours d'achèvement, de la ZAC de Sévailles 1.

Un tour de table des participants est réalisé avant d'entamer la réunion.

PRÉSENTATION DE LA DÉCLARATION DE PROJET

Les services présentent l'organisation de la séance avec un retour synthétique sur le dossier de déclaration de projet, une présentation de l'avis de la MRAe reçu le 10/05/2021 et une présentation des avis PPA reçus en amont de la réunion.

Les services rappellent que la particularité de la déclaration de projet réside dans le fait que cette dernière porte sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Sévailles 2 et non pas sur l'implantation d'une unité de production de l'entreprise Bridor. Cette déclaration de projet emportera la mise en compatibilité du PLU de la ville de Liffré.

Plusieurs enjeux importants justifiant de l'intérêt général du projet sont présentés par les élus :

- La stratégie de développement économique du territoire en identifiant trois axes de développement avec :
 - un focus intercommunal d'acquisition et d'offre de terrains sur les trois villes centres avec des zones d'activités intercommunales,
 - un accompagnement sur les autres communes du territoire sur les zones d'activités existantes,
 - une politique forte de parcours résidentiel des entreprises.
- Le positionnement du secteur de Sévailles 2 dans l'un des 13 sites stratégiques d'aménagement économique du SCoT du Pays de Rennes.
- La prise en compte de la dimension écologique et agricole par le biais d'une étude, menée en 2013, pour définir la meilleure direction d'urbanisation au sein du site stratégique du SCoT. Cette étude a permis d'identifier les secteurs ayant le moins d'impact sur l'environnement et l'agriculture et avec le meilleur impact sur l'aménagement du territoire. La volonté de couture urbaine avec la ville, se traduit par la réalisation de la ZAC mixte de Sévailles 1 (activités et habitat) et le secteur d'activités de Sévailles 2.

Les services complètent ces enjeux en précisant que :

- Le projet s'inscrit dans le cadre du Projet de Territoire « *Liffré-Cormier 2030* » et participe à maintenir, en lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH), le taux de concentration de l'emploi.
- Le projet a pour objectif d'améliorer la cohérence de cette zone à vocation économique. L'ensemble du parcellaire sera donc intégralement réservé à de l'usage économique permettant ainsi d'éviter les conflits d'usage avec les habitations qui étaient situées à proximité. Cette nouvelle configuration du parcellaire permettra aussi d'optimiser l'aménagement de cette zone.

Les services rappellent les deux conséquences principales de la déclaration de projet sur le PLU de la ville de Liffré :

- Le zonage de la totalité du secteur en zone 1AUe (zonages précédents : 90% en 2Aue et 10% en A ou Anc) ;
- L'évolution de l'OAP sectorielle avec la mise à jour du périmètre de l'OAP et la volonté de mettre en place un cadre d'aménagement qualitatif multidimensionnel (accès, voies douces, préservation de la biodiversité, traitement des eaux usées, etc.).

PRÉSENTATION DE L'AVIS DE LA MRAe

Les services évoquent l'avis n°MRAe 2021-008740 sur le dossier, rédigé en date du 06/05/2021 et reçu en date du 10/05/2021. Cet avis est globalement positif et ne remet pas en question le projet d'un point de vue environnemental. Cet avis fait néanmoins l'objet de remarques pour inciter la collectivité à aller plus loin sur les thématiques suivantes :

- **Qualité de l'évaluation environnementale** (réaliser une présentation des enjeux hiérarchisée et de conclusions),
- **Préservation des espaces agricoles et naturels** (faire une proposition de phasage si l'espace n'est pas utilisé par une seule entreprise, ajouter des orientations permettant de limiter cette consommation : mutualisation de parkings, création d'étages),
- **Flux de déplacements et changement climatique** (rechercher des mesures permettant une diminution des émissions de gaz à effet de serre par l'incitation),
- **Qualité paysagère** (ajouter des prescriptions concernant l'architecture des futurs bâtiments : forme, hauteur maximale, couleurs ; et un aménagement qualitatif des lisières à l'est du site),
- **Gestion de l'eau** (cadrer les valeurs des rejets d'eaux usées après traitement ; étayer l'affirmation du Symeval de la disponibilité de la ressource en eau, ajouter des dispositions précises à destination des futures entreprises permettant de maîtriser l'évacuation des eaux pluviales).

Le maître d'ouvrage rappelle que l'avis de la MRAe n'est pas un avis prescriptif mais qu'il fera l'objet d'un mémoire en réponse qui sera annexé au dossier d'enquête publique.

Les services de Liffré-Cormier Communauté rappellent que l'examen conjoint des PPA est une étape obligatoire de la procédure de déclaration de projet et qu'elle précède l'enquête publique, organisée par la préfecture, qui se tiendra de mi-juin à mi-juillet 2021.

PRÉSENTATION DES AVIS PPA RECUS EN AMONT

Les services présentent les avis des PPA reçus en amont de cette réunion :

- **L'avis SNCF immobilier** : « *Le territoire n'étant pas traversé par le Réseau Ferré National, je vous informe que je n'ai pas d'observation particulière à émettre sur le projet* »,
- **L'avis du Conseil Régional** : invite à « *anticiper et intégrer dès aujourd'hui les objectifs et règles générales du SRADDET* ». Il est précisé par les services que, dans l'évaluation environnementale de

la déclaration de projet, une annexe présente d'ores et déjà la prise en compte détaillée des objectifs et des règles générales du SRADDET,

- **L'avis du gestionnaire du Réseau de Transport d'Électricité (RTE)** : l'ouvrage exploité étant « implanté au lieudit La Baillée Bragard sur le territoire de la commune de Liffré. Nous n'avons donc aucune observation à formuler »,

Monsieur HUERTAS transmet, en séance, les avis de la DGAC, du ministère des armées et les présente succinctement.

- **L'avis de la Direction Générale de l'Aviation Civile (DGAC)** : « le secteur est concerné par une servitude T7 concernant les projets de plus de 50m de hauteur, le projet de construction envisagé sur le secteur ne dépassant pas 30m de hauteur, la DGAC n'a pas de remarque à formuler »,
- **Le ministère des armées** : la commune est concernée par une servitude PT2 Faisceau Hertzien « le projet étant situé hors de son périmètre, elle n'aura aucune incidence. En conséquence, l'État Major de Zone de Défense de Rennes, émet un avis favorable à cette déclaration de projet ».

REMARQUES DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Monsieur LEFEUVRE, Maire de la commune de Thorigné-Fouillard, demande sous quel délai peut-il transmettre l'avis de la commune de Thorigné-Fouillard.

Les services répondent qu'il n'y a pas de période d'avis, les remarques doivent être transmises pendant l'examen conjoint et seront retranscrites dans le procès verbal de séance.

Monsieur HUERTAS précise que le procès verbal doit faire l'objet d'une phase contradictoire permettant aux personnes publiques associées présentes de vérifier le contenu du procès verbal et de formuler éventuellement des remarques complémentaires.

Monsieur LEFEUVRE demande sous quel délai les réponses à l'avis de la MRAe seront disponibles et dans quel mesure un plan de déplacement est-il envisagé pour organiser les déplacements des salariés et répondre aux enjeux énergétiques.

Les services répondent que le mémoire en réponse sera réalisé dans les prochains jours afin d'être annexé au dossier d'enquête publique.

Les élus répondent sur la question des déplacements : un pôle d'échange multimodal est prévu entre l'échangeur et l'entrée de ville, à proximité des zones d'activités de Sévailles 1 et Sévailles 2. Il permettra la desserte des lignes de car BreizhGo, des vélos, des vélos électriques, des voitures et des voitures électriques et sera accessible par les liaisons piétonnes. Un « Schéma Directeur Cyclable » est également en cours pour travailler sur les liaisons cycles sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté. La collectivité travaille également avec la société Ehop et les entreprises pour améliorer les conditions de mobilité de leurs salariés.

Madame FERRE, chargée de mission urbanisme-aménagement à la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine, souhaite connaître les superficies restantes à commercialiser dans les zones d'activités, et suggère de réaliser une politique de densification des zones d'activités.

Les services de Liffré-Cormier Communauté indiquent que cela figure bien dans le dossier de déclaration de projet, et plus précisément sous la forme d'une liste. Au besoin, un argumentaire, sous forme de tableau, sera réalisé.

Les élus de Liffré-Cormier Communauté informent que des actions de densification sont déjà pratiquées sur la commune de Liffré, notamment sur la zone d'activités de Beaugé. Certains terrains ayant même été découpés en drapau.

Dans l'hypothèse d'un lotissement d'activités, Madame FERRE suggère de réaliser l'opération d'aménagement en tranche, et de veiller à céder uniquement ce qui est réellement nécessaire aux entreprises.

Les élus de Liffré-Cormier Communauté indiquent que, sur Sévailles 1, qui est une zone d'activités avec plusieurs lots, un certain nombre de mesures permettant d'optimiser l'occupation des parcelles sont appliquées : la totalité des parcelles est imperméabilisable, et les parcelles mitoyennes libres sont réservées par un contrat moral dans l'objectif de ne pas freiner les projets d'extension.

Madame FERRE rappelle qu'il y a, aujourd'hui, un rythme de consommation foncière économique accéléré sur le quart nord-est de Rennes.

Les élus de Liffré-Cormier Communauté complètent que le SCoT du Pays de Rennes a identifié les 60 hectares à vocation économique depuis 2007, et que la vocation économique du secteur est inscrite dans le PLU depuis 2017. Il s'agit également des terres agricoles les moins qualitatives du secteur de Liffré. Il est ajouté que les enveloppes n'ont pas été augmentées depuis cette date, et qu'il sera compliqué d'obtenir des hectares supplémentaires à l'avenir, notamment quand le SRADDET sera effectif et opposable.

Les élus de Liffré-Cormier Communauté informent que des réserves foncières sont situées en limite contiguë est du secteur de Sévailles 2 et que des installations de microentreprises agricoles sont à l'étude pour concourir aux objectifs du plan alimentaire territorial.

M. BARBEDETTE, responsable Routes de l'agence départementale du Pays de Fougères, informe que l'avis de l'agence va être transmis prochainement à Liffré-Cormier Communauté. Dans l'OAP, il souligne que l'absence d'accès principaux depuis la route départementale 812 est maintenue, ce qui est conforme aux attentes de l'agence départementale. La suppression des marges de recul n'appelle pas d'observation particulière, dans la mesure où les zones d'habitat sont supprimées.

L'agence routière départementale sera toutefois vigilante sur les solutions et les ouvrages proposés pour limiter les débits de sorties des eaux pluviales, et rappelle que l'agence départementale devra être associée sur l'assainissement routier.

Concernant la voie douce en bordure de la RD812, M. BARBEDETTE rappelle que celle-ci doit être réalisée dans les surfaces de la zone d'activités.

Les élus de Liffré-Cormier communauté confirme que la voie douce sera intégrée dans le périmètre de Sévailles 2.

M. BARBEDETTE souligne que l'OAP envisagée à ce stade ne prévoit pas de frange paysagère sur les limites nord-est du site.

Les élus et les services de Liffré-Cormier Communauté indiquent que des compléments pourront être apportés sur cette frange paysagère, mais qu'il existe déjà une haie répertoriée et identifiée sur cette OAP.

M. HUERTAS, chef de la délégation territoriale de Rennes-Brocéliande, préconise d'inclure dans la future OAP des exigences en termes d'éclairage nocturne, notamment pour la préservation des corridors empruntés par les chiroptères.

Les élus de Liffré-Cormier Communauté font part de leurs accords et informent que des réflexions sont en cours sur l'ensemble des zones d'activités communautaires sur cette thématique.

Concernant la préservation du boisement situé au nord-ouest du périmètre, M. HUERTAS suggère deux solutions : soit d'insérer un statut de protection dans le PLU du type « *élément remarquable du paysage* », soit d'insérer des préconisations littérales dans l'OAP. Les élus de Liffré-Cormier communauté souligne que le boisement sera conservé et que des études avec des associations (randonnée, VTT) sont en cours pour déterminer la morphologie du cheminement qui passera dans ce boisement.

M. HUERTAS annonce qu'une potentielle difficulté a été repérée dans le règlement 1AUE liée à la protection des zones humides. L'OAP propose « *l'intégralité des zones humides sera conservée, sauf en cas d'incompatibilité technico-économique* » et permet la compensation. Mais la mise en compatibilité ne change pas le règlement 1AUE du PLU qui dispose à l'article 2.3.3 « *Sont strictement interdits tous travaux affectant le fonctionnement et les caractéristiques de la zone humide* ».

Il invite donc à modifier également cet article du PLU pour éviter les difficultés ultérieures d'instruction. Les services et les élus de Liffré-Cormier Communauté le remercient, et confirment que des corrections seront apportées en ce sens sur le règlement littéral.

La DDTM partage les remarques émises par la MRAe sur la gestion des eaux usées et des eaux pluviales, auxquelles le mémoire en réponse de Liffré Cormier Communauté apportera des justifications.

Toutefois, le zonage d'assainissement et le schéma des eaux pluviales annexés au PLU ne font pas l'objet de modification puisque ce sont des procédures indépendantes, M HUERTAS se demande si des mises à jour ultérieurs sont prévues.

A l'effet de faciliter la compréhension et la clarté du dossier de déclaration de projet les services de Liffré-Cormier Communauté rappellent qu'il avait été fait le choix de ne pas intégrer ces modifications. Ces justifications sont inscrites dans la déclaration de projet mais seront complétées.

M. MIGNARD, chargé de mission urbanisme au syndicat mixte du Pays de Rennes, souligne que les 60 hectares alloués par le SCoT sont urbanisables uniquement dans le cadre d'un projet d'aménagement global, ce qui est le cas, mais des éléments complémentaires pourraient être apportés dans le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité.

M. MIGNARD suggère de consolider l'OAP et ses dispositions réglementaires pour contraindre les futures entreprises à mieux appréhender les performances énergétiques et environnementales.

Les services de Liffré-Cormier Communauté rappellent que les prescriptions de l'OAP doivent pouvoir s'appliquer à une seule entreprise ou à un lotissement d'activités multi-lots.

M. TAFFOREAU, directeur de l'urbanisme et du foncier à la ville de Liffré, suggère que la délibération du conseil municipal de Liffré approuvant la suppression de la marge de recul soit réalisée conjointement à la délibération autorisant la mise en compatibilité du PLU.

Les services de Liffré-Cormier Communauté confirment que cela est possible et même souhaitable.

M. TAFFOREAU remarque qu'un troisième accès précis est matérialisé par une flèche sur la partie « *contexte* » de l'OAP et peut entraîner la confusion. Il ajoute qu'il serait pertinent de préciser au sein des principes d'aménagement de l'OAP que le chemin concerné par la suppression est bien celui « *est-ouest* ».






Les services de Liffré-Cormier Communauté prennent en compte ces remarques et s'engagent à apporter les modifications.

L'ensemble des participants s'étant exprimé, le Président de Liffré-Cormier Communauté remercie les personnes publiques associées présentes et clôture la séance.

A Liffré,
Le lundi 7 juin 2021
Le Président de Liffré-Cormier Communauté
Stéphane PIQUET

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Stéphane PIQUET', written over a large, light-colored oval scribble.

Liste d'émargement – Examen conjoint des personnes publiques associées (PPA)

PPA	Structure	Représentant (fonction)	Contact	Signature
Monsieur le Préfet – Emmanuel BERTHIER	Préfecture d'Ille et Vilaine	M. CONAN	jean-michel-conan@ille-et-vilaine.gouv.fr	
M. le secrétaire général – Ludovic GUILLAUME				
M. Jean-Michel CONAN - Service Urbanisme				
M. le Président - Loïg CHESNAIS-GIRARD	Conseil régional de Bretagne			
M. Benoît BARBEDETTE – Responsable routes	Agence routière départementale du Pays de Fougères		benoit.barbedette@ille-et-vilaine.fr	
M. le Président - Jean-Luc CHENUT	Conseil départemental d'Ille-et-Vilaine			Excusé
M. le Directeur - Rierrick BOMAIN ^{Alexandre BOUSSONE}	DDTM d'Ille et Vilaine	JP HUERTAS - DTRB		
M. le Président - André CROCQ	Syndicat Mixte du Pays de Rennes	Samuel MIGNARD – Chargé de mission urbanisme	mignard@paysderennes.fr	
M. le Président - Emmanuel THAUNIER	CCI			
M. le Président - Philippe PLANTIN	Chambre des métiers et de l'artisanat			
M. le Président - Loïc GUINES	Chambre d'agriculture d'Ille et Vilaine	Annelise FERRE - Chargé de mission urbanisme aménagement	annelise.ferre@bretagne.chambagri.fr	
M. le Directeur – Frédéric LECHELON	DIROUEST			Excusé
M. Olivier BARBETTE – Agence de Saint-Aubin-du-Cormier				Excusé

M. Le Maire - Guillaume BÉGUÉ	Ville de Liffré	Alexandre TAFFOREAU – Directeur urbanisme et foncier	alexandre.tafforeau@ville-liffre.fr	
Mme BRIDEL – Élué				
La Bouërière - M. le Maire – Stéphane PIQUET				
Saint-Aubin-du-Cormier - M. le Maire – Jérôme BEGASSE				
Gosné - M. le Maire – Jean DUPIRE				
Chasné-sur-Illet - M. le Maire - Benoît MICHOT	Communes de LCC			
Mézières-sur-Couesnon - M. le Maire - Olivier Barquette				Excusé
Ercé-près-Liffré - M. le Maire – Bertrand CHEVESTRIER				
Livré-sur-Changeon - M. le Maire – Emmanuel FRAUD				
Dourdain - Mme la Maire – Isabelle COURTIGNE				Excusée
Saint-Sulpice-la-Forêt – M. le Maire - Yann HUAUME				Excusé
Betton – Mme. la Maire - Laurence BESSERVE	Communes limitrophes			
Thornigné-Fouillard -M. le Maire - Gaël LEFEUVRE			<i>gaël. lefeuvre@thornigne-fouillard.fr</i>	
Acigné – M. le Maire -Olivier DEHAESE				
Christophe HUAU – Directeur territorial	SNCF Réseau			

