

Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 28 SEPTEMBRE 2021

L'AN DEUX MILLE VINGT ET UN, LE VINGT-HUIT SEPTEMBRE à vingt heures trente, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à la SALLE DES FETES DE MEZIERES-SUR-COUESNON, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 22 septembre 2021.

Présents : Mmes BRIDEL C., CHYRA S., COURTIGNE I., GAUTIER I., MACOURS P., MERET L., SALMON R., OULED-SGHAÏER A-L., PRETOT-TILLMANN S., THOMAS-LECOULANT E. MM. PIQUET S., BARBETTE O., BEGASSE J., BEGUE G., BONNISSEAU V., DANTON Y., DENOUAL C., DUPIRE J., FRAUD E., GAUTIER C., LE ROUX Y., MICHOT B., RASPANTI S., ROCHER Ph., SALAÜN R., TRAVERS S., VEILLAUX D.

Absent : Mmes AMELOT M., CHARDIN N., CORNU P., COUR L., MARCHAND-DEDELOT I., MM. BELLONCLE J., CHEVESTRIER B., HARDY S., LE PALAIRE S.

Pouvoir : Mme CORNU P. à M. MICHOT B., Mme COUR L. à Mme MACOURS P., M. HARDY S. à M. TRAVERS S., Mme MARCHAND-DEDELOT I. à M. RASPANTI S.

Secrétaire de séance : Mme CHYRA S.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Modification de la ZAC de La Mottais 2 - Objectifs de la ZAC et modalités de concertation

Rapporteur : Benoît MICHOT, Vice-président

- VU la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier du 15 mai 2008 portant approbation du dossier de création de la ZAC de La Mottais 2 ;
- VU la délibération du Conseil Communautaire du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier du 09 juillet 2009 portant approbation du dossier de réalisation de la ZAC de La Mottais 2 ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 14 novembre 2016 portant extension du périmètre de la Communauté de Communes du Pays de Liffré étendu aux communes de Gosné, Livré sur Changeon, Mézières sur Couesnon et Saint Aubin du Cormier ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 20 décembre 2016 mettant fin à l'exercice des compétences de la Communauté de Communes du Pays de Saint Aubin du Cormier ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 15 juin 2021 portant statuts de Liffré-Cormier Communauté et notamment la compétence obligatoire « *Actions de développement économique* » ;

- VU la délibération n°2018-185 du Conseil de Liffré-Cormier Communauté du 17 décembre 2018 approuvant une réduction du périmètre de la ZAC de La Mottais 2 de 5,3 ha ;
- VU le code de l'urbanisme, et notamment les articles R. 311-12 et L. 103-2 à L. 103-6 ;
- VU l'avis favorable du Bureau du 14 septembre 2021 ;
- VU l'avis favorable de la commission n°2 du 15 septembre 2021 ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La ZAC de La Mottais 2 est située au sud-ouest du bourg de Saint-Aubin-du-Cormier.

Les dossiers de création et de réalisation ont été respectivement approuvés par délibération du Conseil communautaire du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier en date du 15 mai 2008 et du 9 juillet 2009.

Elle présentait alors une superficie de 58,6 ha et est découpée en deux secteurs :

- Le nord de la RD812 qui n'a fait l'objet d'aucune étude.
- Le sud de la RD812 qui est divisé en deux tranches :
 - 1ère tranche : en fin de commercialisation ;
 - 2ème tranche : en cours d'études.

En 2017, le Pays de Liffré s'étend avec 4 nouvelles communes dont Saint-Aubin-du-Cormier, constituant Liffré-Cormier Communauté. Celle-ci s'attache alors à reprendre les études en vue de viabiliser et commercialiser la seconde tranche de La Mottais 2. Elle procède à une réduction de 5,32 ha en partie nord du périmètre de la ZAC en 2018 (délibération n°2018-185) afin de permettre à la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, à qui le foncier appartient, d'y réaliser un projet avec les services de la gendarmerie (implantation de bureaux et casernement) et le Département (implantation d'un centre routier et centre de secours).

Par ailleurs, l'entrée de la Commune de Saint-Aubin-du-Cormier au sein du Pays de Rennes remet en cause la destination commerciale initialement prévue pour le reste du secteur nord. En effet, la définition de périmètres de centralité commerciale rend impossible la réalisation d'une zone à destination commerciale en dehors de ces périmètres.

Parallèlement, en 2018, dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la commune fait réaliser une mise à jour de l'inventaire des zones humides qui révèle la présence de 15,7 ha de zones humides dans le périmètre de la ZAC, soit 6 ha supplémentaires par rapport à l'inventaire réalisé en 2010.

Ces zones humides se situent essentiellement sur le secteur Nord et la partie sud de la ZAC.

Au vu de ces facteurs, la Communauté de Communes décide de revoir le périmètre de la ZAC de La Mottais 2 en excluant les zones humides présentes au nord et au sud, et le secteur à vocation commerciale (au nord).

L'EPCI souhaite, en effet, tout en préservant ses zones humides, poursuivre le développement économique de son territoire.

Le développement économique est concentré sur les trois communes pôles du territoire : Liffré, La Bouëxière et Saint-Aubin-du-Cormier. La commune de Saint-Aubin-du-Cormier compte trois des sept zones d'activités économiques communautaires (existantes ou en projet) : la ZA de Chedeville et de La Mottais 1 (entièrement

commercialisées), et La Mottais 2. Il n'y a quasiment plus de foncier disponible sur les zones d'activités existantes et la demande sur le territoire est forte. La commercialisation de la tranche 2 de la Mottais 2 présente donc un intérêt majeur pour le développement économique de la communauté de communes et de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier.

La zone d'activités de La Mottais fait partie des 13 sites stratégiques identifiés au Document d'orientations et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes : le site " Porte du Cormier ". Le site accueille des équipements importants et constitue un pôle d'emploi majeur du Nord du Pays de Rennes. La ville de Saint-Aubin-du-Cormier y est référencée comme pôle d'appui de secteur.

Le projet :

Le nouveau périmètre d'études de la Mottais 2 présente une superficie d'environ 23 ha (contre 58,6 ha en 2008). Il s'agit donc d'une modification substantielle du périmètre de la ZAC de La Mottais 2.

Une reprise des dossiers de création et de réalisation dans les mêmes conditions que celles prescrites pour la création d'une ZAC est nécessaire (article R. 311-12 du code de l'urbanisme).

L'objet de cette délibération est de définir les objectifs de création de la ZAC (périmètre actualisé) et de prescrire les modalités de concertation préalable.

1- Définition des objectifs de la ZAC

La ZAC de La Mottais 2 s'inscrit dans la stratégie de développement économique de Liffré-Cormier Communauté et a pour objectif de permettre l'accueil et le développement de nouvelles activités sur le territoire.

Il s'agit de proposer une offre foncière adaptée à des entreprises de taille variable et d'accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel.

Le parti d'aménagement doit par ailleurs satisfaire à des objectifs qualitatifs :

- Prendre appui sur les composantes du site :
 - Les principales lignes de composition suivent la topographie marquée du site et préservent des vues sur la vallée. Les acquéreurs seront accompagnés sur la gestion des dénivelés et l'implantation du bâti afin de garantir, notamment, une bonne intégration paysagère ;
 - Les composantes naturelles fortes sont préservées (les zones humides, le bocage) ;
 - La trame viaire du projet s'appuie sur l'existant et est donc intégrée dans le plan de circulation existant ;
 - Les façades le long de la RD 794 feront l'objet d'une attention forte en tant que vitrine du territoire.
- S'inscrire en continuité de l'existant :
 - Par une hiérarchisation et une organisation des voiries et des espaces publics adaptés aux usages prévus ;
 - Par un traitement paysager harmonieux respectant la trame existante ;
 - En portant une attention particulière à la gestion des interfaces avec les riverains, sous forme d'espaces plantés et de volumes bâtis à l'échelle.
- Améliorer la fonctionnalité et l'attractivité du secteur :

- En améliorant la signalétique globale, pour une meilleure visibilité des entreprises implantées (dont réalisation d'un Relai Info Services) ;
- En facilitant l'orientation au sein de la zone ;
- En développant les circulations douces (piétons, cycles) en connexion avec les projets d'extension au sud du centre-ville, avec le projet de liaison Liffré/Gosné/Saint-Aubin-du-Cormier (piste cyclable) et avec les équipements en place (Arrêt de Connexion Intermodale) ;
- En aménageant un espace de détente.

Ces objectifs permettront de définir les grands axes du projet d'aménagement, cela sur un périmètre actualisé d'environ 23 ha.

Ces objectifs définis pour la création de la ZAC s'accompagnent d'objectifs spécifiques relatifs à la concertation nécessaire pour ce projet. Considérant qu'il s'agit d'une modification de la ZAC de la Mottais 2 (réduction du périmètre), les objectifs suivants de la concertation ont été définis :

- Informer le public au sujet de l'évolution de la ZAC de la Mottais 2 ;
- Permettre une meilleure compréhension du contexte, des enjeux urbains, économiques et environnementaux, et des objectifs visés par ce projet ;
- Offrir au public les moyens de s'approprier le projet et de s'exprimer à son sujet.

2- Modalités de concertation préalable

Conformément aux articles L.103-2 et suivants du code de l'urbanisme, la création d'une ZAC doit faire l'objet d'une concertation associant, pendant la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Cette phase de concertation a déjà été menée sur la ZAC et a abouti à l'approbation du dossier de création initial le 15 mai 2008. Cependant, la procédure de modification du périmètre de la ZAC devant prendre la même forme que celle de la procédure initiale, une concertation doit de nouveau être menée.

Elle doit permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées (article L. 103-4 du code de l'urbanisme).

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- Le dossier de concertation du projet et un registre permettant de recueillir les observations et propositions du public seront mis à disposition du public au siège de Liffré-Cormier Communauté et à la mairie de Saint-Aubin-du-Cormier. Ils pourront être consultés aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le dossier de concertation comprendra les éléments suivants : la délibération, un plan de situation, un plan du périmètre étudié, une notice explicative du projet.

- Ce même dossier pourra également être consulté pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté à l'adresse : <https://www.liffre-cormier.fr/>.
- Chacun pourra également adresser ses observations au Président de Liffré-Cormier Communauté par voie postale à l'adresse 28, rue de la Fontaine 35340 LIFFRÉ ou par courrier électronique à l'adresse : zac-mottais2@liffre-cormier.fr.
- Un avis informant le public sera publié au moins 15 jours avant le début de la concertation préalable, par voie dématérialisée sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté et par voie d'affichage au

siège de l'EPCI, en mairie et sur les lieux concernés par l'opération. Cet avis sera également publié, à minima, dans la presse locale. Il précisera les dates de début et de fin de la concertation et les modalités de participation du public.

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au Conseil communautaire.

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

- **APPROUVE** les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation préalable s'agissant de la modification de la ZAC de La Mottais 2 ;
- **AUTORISE** le Président à ouvrir la concertation préalable, en application des articles L. 103-2 et suivants du Code de l'Urbanisme, dans les conditions évoquées ci-dessus.

Fait à Liffré, le 28 septembre 2021

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

STEPHANE PIQUET



