

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE LA MOTTAIS 2

RÉDUCTION DU PERIMETRE

DOSSIER DE CONCERTATION

DU 25 OCTOBRE 2021 AU 3 DECEMBRE 2021 INCLUS



Liffre = Cormier
COMMUNAUTÉ

SOMMAIRE

PREAMBULE

I. Le maître d'ouvrage	4
II. Le territoire	5
A. Localisation	5
B. Liffré-Cormier Communauté, membre du Pays de Rennes	5
C. L'évolution démographique.....	6
D. L'emploi sur le territoire	7
III. Le développement économique, une action légitime des établissements publics de coopération intercommunale	9
A. Une action reconnue par le code de l'urbanisme	9
B. La création et l'aménagement des zones d'activités : une compétence communautaire	9
C. Un des projets politiques de Liffré-Cormier Communauté : poursuivre le développement économique et de l'emploi du territoire.....	10

NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE RÉDUCTION DE PÉRIMÈTRE

I. Le contexte historique	11
A) Plan du périmètre initial de la ZAC de la Mottais 2, issu du dossier de création (2008)	13
B) Plan de découpage de la ZAC issu du dossier de création de 2009	14
C) Plan du périmètre initial de la ZAC de la Mottais 2, faisant apparaître les zones humides repérées en 2018.....	15
D) Plan du nouveau périmètre réduit.....	16
II- La concertation et les procédures liées au projet de réduction du périmètre	17
A) Cadre réglementaire de la concertation	17
B) Modalités de la concertation	17
C) Procédures et calendrier liés au projet	18
III- L'aménagement de la ZAC au sein du nouveau périmètre	19
A) Une offre foncière nécessaire	19
B) Compatibilité aux documents d'urbanisme	21
C) Les enjeux environnementaux et paysagers identifiés	25
D) Les enjeux de mobilité douce	27
E) Le parti d'aménagement sur le périmètre réduit	29
ANNEXE	31
Annexe 1 : Délibération du conseil communautaire.....	31

TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Logo de Liffré-Cormier Communauté.....	4
Figure 2 : Carte du territoire de Liffré-Cormier.....	4
Figure 3: Localisation du territoire.....	5
Figure 4 : Carte de l'armature urbaine du Pays de Rennes.....	6
Figure 5 : Évolution démographique de Liffré-Cormier Communauté.....	7
Figure 6 : Chiffres clés de la démographie à Liffré-Cormier Communauté.....	7
Figure 7 : Carte de situation de la Mottais.....	11
Figure 8 : Plan du périmètre initial de la ZAC de la Mottais 2.....	13
Figure 9 : Plan de découpage initial de la ZAC de la Mottais 2.....	14
Figure 10 : Plan du périmètre initial de la ZAC de la Mottais 2 faisant apparaître les zones humides.....	15
Figure 11 : Plan du périmètre réduit.....	16
Figure 12: Cartographie des zones d'activités à l'échelle du territoire de Liffré-Cormier Communauté (LCC, PAUDE, Septembre 2021).....	19
Figure 13 : Le site stratégique "porte du Cormier" identifié par le SCoT du Pays de Rennes.....	21
Figure 14 : Extrait du règlement graphique du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier.....	23
Figure 15: Extrait de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier.....	24
Figure 16 : Relations visuelles et composantes paysagères du site.....	25
Figure 17: Carte de desserte de la ZAC de la Mottais 2.....	27
Figure 18: Carte des liaisons douces projetées.....	28
Figure 19: Plan masse du projet.....	30

PREAMBULE

I. Le maître d'ouvrage



FIGURE 1 : LOGO DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

Situé entre Rennes et Fougères, Liffre-Cormier Communauté est un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) composé de 9 communes avec une population de 26 181 habitants (population légale 2016 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019 selon l'INSEE).

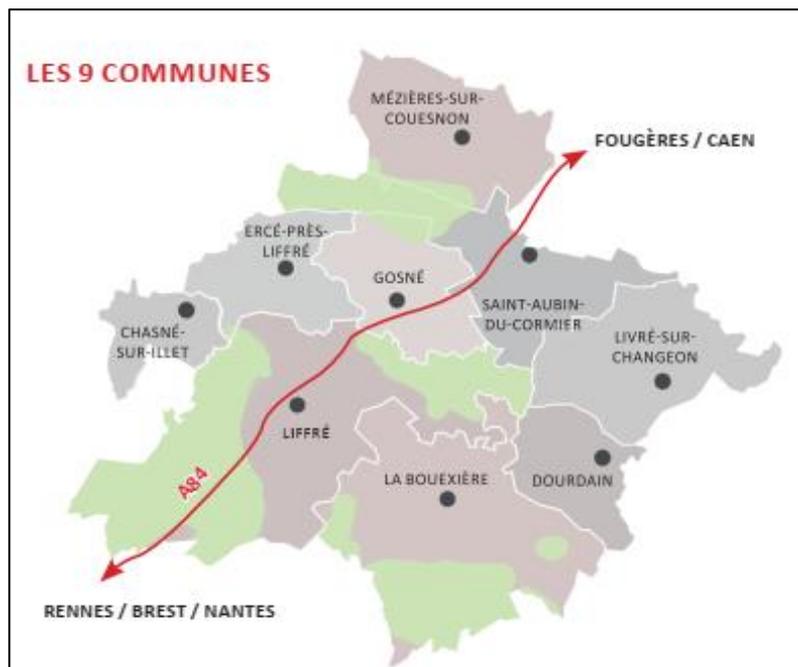


FIGURE 2 : CARTE DU TERRITOIRE DE LIFFRE-CORMIER

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.

II. Le territoire

A. Localisation

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

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier, lieu du projet, se situe à 30 km de Rennes.

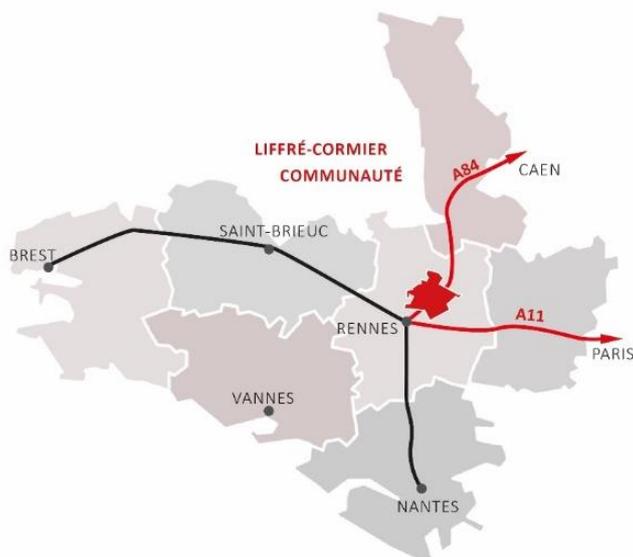


FIGURE 3: LOCALISATION DU TERRITOIRE

B. 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 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.

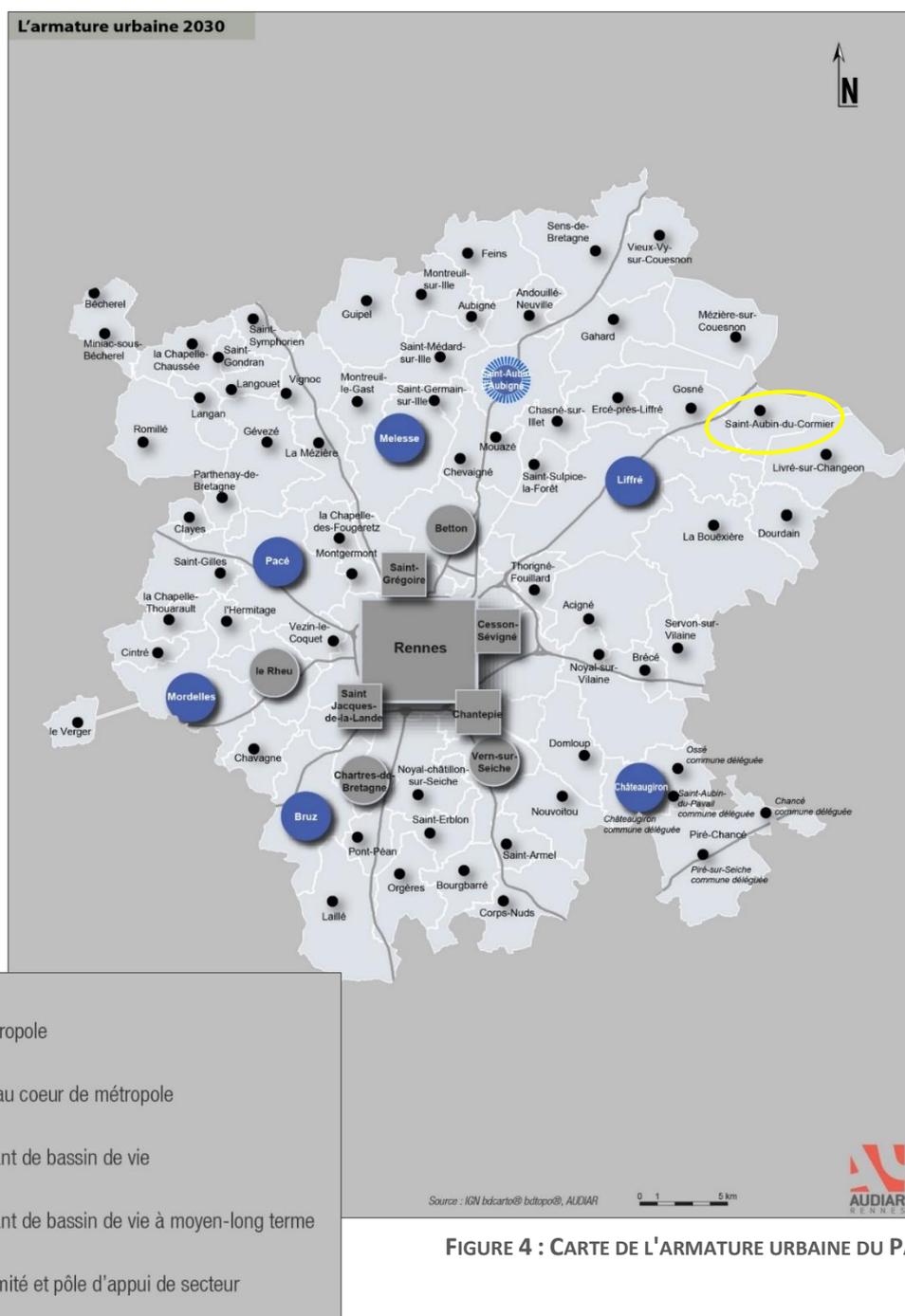


FIGURE 4 : CARTE DE L'ARMATURE URBAINE DU PAYS DE RENNES

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/km².

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.

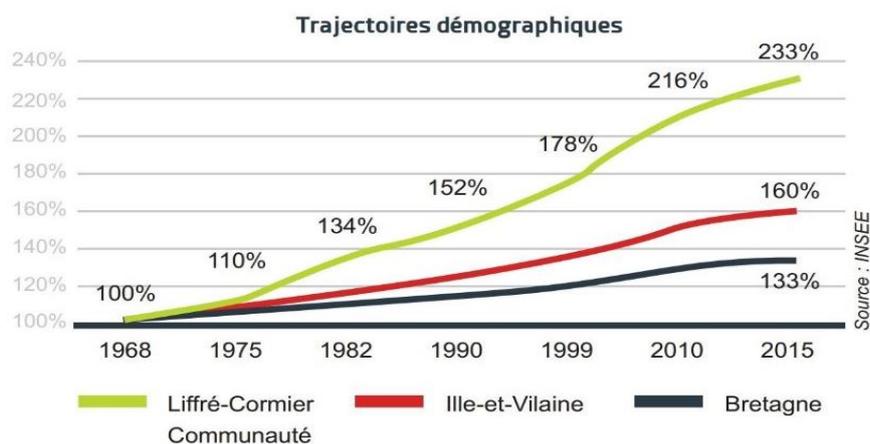


FIGURE 5 : ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

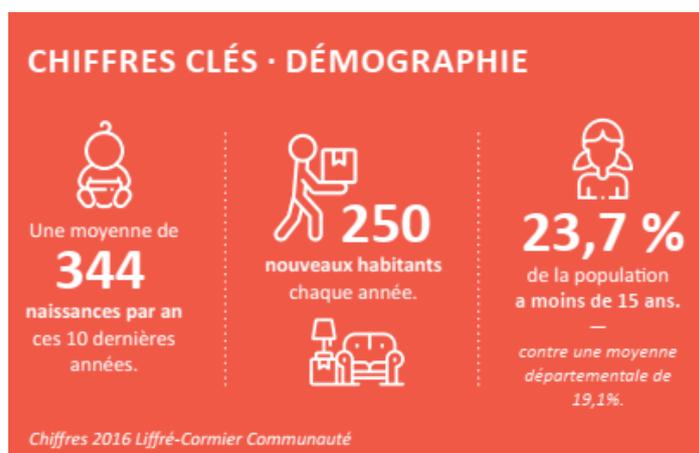


FIGURE 6 : CHIFFRES CLES DE LA DEMOGRAPHIE A LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

D. 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* ».

Cette situation assez exceptionnelle permet au territoire d'être 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 Liffré-Cormier Communauté.

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

Avec la présence des Salaisons Clermont depuis 1973, de la Société Vitreuse 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 Vitreuse d'Abattage (SVA) en 2016 et de la société Delphi Europe en 2018. Au total, 356 emplois ont été supprimés.

III. Le développement économique, une action légitime des établissements publics de coopération intercommunale

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.

B. 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^{er} 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* ».

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

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, le 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.

NOTICE EXPLICATIVE DU PROJET DE RÉDUCTION DE PÉRIMÈTRE

I. Le contexte historique

La zone de La Mottais est située au sud-ouest de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier.

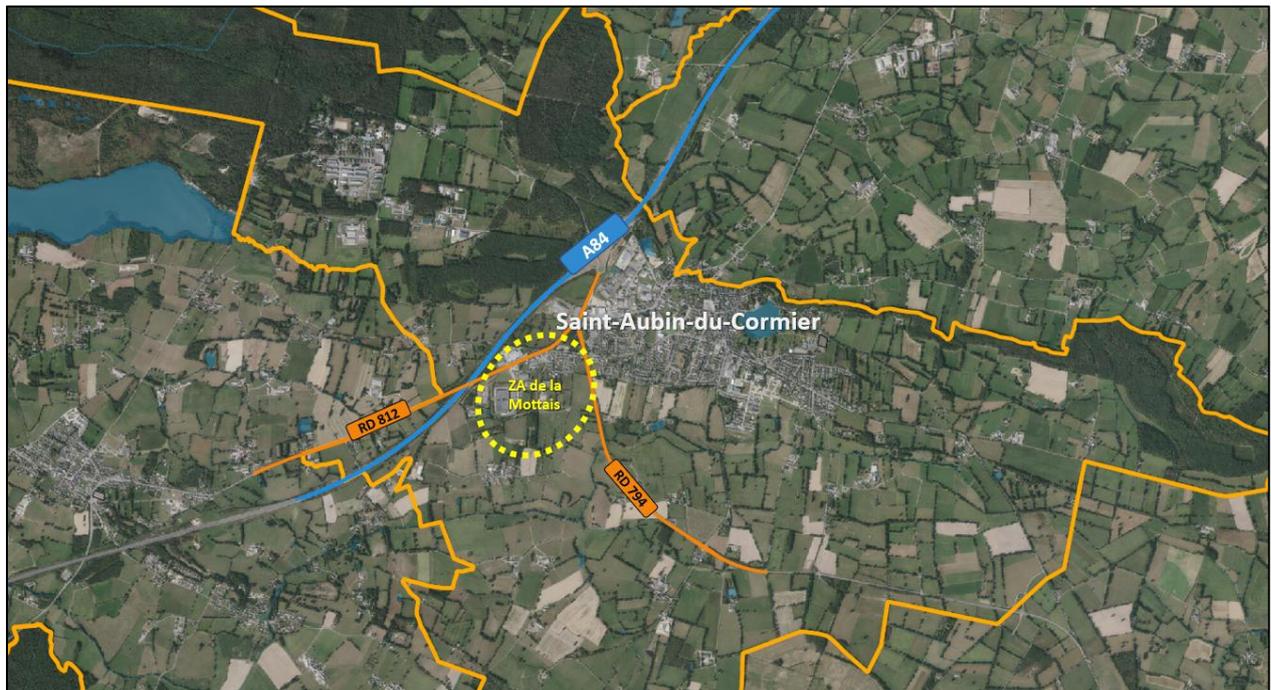


FIGURE 7 : CARTE DE SITUATION DE LA MOTTAIS

La zone de La Mottais est constituée de deux secteurs :

- La ZAC de La Mottais 1, créée en 2001 et d'une surface totale de 14 ha, aujourd'hui entièrement commercialisée ;
- La ZAC de La Mottais 2, créée en 2008, pour une surface totale de 58,6 ha. Cette zone est découpée en 2 parties :
 - 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 :
 - 1^{ère} tranche : en fin de commercialisation ;
 - 2^{ème} tranche : en cours d'études.

Le présent document concerne la modification du périmètre de la ZAC de La Mottais 2. **La modification de cette ZAC consiste en la réduction de son périmètre, qui entraîne la reprise du dossier de création et de réalisation de la ZAC.**

Pour rappel, par délibération en date du 15 mai 2008, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Aubin-du-Cormier a approuvé le dossier de création de la ZAC de La Mottais 2, d'un périmètre de près de 60 ha (58,6). Le dossier de réalisation a été approuvé le 9 juillet 2009. La ZAC,

destinée à l'accueil d'activités artisanales, tertiaires, commerciales et industrielles, a alors été découpée en plusieurs tranches de travaux.

En 2017, le Pays de Liffré fusionne avec 4 nouvelles communes dont Saint-Aubin-du-Cormier pour donner naissance à la communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté. Celle-ci s'attache alors à poursuivre l'aménagement de cette ZAC, et dans un premier temps, la viabilisation et la commercialisation d'une seconde tranche.

L'entrée de la Commune de Saint-Aubin-du-Cormier au sein du SCoT du Pays de Rennes remet en cause la destination commerciale initialement prévue sur un secteur au nord de la RD812. En effet, la réalisation d'une zone à destination commerciale en dehors des périmètres de « *centralité commerciale* » est impossible.

Par délibération du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2018, le reste du secteur au Nord de la RD812 (hors secteur à vocation commerciale) est cédée à la commune de Saint-Aubin-du-Cormier afin de permettre la réalisation d'un projet communal (Gendarmerie, centre de secours...). Le périmètre est ainsi réduit de 5,32 ha.

Parallèlement, dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme réalisé en 2018, la commune a procédé à une actualisation de l'inventaire des zones humides qui **a révélé la présence de 15,7 ha de zones humides dans le périmètre de la ZAC.**

Au vu des 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).

Ce nouveau périmètre d'étude de La Mottais 2 a une superficie d'environ 23,2 ha contre 58,6 ha initialement.

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).

A) Plan du périmètre initial de la ZAC de la Mottais 2, issu du dossier de création (2008)

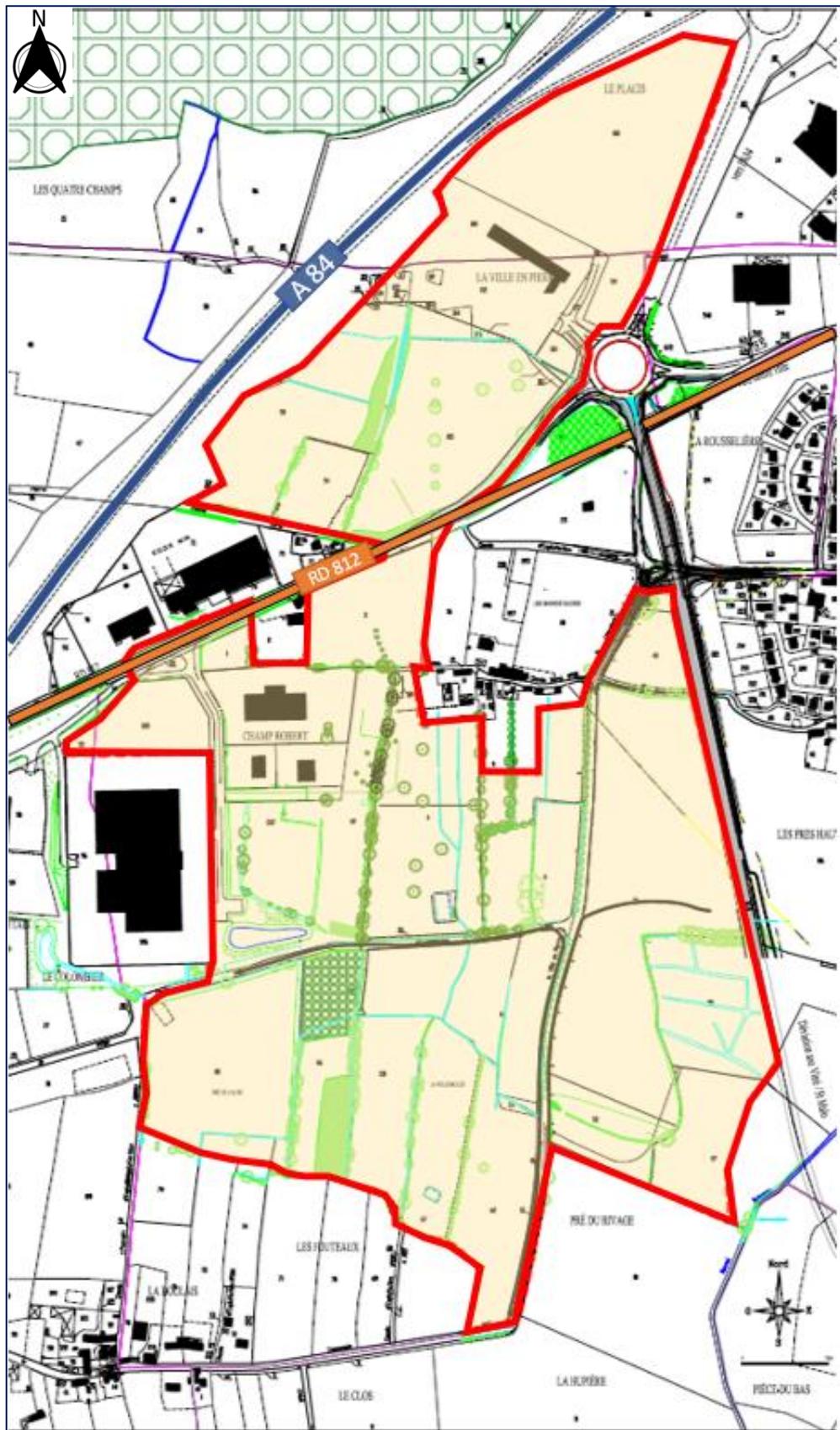


FIGURE 8 : PLAN DU PERIMETRE INITIAL DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2

B) Plan de découpage de la ZAC issu du dossier de création de 2009

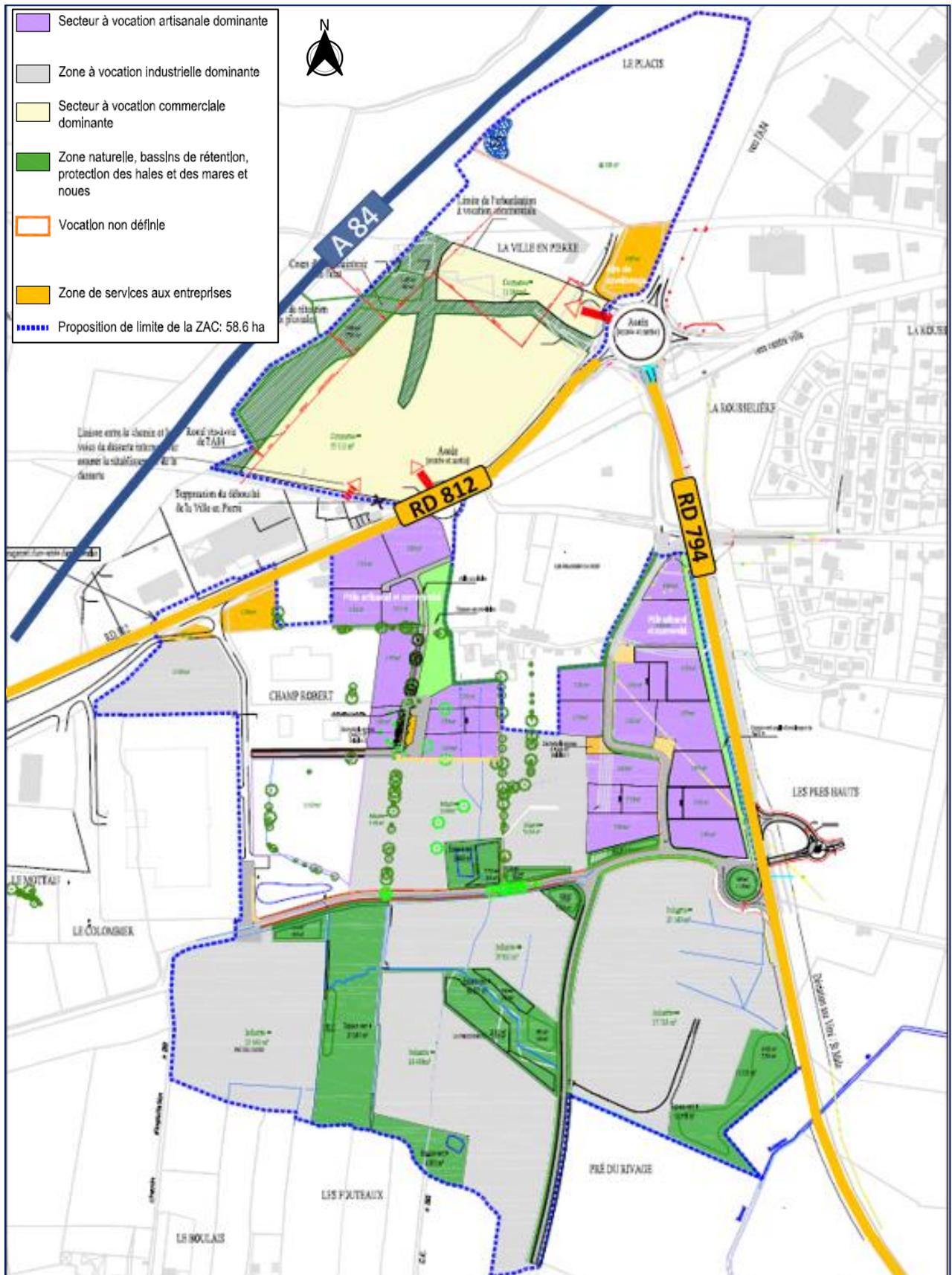


FIGURE 9 : PLAN DE DECOUPAGE INITIAL DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2

C) Plan du périmètre initial de la ZAC de la Mottais 2, faisant apparaître les zones humides repérées en 2018

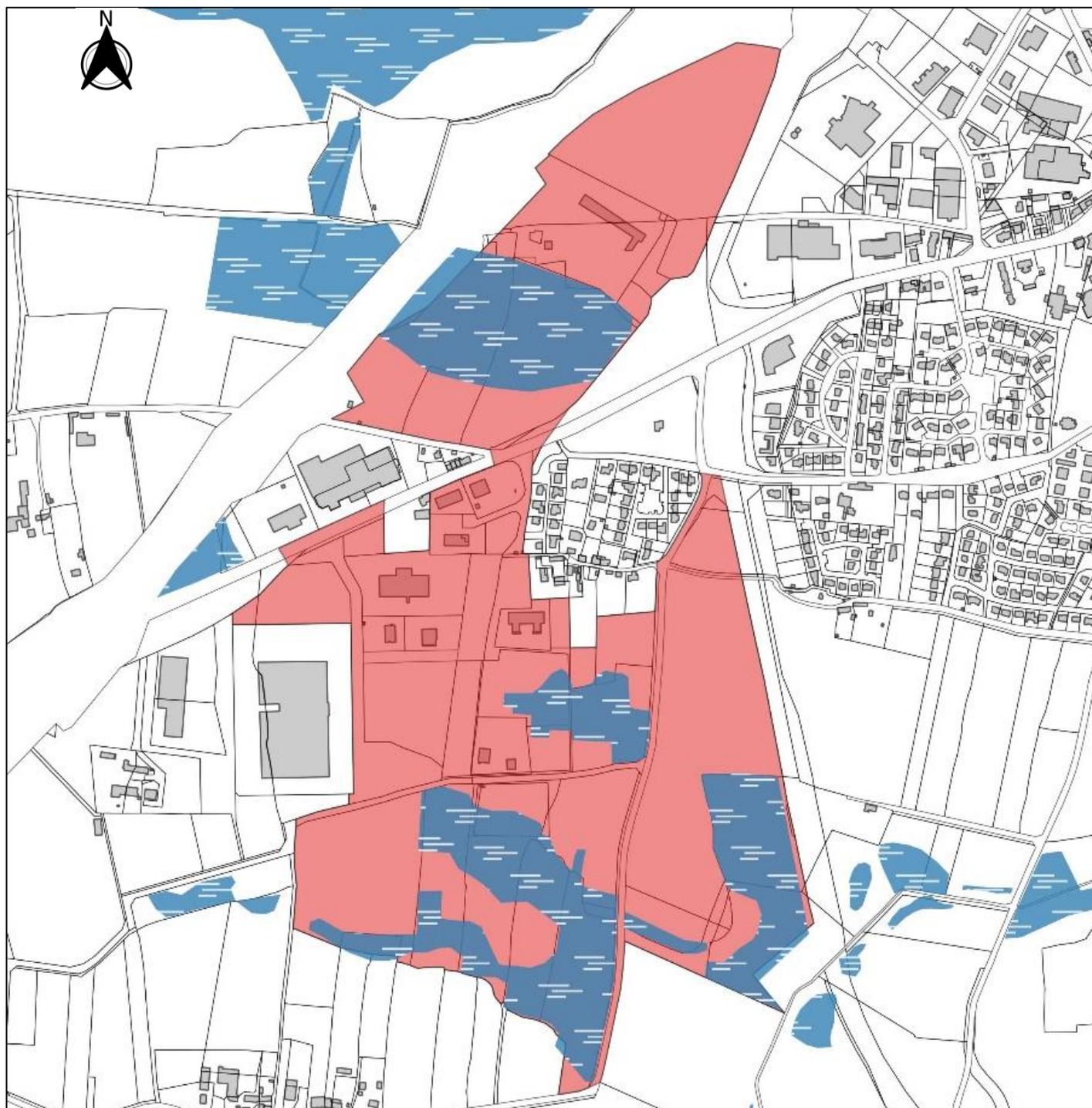


FIGURE 10 : PLAN DU PERIMETRE INITIAL DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2 FAISANT APPARAÎTRE LES ZONES HUMIDES

D) Plan du nouveau périmètre réduit

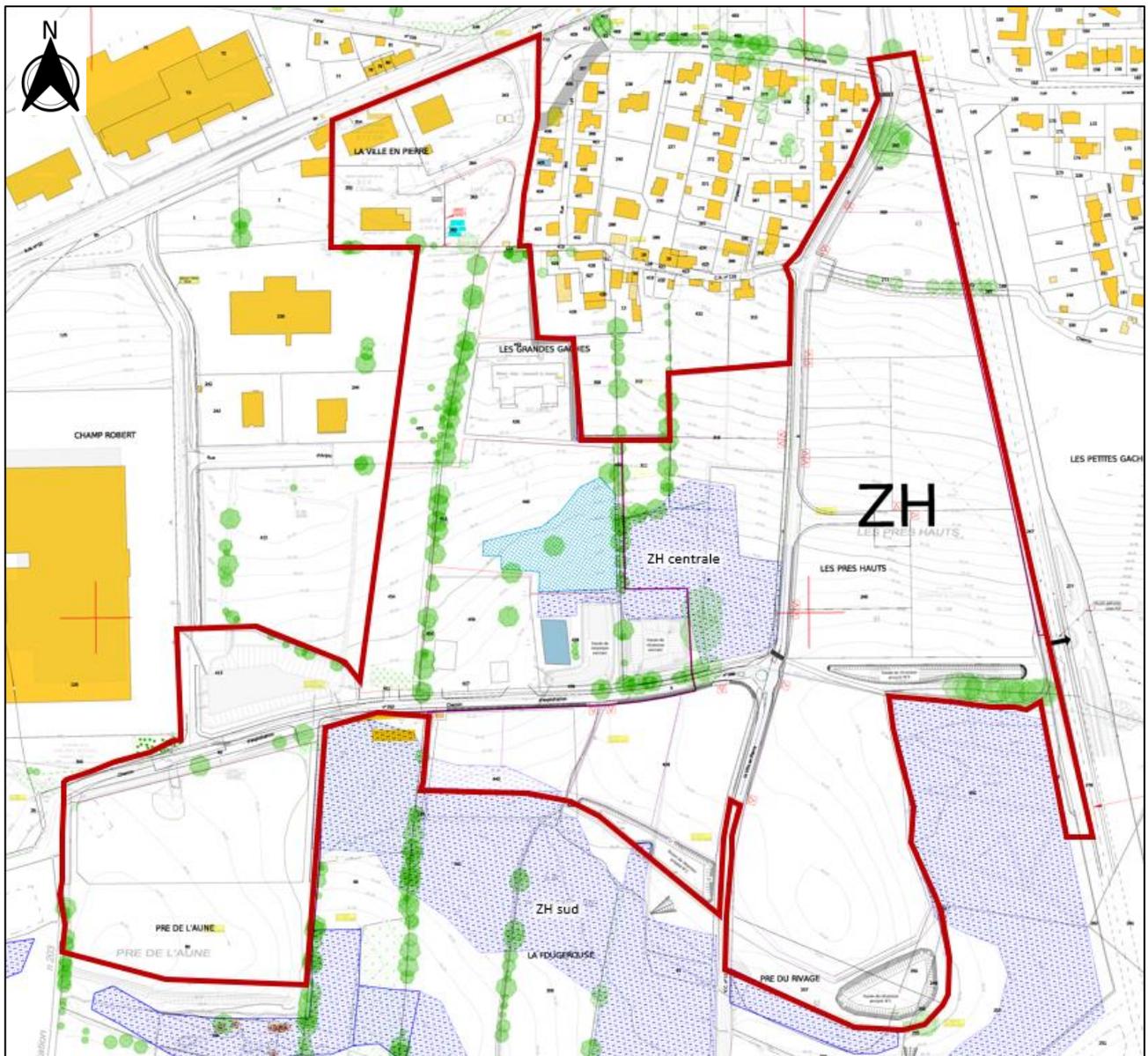


FIGURE 11 : PLAN DU PERIMETRE REDUIT

II- La concertation et les procédures liées au projet de réduction du périmètre

A) Cadre réglementaire de la concertation

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 :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° Les procédures suivantes :

- a) L'élaboration et la révision du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme ;*
- b) La modification du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- c) La mise en compatibilité du schéma de cohérence territoriale et du plan local d'urbanisme soumise à évaluation environnementale ;*
- d) L'élaboration et la révision de la carte communale soumises à évaluation environnementale ;*

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° [...] »

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 législative ou réglementaire applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

B) Modalités de la concertation

Les objectifs de la concertation ont été définis par la délibération du Conseil communautaire en date du 28 septembre 2021 (*voir annexe 1*) :

- 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.

Cette même délibération prévoit les modalités suivantes :

« La concertation préalable se tient du lundi 25 octobre 2021 au vendredi 3 décembre 2021 inclus.

- 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 de modification de la ZAC, un plan de situation du projet, un plan du périmètre étudié, une notice explicative du projet.

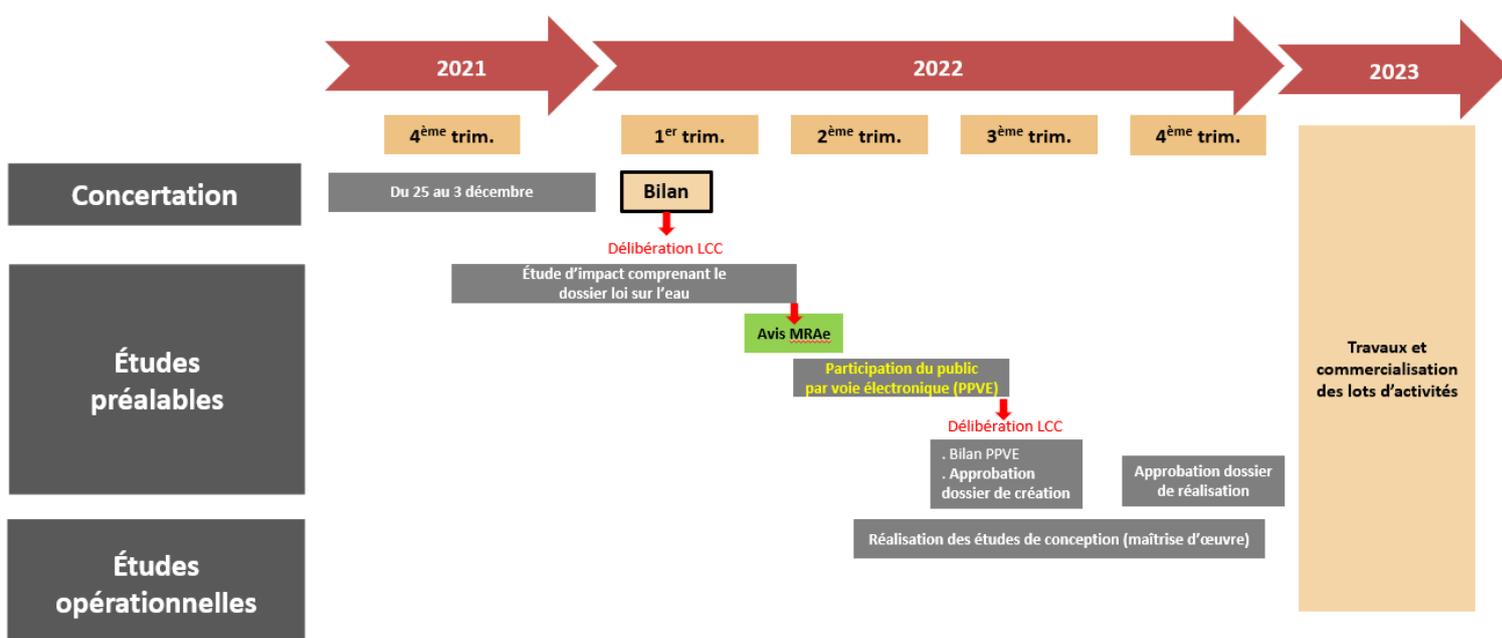
- Ce même dossier pourra également être consulté pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Liffre-Cormier Communauté à l'adresse : <https://www.liffre-cormier.fr/actualite/reduction-mottais-2/> .
- Le public pourra adresser ses observations au Président de Liffre-Cormier Communauté 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 a été publié le 8 octobre 2021 dans le journal d'annonce légal « Ouest-France », par voie dématérialisée sur le site internet de Liffre-Cormier Communauté et par voie d'affichage au siège de l'EPCI, en mairie et sur les lieux concernés par l'opération. Il est venu préciser les dates de début et de fin de la concertation ainsi que les modalités de participation du public.

Le bilan de la concertation sera présenté, pour approbation, au conseil communautaire de Liffre-Cormier Communauté. Une fois le bilan approuvé, celui-ci sera mis à disposition du public sur le site internet. »

C) Procédures et calendrier liés au projet

La présente phase de concertation relative à la reprise des dossiers de création et de réalisation de la ZAC fera l'objet d'une délibération du conseil communautaire qui en dressera le bilan en début d'année prochaine.

Le projet fait également l'objet d'une étude d'impact et d'un dossier loi sur l'eau. Dans ce cadre, une « participation par voie électronique » sera mise en place à l'issue de l'avis de la Mission régionale de l'environnement (MRAe). Cette autre forme de consultation fera l'objet d'informations en amont afin que le public puisse s'exprimer dans le cadre prévu. Le conseil communautaire devra également délibérer sur son bilan. Ces deux temps de participation alimenteront le projet au fil de sa définition.



III- L'aménagement de la ZAC au sein du nouveau périmètre

A) Une offre foncière nécessaire

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 sur le territoire communautaire afin de proposer une offre résidentielle, foncière et immobilière qualifiée et adaptée aux entreprises en création, ou en développement. Il est, en effet, nécessaire de proposer une offre diversifiée et adaptée à leur besoin, pour éviter toute évasion économique hors du territoire et permettre l'accueil d'entreprises exogènes au territoire.

Les zones d'activités communautaires (existantes et en projet) sont localisées sur les communes de Liffré, Saint-Aubin-du-Cormier et La Bouëxière.

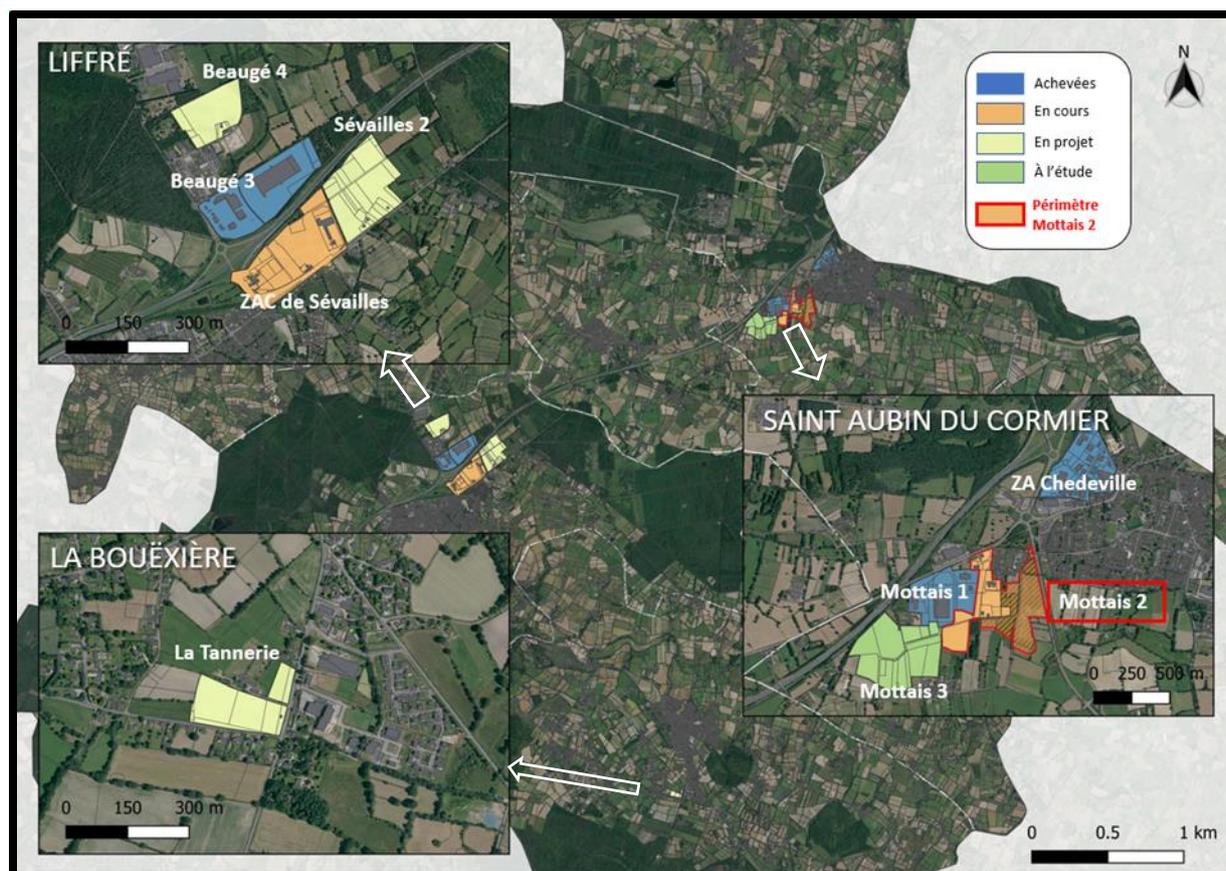


FIGURE 12: CARTOGRAPHIE DES ZONES D'ACTIVITES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE (LCC, PAUDE, SEPTEMBRE 2021)

Un bilan du foncier disponible au sein des zones d'activité a été réalisé. Cela permet d'orienter au mieux les projets selon la nature de l'activité, le besoin foncier et le niveau d'équipements de la zone d'activité. L'objectif est de définir au mieux le foncier supplémentaire à aménager. Cette démarche est d'autant plus nécessaire dans une logique de maîtrise de l'artificialisation des terres agricoles et naturelles.

Liffré-Cormier Communauté accompagne et encourage la reprise de sites industriels ou de locaux privés en vue d'éviter la création de friches, d'optimiser l'immobilier existant et d'éviter le départ des entreprises en dehors du territoire. 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.

Aussi, Liffré-Cormier Communauté encourage les entreprises à optimiser leurs investissements et à accueillir d'autres entreprises dans les bâtiments qu'elles construisent. Plus concrètement, et très récemment, sur le secteur de Sévailles 1 :

- Une entreprise a réalisé, sur un foncier de 3 100 m², outre les locaux qui lui sont nécessaires, 2 autres locaux destinés à de la location ;
- Une autre entreprise, sur un foncier de 1 500 m², 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 (circulation et stationnement) sont donc mutualisés (programme ECCHOBLOC).

Ces actions menées conjointement avec les entreprises permettent d'accueillir plus d'entreprises et d'économiser du foncier, tout en développant l'emploi sur le territoire.

De plus, Liffré-Cormier Communauté dispose de 4 bâtiments, pour 11 ateliers relais, qui constituent des opportunités pour pérenniser les entreprises et consolider des partenariats, et développer des réseaux de proximité.

Le service développement économique de Liffré-Cormier Communauté recense de manière continue des demandes de foncier de la part des entreprises. Ces demandes mettent en évidence l'attractivité du territoire, et notamment la zone de la Mottais.

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.

Sur l'ensemble des zones en cours de commercialisation (Sévailles 1, Mottais 2 tranche 1) et en projet (Sévailles 2, Tannerie, Beaugé 4), il ne reste à proposer que 5,6 ha de terrains.

Cette offre de terrains ne permet pas de répondre à toutes les demandes d'implantation en termes de localisation et de superficie.

La poursuite des études pour commercialiser la tranche 2 de la ZAC de La Mottais 2 est donc indispensable pour poursuivre le développement économique du territoire communautaire et de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier.

B) Compatibilité aux documents d'urbanisme

• Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes :

Ce projet de zone d'activités **est compatible avec le SCOT du Pays de Rennes**, qui identifie les Portes du Cormier (incluant notamment la zone de La Mottais) comme site stratégique d'aménagement. Pour l'ensemble de ce site stratégique, le DOO du SCoT prévoit notamment d'améliorer les connexions en modes actifs entre les différents points générateurs de déplacements. Ainsi, les déplacements doux sont à assurer entre la zone d'activités de La Mottais et le centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier.

Afin de répondre à cet objectif, le projet d'aménagement de la **ZAC de La Mottais 2 intègre des voies douces permettant de relier la zone d'activités avec le centre-ville et son extension au sud.**

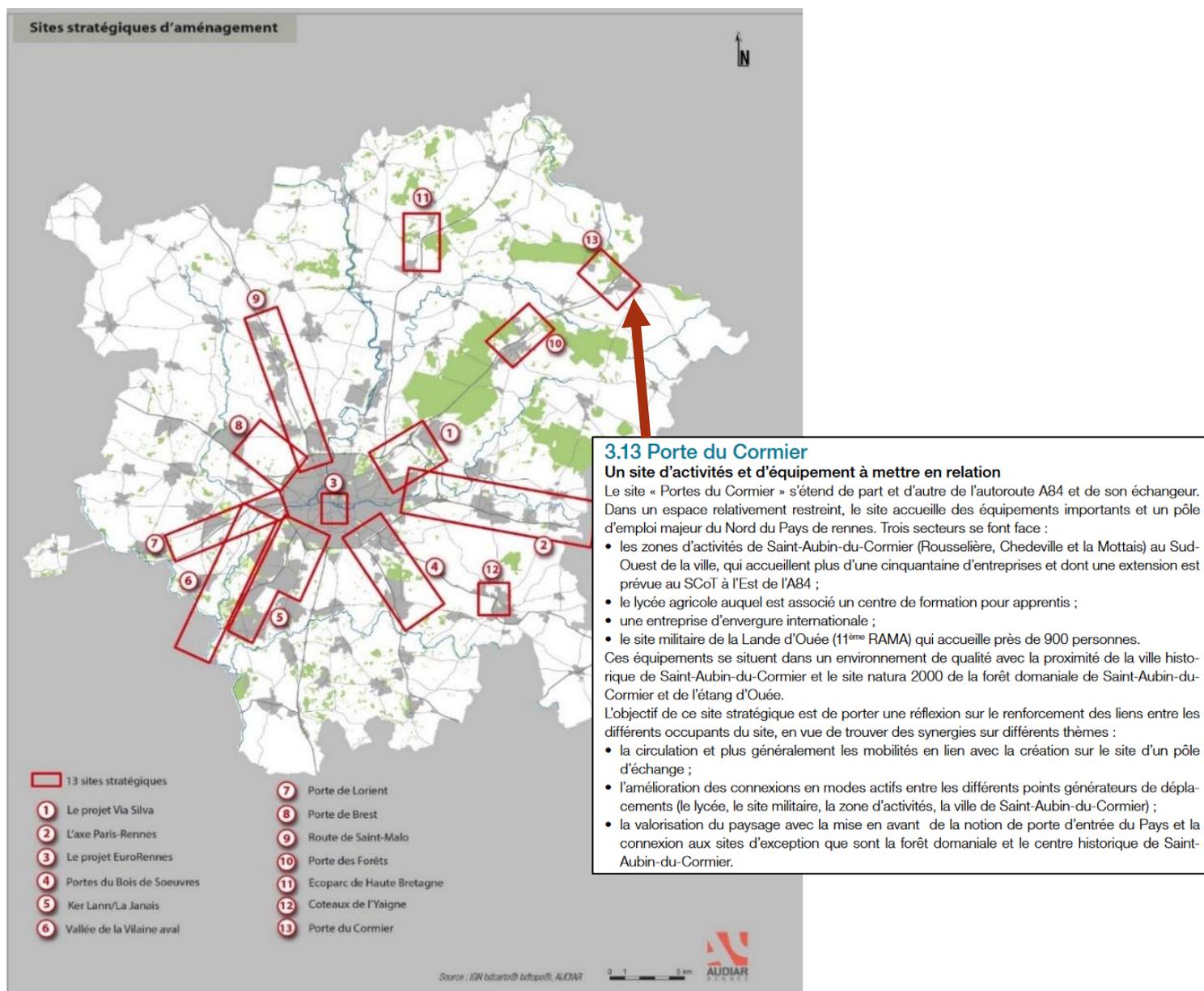


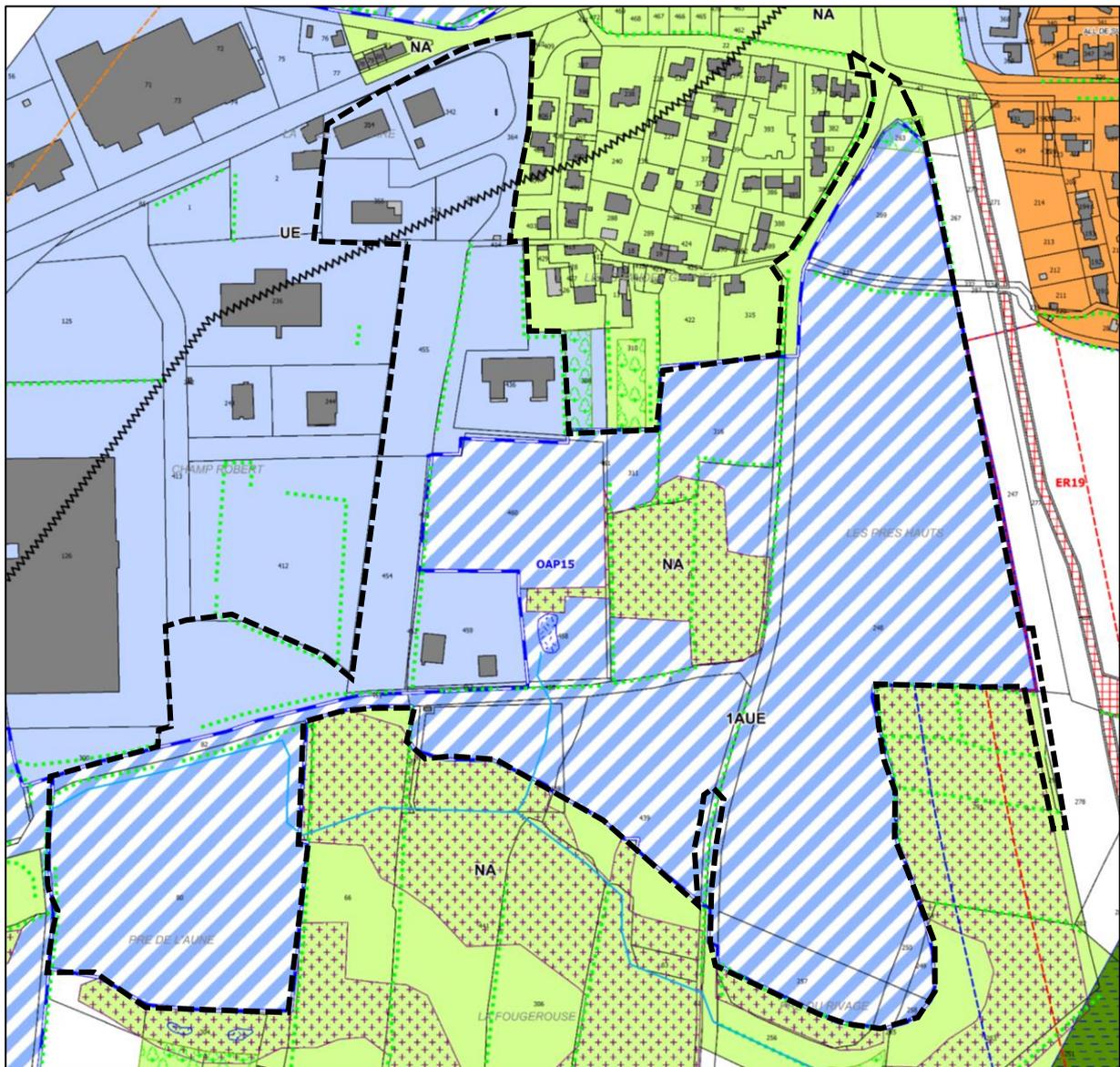
FIGURE 13 : LE SITE STRATEGIQUE "PORTE DU CORMIER" IDENTIFIE PAR LE SCOT DU PAYS DE RENNES

- **Le Plan Local de l'Urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier :**

La commune de Saint-Aubin-du-Cormier est couverte par **un Plan Local d'Urbanisme (PLU) dont la dernière révision a été approuvée le 8 juillet 2021.**

La ZAC se trouve essentiellement en secteurs UE et 1AUE. Des zones naturelles NA – correspondant aux zones humides - sont également répertoriées au sein du site et en bordure. Les zones humides, des haies et une mare sont référencées comme éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le projet fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) avec laquelle le projet devra être compatible.



PRESCRIPTIONS DIVERSES

- Marges de recul sur routes départementales
- Marges de recul sur routes départementales
- Marges de recul sur routes départementales
- Marges de recul article L.111-6 et suivants du CU
- Classement sonore des infrastructures terrestres
- Orientation d'aménagement et de programmation
- Atlas des Zones Inondables
- Milieux Naturels d'Intérêt Écologique

DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE

Protection environnementale

- Zones humides (L 151-23 du CU)
- Mares (L 151-23 du CU)
- Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Haies et talus nus
- Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Boisements
- Espace boisé classé (L 113-1 du CU) - Arbres isolés
- Espace boisé classé (L 113-1 du CU) - Boisements
- Cours d'eau (L 151-23 du CU)

Protection architecturale

- Changement de destination d'un bâtiment (L 151-11 du CU) et élément de paysage (L 151-19 du CU)
- Élément de paysage (L 151-19 du CU) - Constructions

ZONES URBAINES

- UA - Centre ancien
- UB - Extension du centre ancien
- UO - Secteurs opérationnels
- UZ - ZAC de la Bellangerie
- UE - Activités économiques
- UL - Équipements collectifs
- UP - Parc urbain

ZONES A URBANISER

- 1AUA - A urbaniser (habitat)
- 1AUE - A urbaniser (activité économique)
- 1AUL - A urbaniser (équipements collectifs)
- 1AUM - A urbaniser (usage mixte)

ZONES AGRICOLES

- A - Zone agricole
- AE - STECAL (activités économiques)
- AL - STECAL (équipements collectifs)

ZONES NATURELLES

- NA - Zone naturelle
- NC - Ancienne carrière
- NM - Camp militaire
- NP - Zone naturelle protégée

FIGURE 14 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

OAP n°15- Secteur des Grandes Gâches/ Les Prés Hauts (activités économiques)

1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement sud-ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier, ce secteur est implanté entre la RD 794 et la ZA de la Mottais.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles et de zones humides couvrant une superficie totale d'environ 17 ha.
- Ce secteur est actuellement accessible par des voies communales.

2. COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

- Secteur mixte qui a vocation à recevoir principalement des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

3. ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITE

- Les accès véhicules s'effectueront par les voies existantes.
- Création d'un nouveau maillage de liaison douce en direction de l'Est.
- Les accès et les voies internes seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les stationnements internes au site pourront être mutualisés.

4. ORIENTATIONS PAYSAGERES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les haies existantes identifiées sur le schéma seront intégrées au projet d'aménagement.
- Les zones humides seront préservées.
- Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud du site.
- Un espace paysager qualitatif sera aménagé le long de la RD 794.
- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.

5. PROGRAMMATION

- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches.
- Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.



FIGURE 15: EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

C) Les enjeux environnementaux et paysagers identifiés

Dans le cadre de ce projet, la communauté de communes s'inscrit dans une démarche de développement durable en prenant en compte les besoins de développement des entreprises sur son territoire, tout en s'attachant à la préservation de l'environnement.

En effet, le parti d'aménagement s'appuie sur les points suivants :

- ✓ Les principes de composition visent avant tout à préserver les zones humides et les haies bocagères du site. Les éléments paysagers seront confortés dans le cadre du projet. La trame verte recomposée viendra organiser et intégrer l'urbanisation.
- ✓ La quasi-totalité des haies bocagères en place est conservée, en adaptant le découpage parcellaire sur leur présence et en les fixant dans le règlement de la zone. La trame bocagère subsistante sera confortée par des plantations d'arbres de haut jet sur les espaces publics et les plantations de haies en devanture des lots.
- ✓ Une préservation et un confortement des corridors écologiques.

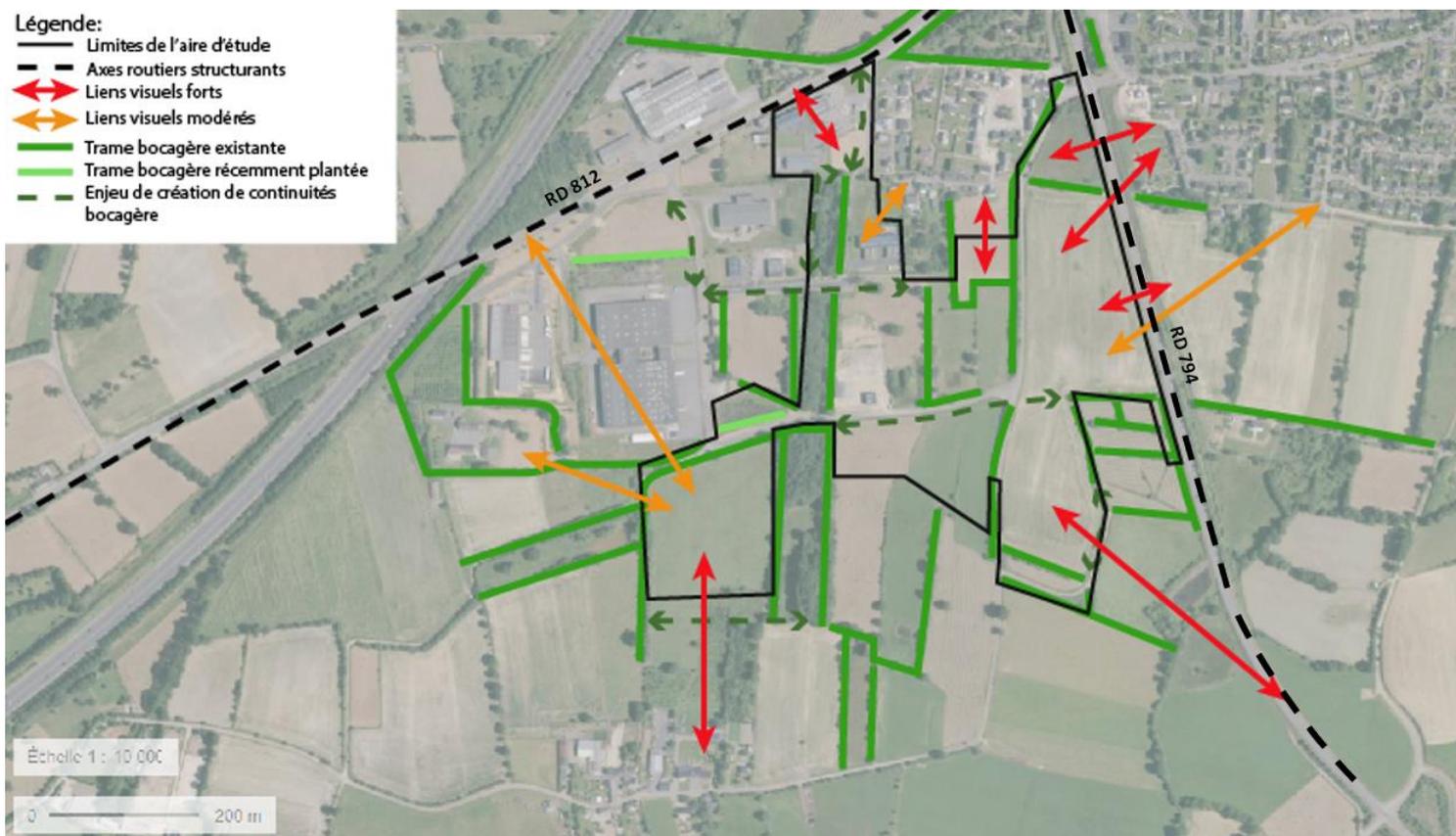


FIGURE 16 : RELATIONS VISUELLES ET COMPOSANTES PAYSAGERES DU SITE

La prise en compte de la protection de l'environnement a été une ligne directrice dès la conception de l'aménagement du projet. Le tableau ci-après présente une synthèse de la réflexion qui s'inscrit dans la séquence « *Eviter-Réduire-Compenser* » prévue par le code de l'Environnement.

DEMARCHE « <i>EVITER-REDUIRE-COMPENSER</i> » - PROJET DE REDUCTION DU PERIMETRE DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2	
Périmètre	La Communauté de Communes a décidé de réduire le périmètre de la ZAC de la Mottais 2 pour tenir compte de la présence des zones humides. Ce nouveau périmètre de La Mottais 2 a une superficie d'environ 23,2 ha contre 58,6 ha initialement.
Eaux usées et pluviales - Qualité des eaux	<p><u>Eaux usées</u> Si les eaux usées rejetées par les entreprises qui s'installeront sur la ZAC ne sont pas de nature domestique, un prétraitement adapté devra être mis en place par les entreprises concernées avant rejet au réseau.</p> <p><u>Eaux pluviales</u> Des mesures à mettre en place en phase travaux et exploitation sont proposées.</p> <p><u>Qualité des eaux</u> Des mesures sont également proposées durant la phase chantier. Un entretien des ouvrages en phase exploitation sera à mettre en place.</p>
Habitats, flore et faune	<p><u>Haies</u> La quasi-totalité des haies sera conservée : seuls 135 ml de haies seront impactés (sur un total de 2 314 ml dans le périmètre de la ZAC). En outre, 2 345 ml de haies seront plantés dans le périmètre de ZAC.</p> <p><u>Faune</u> La quasi-totalité des habitats essentiels aux amphibiens sera conservée : préservation de l'ensemble des sites de reproduction des amphibiens, des zones humides (zones d'alimentation) et de la quasi-totalité des haies (corridors de déplacement). Le périmètre comprend des potentialités pour les reptiles. Les habitats les plus favorables que sont les haies et les mares seront sauvegardés, à l'exception de 135 ml de haies. Cependant, un linéaire plus important sera planté, ce qui permettra de conserver les potentialités des habitats pour ce groupe d'espèces. Avec la plantation de plusieurs haies, les potentialités pour le Lapin de garenne, espèce quasi-menacée en France, devraient être légèrement supérieures. En ce qui concerne les chauves-souris, la seule espèce à forte valeur patrimoniale, le Grand Murin, n'a été rencontrée qu'à l'extérieur du périmètre du projet. La suppression de 135 ml de haies n'engendrera pas de rupture importante des continuités écologiques, car les chiroptères auront la possibilité d'utiliser les haies situées à proximité. La plantation d'un linéaire important de nouvelles haies permettra, à terme, d'augmenter les potentialités trophiques du périmètre. La grande majorité des espèces d'oiseaux rencontrées sont communes et non menacées, exceptés trois espèces communes mais en régression. Leur nidification ne devrait pas être remise en cause par le projet. La préservation du réseau de haie et de secteur de pelouse permettra aux oiseaux de se maintenir malgré l'aménagement des parcelles. L'impact du projet sur les invertébrés sera insignifiant (enjeux en dehors de la ZAC, préservation des mares, plantations...).</p> <p><u>Zones humides</u> Aucune zone humide ne sera impactée par le projet. L'alimentation en eau des zones humides préservées sera suffisante pour assurer leur pérennité. Les eaux de toiture des bâtiments de plusieurs lots cessibles serviront notamment à leur alimentation.</p>
Agriculture	<p><u>Mesures d'évitement et de réduction :</u> Réduction du périmètre de la ZAC (une diminution de la surface de terres agricoles impactée : passage d'un périmètre de 58,6 ha à 23,2 ha).</p> <p><u>Mesure de compensation :</u> Une étude de compensation agricole collective est en cours.</p>

D) Les enjeux de mobilité douce

Avec son Schéma Directeur Cyclable, Liffré-Cormier Communauté a pour objectif de renforcer son réseau de mobilités douces. Les enjeux sur le secteur de La Mottais 2 sont multiples. Il s'agit de relier la zone d'activités au centre-ville de Saint-Aubin-du-Cormier et à ses services et commerces mais aussi de faciliter les déplacements domicile-travail. La connexion avec l'arrêt de connexion intermodal (ACI) de Saint-Aubin-du-Cormier représente également un enjeu majeur. Le secteur de La Mottais 2 s'inscrit comme une couture dans les projets d'aménagements cyclables communautaires. Les circulations douces (piétons et cycles) seront renforcées afin d'améliorer la desserte du secteur et permettre une traversée de la RD794 via un passage souterrain.



FIGURE 17: CARTE DE DESSERTE DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2

LES LAISONS DOUCES

-  Trottoir / cycle bicouche
-  Voirie en enrobé
-  Liaisons douces (piéton) existantes.
-  Liaisons douces à prolonger.
-  Projet de liaison cyclable Saint Aubin du Cormier/ Gosné (en attente validation du Département)

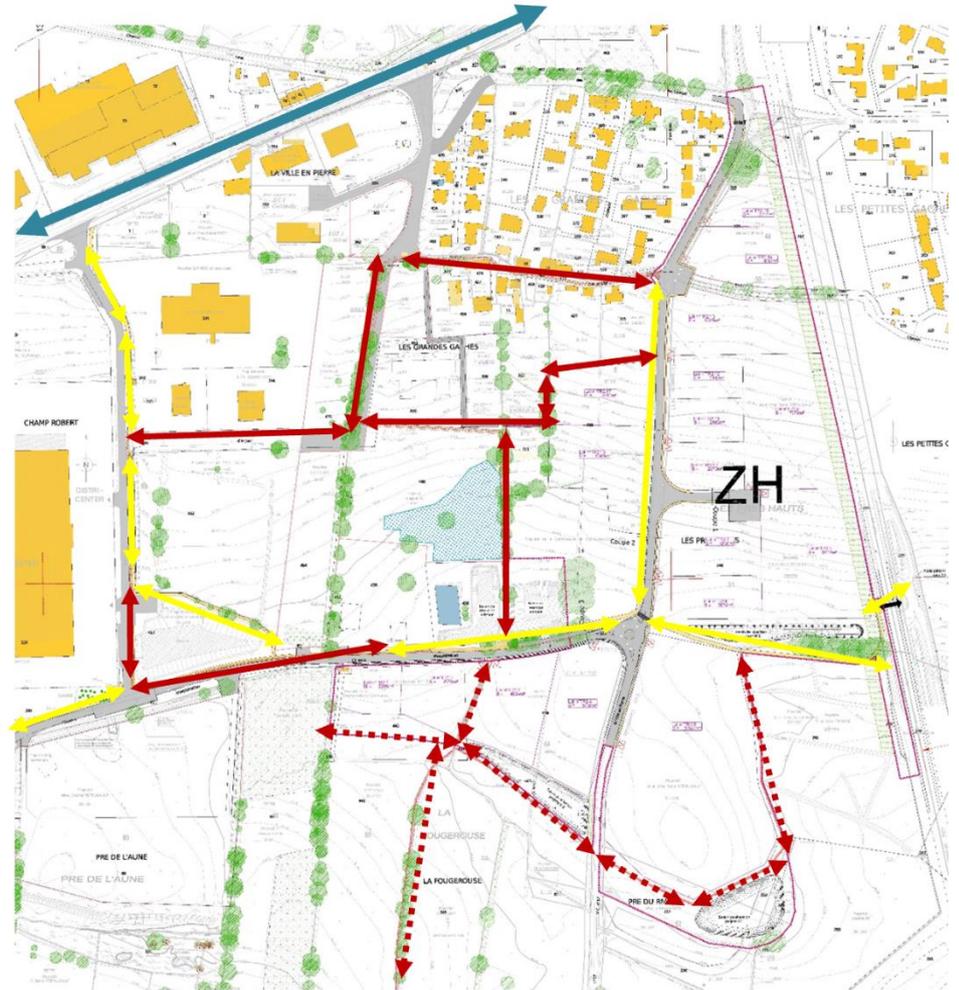


FIGURE 18: CARTE DES LAISONS DOUCES PROJETEES

E) Le parti d'aménagement sur le périmètre réduit

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. Aussi, la collectivité dispose en totalité de la maîtrise foncière.

Il s'agit de proposer une offre foncière adaptée à des entreprises de tailles variables et d'accompagner les entreprises dans leur parcours résidentiel. Le plan d'aménagement présentera des lots à commercialiser qui seront à la demande.

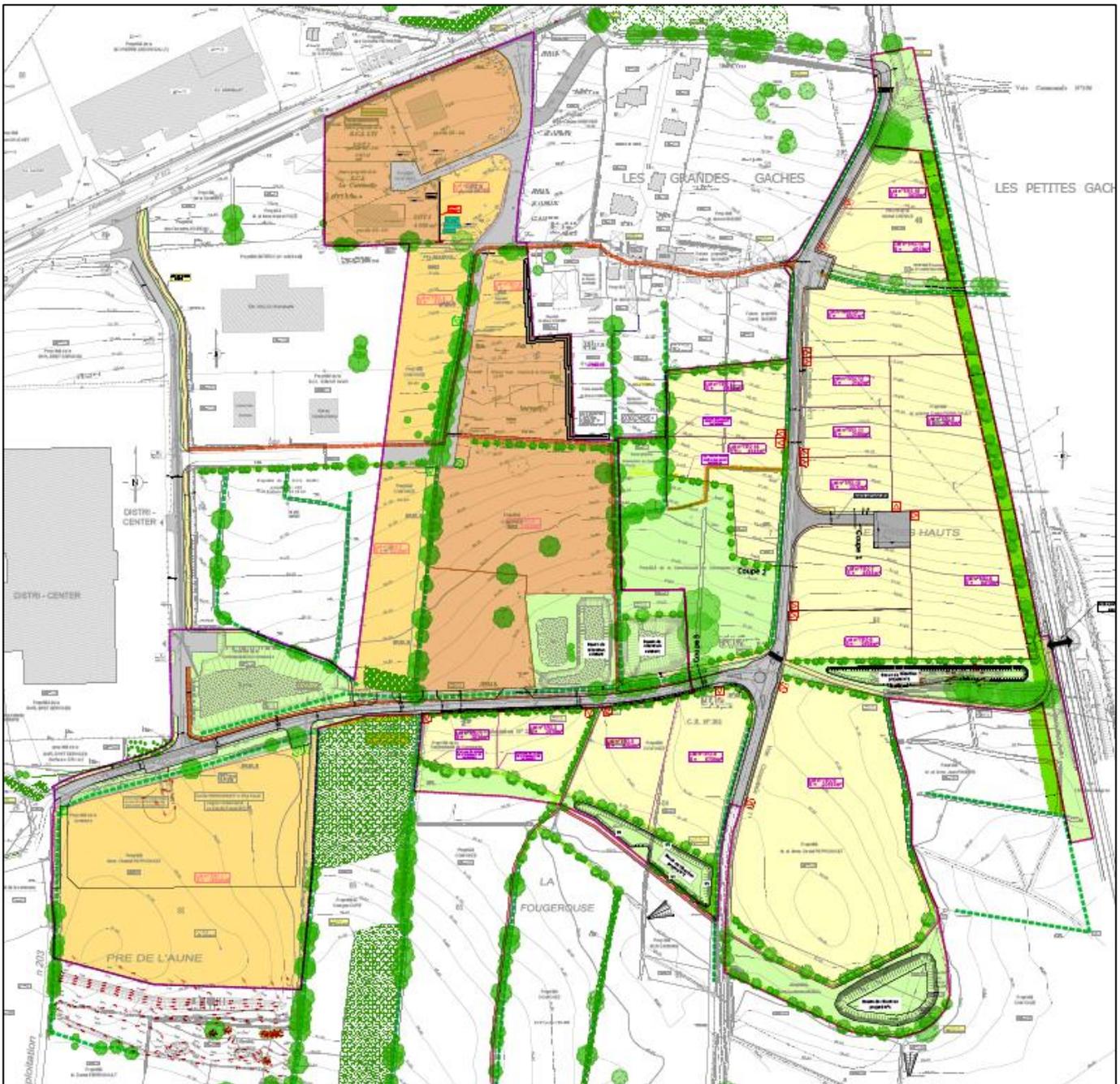
Le parti d'aménagement au sein de la ZAC vise à satisfaire les objectifs qualitatifs suivants :

- 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.

FIGURE 19: PLAN MASSE DU PROJET



LEGENDE	
	Périmètre de la ZAC TR1 105151m ²
	Périmètre de la ZAC TR2 127642m ²
	Parcelle accessible TR1
	Parcelle accessible TR2
	Lots urbanisés ou en cours d'urbanisation
	Espaces verts
	Trottoir / cycle bicouche
	Voirie en enrobé

LEGENDE	
	Espace vert
	Haies bocagères existantes. 4854ml dont 2314ml dans le périmètre de ZAC
	Haies bocagères à développer. 2345ml dont 2087ml dans le périmètre de ZAC
	Haies bocagères à supprimer. 135ml
	Liaisons douces (piéton) existantes.
	Liaisons douces à prolonger.
	Trottoir / cycle bicouche
	Clôture.
	Accès parcelle
	Arbres existants à préserver

ANNEXE

Annexe 1 : Délibération du conseil communautaire

DEL 2021/164

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le
ID : 035-243500774-20210928-DEL2021_164-DE

Liffre ≡ 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 COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTÉ, 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., VEILLAX 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 Liffre 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 Liffre-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 SUIT :

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

DEL 2021/164

Envoyé en préfecture le 04/10/2021
Reçu en préfecture le 04/10/2021
Affiché le
ID : 035-243800774-20210928-DEL2021_164-DE

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

