

Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 23 SEPTEMBRE 2019

L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF, LE VINGT-TROIS SEPTEMBRE à dix-huit 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 DU CONSEIL MUNICIPAL DE LIFFRE, sur convocation de Monsieur Loïg CHESNAIS-GIRARD, Président, adressée le 17 septembre 2019.

Présents : Mmes BOURCIER V., BRIDEL C., COUR L., DANEL F., KERLOC'H A., LEPANNETIER-RUFFAULT V., LERAY-GRILL C., MARCHAND-DEDELOT I., OULED-SGHAÏER A-L., MM. CHESNAIS-GIRARD L., BARBETTE O., BEAUGENDRE F., BEGUE G., BILLIOUX Y., CHESNEL D., DESJARDINS S., FRAUD E., GENOUËL J., LAHAYE P., LE ROUSSEAU G., LE ROUX Y., MAILLARD M., MARCHAND S., MICHOT B., ORY G., PICARD H., PIQUET S., SALAÜN F. SALAÜN R., VEILLAX D.

Absents : Mmes LAMOUR E., MIRAMONT F., MM BEGASSE J., BLANQUEFORT Ph., DESBORDES P-J., DESRUES T., LEVENEZ E.

Pouvoirs : M. BEGASSE J. à M. SALAÜN F., M. BLANQUEFORT Ph. à M. BILLIOUX Y., M. DESBORDES P-J. à Mme BRIDEL C.

Secrétaire de séance : Mme OULED-SGHAÏER A-L.

AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Lancement des études préalables en vue de créer un nouveau secteur économique sur le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier – Mottais 3

Rapporteur : Gilbert LE ROUSSEAU, Vice-président

- VU le Code général de la propriété des personnes publiques ;
- VU le Code général des collectivités territoriales ;
- VU l'arrêté préfectoral en date du 29 mai 2019, portant statuts de Liffré-Cormier Communauté, et notamment la compétence obligatoire « *Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire ; schéma de cohérence territoriale et schéma de secteur* » et « *Actions de développement économique, création, aménagement, entretien et gestion de zones d'activités industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale (...)* » ;
- VU le Plan d'aménagement et de développement durable débattu par le conseil municipal de Saint-Aubin-du-Cormier en date du 21 Mai 2019 ;

- VU l'avis favorable du Bureau communautaire du 26 Août 2019 ;
- VU l'avis favorable de la commission n°2 du 9 Septembre 2019

IL EST EXPOSE CE QUI SUIIT :

La constitution de Liffré-Cormier Communauté au 1er Janvier 2017 a été motivée par deux souhaits : d'une part, conserver une action publique locale et citoyenne de proximité, d'autre part, conforter le territoire comme bassin de vie intermédiaire entre Rennes Métropole et Fougères Agglomération.

A cet effet, les élus des 9 Communes se sont notamment donnés pour objectifs d'assurer le développement économique du territoire, source d'emplois bénéficiant à l'ensemble du bassin de vie et de développer son rayonnement, en s'appuyant sur sa vitalité, son attractivité économique et ses atouts touristiques.

Trois zones d'activité communautaires sont présentes sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier :

- La ZA de Chèdeville et la ZA de La Mottais 1, entièrement commercialisées.
- La ZAC de La Mottais 2, créée en 2008, d'un périmètre de 58,6 ha.

La zone de Mottais 2 est découpée en plusieurs tranches.

- La première tranche est en cours de commercialisation (surface cessible restante non réservée 1,6 ha).
- La seconde tranche fait l'objet d'une étude par le Cabinet Ouest Aménagement. La Communauté de Communes a repris le marché qui était en cours avec la Com'Onze.
- Un secteur nord présentant une partie à vocation commerciale (sur sa partie sud) et une partie sans vocation définie (sur sa partie nord).

Le périmètre de la ZAC de la Mottais 2 a été réduit pour plusieurs raisons :

- Le secteur nord a perdu en grande partie sa vocation économique :
 - L'intégration de la Commune de Saint-Aubin-du-Cormier au SCoT du Pays de Rennes remet en cause la destination commerciale initialement prévue. En effet, la définition de périmètres de centralité commerciale rend impossible la réalisation d'une zone à destination commerciale en dehors de ces périmètres.
- La commune envisage d'accueillir des équipements publics (*centre de secours, bureaux et caserne de gendarmerie, centre routier départemental*). Ainsi, le conseil communautaire en date du 17 décembre 2018 a décidé d'exclure par délibération (n°2018/185) cette partie du périmètre de la ZAC.

Dans le cadre de la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme, la commune a fait réaliser en 2018 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 de plus que lors du précédent inventaire en 2010 :

- 5 ha se situent sur le secteur nord
- 1,3 ha se situent sur du foncier viabilisé cessible
- 9,4 ha se situent sur la partie sud de la ZAC

Un nouveau périmètre de ZAC est donc redessiné. Il exclut le secteur nord et une bonne partie du secteur sud couvert par les zones humides afin de diminuer l'impact sur ce milieu, et donc les mesures de compensation à réaliser.

Ce nouveau périmètre couvre 25 ha de surface brute, contre 58,6 initiaux (soit 19 ha de surface cessible sur les 42 ha prévus à l'origine). Sur les 19 hectares cessibles, il ne reste plus que 12.7 hectares à vendre. Il est précisé qu'a été exclue des 19 hectares la superficie dédiée à la future déchèterie.

Ainsi, au vu de la dynamique de commercialisation sur le territoire communautaire, les superficies des terrains commercialisables ou en projet sur La Mottais 2, ne permettront pas de répondre à toutes les demandes d'entreprises (*endogènes ou exogènes à la commune et au territoire*), et particulièrement à celles qui ont besoin d'un foncier important.

C'est pourquoi il est nécessaire d'engager une démarche proactive pour l'étude d'un nouveau secteur d'activités. En effet, une mise en commercialisation nécessite préalablement, outre la phase « travaux », des études préalables réglementaires et environnementales qui sont indispensables (*loi sur l'eau, études floristiques et faunistiques, étude géotechnique...*) et des autorisations d'urbanisme.

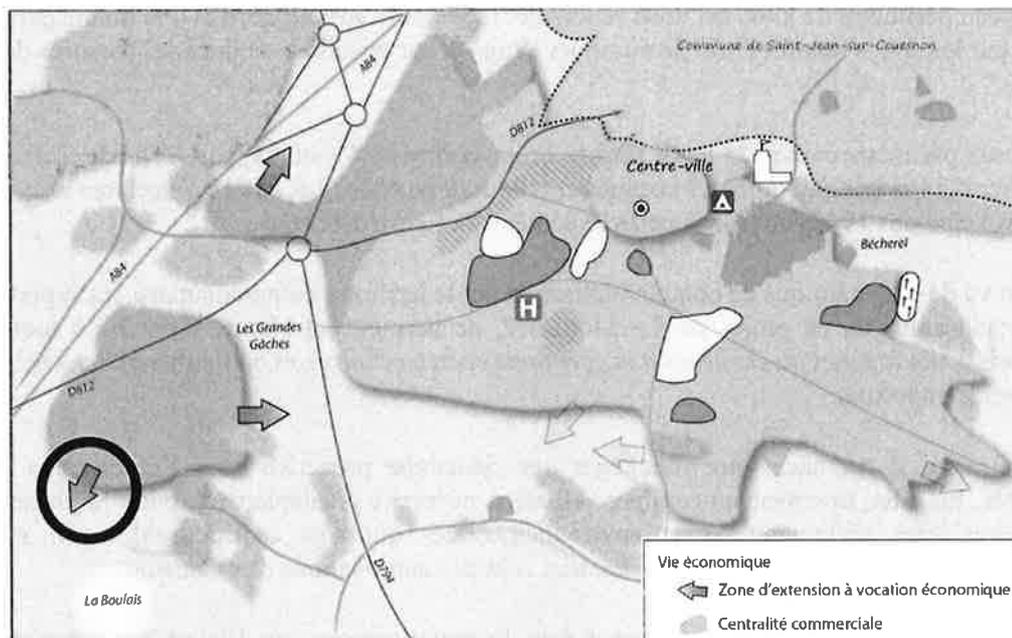
Le nouveau secteur dont il s'agit, est situé dans le prolongement vers l'ouest des zones dites Mottais 1 et Mottais 2. Ce périmètre qui couvre environ 26 ha ferait, en premier lieu, l'objet d'études environnementales et de faisabilités. Ces études permettront d'affiner, le cas échéant, le périmètre à aménager.



Périmètre des études

Ce périmètre d'étude concerne des terrains actuellement répertoriés au PLU en zone A. Cependant, la Commune est actuellement en procédure de révision de PLU et la future réglementation devrait permettre l'accueil d'activités économiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) transmis en préfecture au mois de Juin 2019 en témoignage (*voir flèche entourée*) :



Enjeux

- L'accueil de nouvelles entreprises est source de créations d'emplois, de rentrées fiscales. Au-delà de ces retombées, cela bénéficie au secteur du bâtiment, commerces, aux services publics de proximité... Et plus généralement au développement de la commune d'accueil et du territoire dans son ensemble.
- Ce secteur d'études se situe en proximité directe des zones d'activités existantes et peut être desservi à partir de ces dernières.
- La proximité directe d'une voie d'accès à l'autoroute 84 est également un atout géographique important.
- Le Scot du Pays de Rennes en cours de modification a identifié un site stratégique d'aménagement de part et d'autre de l'échangeur de l'A84. L'ouverture d'un nouveau secteur d'activités viendra conforter ce site économique, ce pôle d'emploi au Nord du Pays de Rennes.
- La mise en étude d'un nouveau secteur permet d'anticiper « l'après Mottais 2 », voire potentiellement de répondre aux sollicitations d'entreprises, qui pourraient avoir besoin d'une emprise foncière plus importante que celles actuellement disponibles.

Études

Le démarrage de la phase pré-opérationnelle, c'est-à-dire réalisation d'études environnementales et réglementaires, conduira Liffre-Cormier Communauté à pénétrer sur les propriétés concernées. Il sera donc primordial au préalable d'avoir obtenu l'autorisation des propriétaires et exploitants agricoles. Cela obligera sans doute la collectivité à engager les premières négociations foncières.

Pour information, le périmètre de 26 ha concerne 19 parcelles appartenant à 16 propriétaires différents. De plus, au moins 3 exploitants différents ont été répertoriés sur ce périmètre d'études.

Les études environnementales seront réalisées par le bureau d'études SETUR, titulaire du marché environnement-urbanisme (N°2019-10).

La réduction de la zone Non aedificandi de l'A84 sera réalisée par le Cabinet Perspectives en charge de la révision du PLU de saint Aubin du Cormier. Il est déjà convenu que Liffre-Cormier rembourse cette étude à la commune.

Finances

Sur une base initiale de 26 hectares et si les prix pratiqués sont identiques à ceux de Sévailles 2 (*base 3.80 €/m²*) le prix d'acquisition des terrains d'assiettes s'élèvera à 1 026 000 €, auquel il faudra ajouter des indemnités d'éviction (sur la base d'un prix forfaitaire de 1 €/ m²= 270 000 €) + frais d'actes.

La viabilisation des terrains et des espaces communs est difficilement estimable dans la mesure où le périmètre retenu n'est pas encore connu, tout comme les éventuelles contraintes environnementales à compenser.

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

- **VALIDE** la mise en études d'un nouveau secteur d'activités sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté et plus précisément sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à lancer les études préalables nécessaires ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à engager les négociations foncières ;
- **AUTORISE** le Président ou son représentant à solliciter les services préfectoraux afin d'obtenir une autorisation de pénétrer sur les propriétés privées non-bâties pour la réalisation des études, dans l'hypothèse où Liffré-Cormier n'obtiendrait pas de son propre chef les autorisations de pénétrer sur les propriétés privées ;
- **PREND ACTE** que la décision de création d'une nouvelle zone d'activités sera soumise au bureau communautaire une fois les études environnementales et de faisabilité accomplies (*périmètre, budget annexe...*).

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LOÏG CHESNAIS-GIRARD

