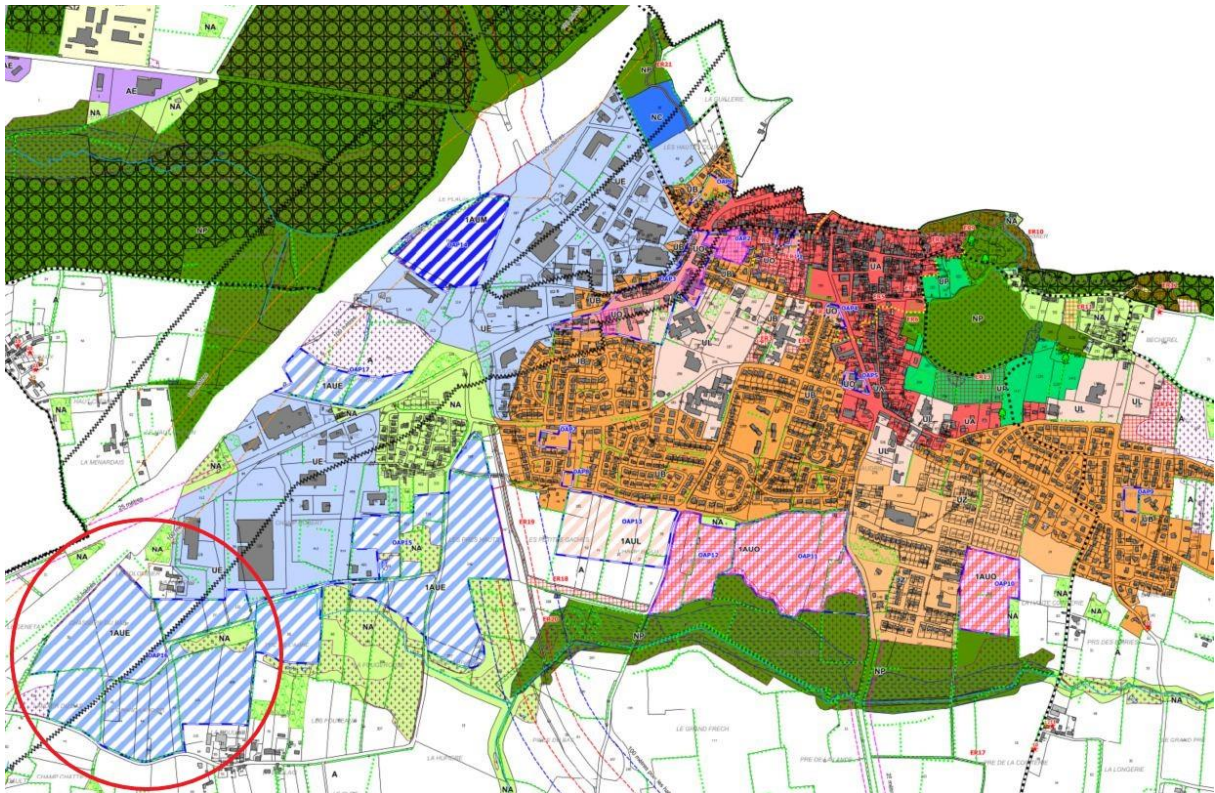


# PROJET DE ZONE D'ACTIVITES DE LA MOTTAIS 3 A SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

**DOSSIER DE CONCERTATION PREALABLE**

*DU 28 MARS 2022 AU 22 AVRIL 2022 INCLUS*



# SOMMAIRE

## PREAMBULE

<b>I. Le maître d'ouvrage.....</b>	<b>5</b>
<b>II. La concertation préalable et les procédures liées à l'ouverture à l'urbanisation du secteur .....</b>	<b>6</b>
A. Cadre réglementaire de la concertation .....	6
B. Modalités de la concertation .....	6
C. Procédures et calendrier liés au projet.....	7
<b>III. Le développement économique, une action légitime des EPCI.....</b>	<b>8</b>
A. Une action reconnue par le code de l'urbanisme.....	8
B. La création et l'aménagement des zones d'activités : une compétence communautaire .....	8
C. Un des projets politiques de Liffré-Cormier Communauté : poursuivre le développement économique et de l'emploi du territoire.....	9

## PRÉSENTATION DU PROJET

<b>I. Le territoire .....</b>	<b>10</b>
A. Localisation .....	10
B. Liffré-Cormier Communauté, membre du Pays de Rennes .....	10
C. L'évolution démographique.....	11
D. L'emploi sur le territoire .....	12
<b>II. Pourquoi aménager le secteur de La Mottais 3 ? .....</b>	<b>14</b>
A. La stratégie d'accueil des entreprises de Liffré-Cormier Communauté .....	14
1. La valorisation de sites existants.....	14
2. L'optimisation des terrains commercialisés.....	14
3. La construction d'ateliers relais.....	14
4. L'ouverture de nouvelles zones d'activités : une nouvelle offre foncière .....	15
B. Une réponse aux demandes des entreprises qui ne peuvent plus être satisfaites sur les zones d'activités existantes.....	15
1. Les zones d'activités intercommunales existantes.....	15
2. Les zones d'activités à l'étude ou en projet .....	16
3. Une demande croissante et continue d'installation d'entreprises sur le territoire.....	17
C. Une alternative à la réduction du périmètre de la ZAC de La Mottais 2.....	17
D. Localisation du projet et justification.....	20
<b>III. Le projet d'aménagement .....</b>	<b>21</b>
A. Compatibilité avec les documents d'urbanisme .....	21
1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	21

2. Plan Local d'Urbanisme (PLU) .....	22
B. Le parti d'aménagement.....	26
C. Les principales caractéristiques du projet d'aménagement .....	27
1. Accès et desserte.....	27
2. Liaisons douces.....	27
3. Éléments paysagers.....	27
4. Découpage du secteur.....	28

## **LES INCIDENCES DU PROJET**

<b>I. Les incidences environnementales .....</b>	<b>30</b>
A. L'état initial de l'environnement.....	30
B. Les impacts.....	31
C. L'application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).....	32
D. Les mesures d'évitement retenues.....	33
1. La réduction du périmètre d'études .....	33
2. La protection des zones humides dans le plan local d'urbanisme (PLU) .....	34
<b>II. Les incidences sur les documents d'urbanisme .....</b>	<b>35</b>
A. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : Trame verte et bleue.....	35
B. Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes .....	36
C. Le Plan Local de l'Urbanisme de Saint-Aubin-du-Cormier .....	38
<b>III. Les incidences sur l'économie et l'emploi .....</b>	<b>39</b>
<b>IV. Les incidences sur l'agriculture .....</b>	<b>39</b>
<b>V. Les incidences sur les riverains .....</b>	<b>40</b>
<b>VI. Les incidences sur l'habitat et les équipements.....</b>	<b>41</b>
<b>VII. Les incidences sur la mobilité et la circulation.....</b>	<b>42</b>
<b>VIII. Financement et coût global estimatif pour la collectivité .....</b>	<b>43</b>

## **ANNEXES**

<b>Annexe 1 : Délibération n°2019-133 du conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté.....</b>	<b>44</b>
<b>Annexe 1 : Délibération n°2022-037 du conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté.....</b>	<b>49</b>

## TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : Logo de Liffré-Cormier Communauté.....	5
Figure 2 : Carte du territoire .....	5
Figure 3 : Localisation du territoire .....	10
Figure 4 : Données du territoire.....	10
Figure 5 : Carte de l'armature urbaine du Pays de Rennes.....	11
Figure 6 : Évolution démographique de Liffré-Cormier Communauté .....	12
Figure 7 : Chiffres de la démographie à Liffré-Cormier Communauté.....	12
Figure 8 : Cartographie des zones d'activités à l'échelle du territoire de Liffré-Cormier Communauté .....	16
Figure 9 : Périmètre initial de la ZAC de La Mottais 2 .....	17
Figure 10 : Localisation des zones humides sur le périmètre initial de la ZAC de La Mottais 2.....	18
Figure 11 : Extrait du règlement graphique du PLU intégrant le périmètre de la ZAC de La Mottais 2 en cours de validation.....	19
Figure 12 : Localisation de la ZA de La Mottais 3 .....	20
Figure 13 : Extrait du DOO du SCoT du Pays de Rennes - Les sites stratégiques d'aménagement.....	21
Figure 14 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur et localisation du secteur.....	22
Figure 15 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur et prescriptions diverses.....	23
Figure 16 : Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°16 du PLU.....	24
Figure 17 : Extrait de l'étude dite "Loi Barnier" réalisée sur le secteur .....	25
Figure 18 : Carte de localisation des sondages pédologiques © Eau et Débit.....	25
Figure 19 : Plan de masse du projet .....	26
Figure 20 : Plan de masse du projet dans son environnement.....	29
Figure 21 : Etat initial de l'environnement.....	30
Figure 22 : Périmètre d'étude initial .....	33
Figure 23 : Extrait de l'inventaire complémentaire des zones humides réalisé en 2018.....	34
Figure 24 : Extrait du règlement graphique du PLU de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier .....	35
Figure 25 : Le grand ensemble de perméabilité "De la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne" identifié par le SRCE de Bretagne .....	36
Figure 26 : Extrait des documents d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT du Pays de Rennes .....	37
Figure 27 : Le site stratégique "Porte du Cormier" identifié par le SCoT du Pays de Rennes .....	37
Figure 28 : Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur .....	38
Figure 29 : Ratios de densité d'emplois brut à l'hectare.....	39
Figure 30: Type de culture – Registre parcellaire agricole 2016 .....	40
Figure 31 : Limitation des Incidences avec les riverains.....	41
Figure 32 : Equipements projetés sur le secteur.....	42
Figure 33 : Mobilités et déplacements sur le secteur .....	43

## PREAMBULE

### I. Le maître d'ouvrage



FIGURE 1 : LOGO DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

Situé entre Rennes et Fougères, Liffré-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<sup>er</sup> janvier 2019 selon l'INSEE).

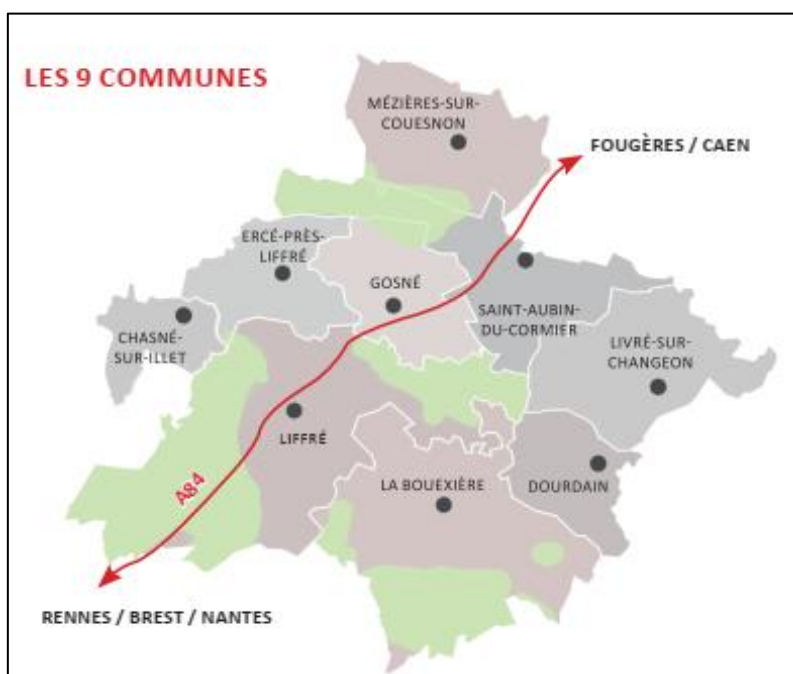


FIGURE 2 : CARTE DU TERRITOIRE

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. La concertation préalable et les procédures liées à l'ouverture à l'urbanisation du secteur

### A. Cadre réglementaire de la concertation

Le périmètre du secteur d'activités de La Mottais 3 possède une superficie d'environ 21 ha. Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur, un permis d'aménager doit être déposé. Le terrain d'assiette du projet étant supérieur à 10 ha, le permis d'aménager est soumis à évaluation environnementale systématique, au titre de l'article R 122-2 du code de l'environnement, comprenant une enquête publique.

L'aménagement du secteur de La Mottais 3 étant un « *projet assujetti à une évaluation environnementale ne relevant pas du champ de compétence de la CNDP* » une concertation préalable peut être organisée en amont de l'enquête publique (articles L. 121-15-1 à L. 121-21 et R. 121-19 à R. 121-24 du code de l'environnement).

Liffré-Cormier Communauté, par délibération n°2022-037 en date du 8 mars 2022, s'est ainsi positionnée favorablement sur l'organisation d'une concertation préalable spontanée, sans garant, dans le respect des modalités minimales prévues à l'article L. 121-16 du code de l'environnement.

### B. Modalités de la concertation

La délibération n°2022-037 prévoit les modalités de concertation préalable 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 de mise à l'étude du secteur, la délibération de création du secteur, les objectifs et les principales caractéristiques du projet, la liste des communes concernées par le territoire susceptible d'être affecté, un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.
- Le dossier de concertation pourra être consulté pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté à l'adresse suivante :  
<https://www.liffre-cormier.fr/actualite/concertation-prealable-za-la-mottais-3/>
- Le public pourra 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 :  
[za-mottais3@liffre-cormier.fr](mailto:za-mottais3@liffre-cormier.fr)
- Un avis informant le public sera publié, au moins 15 jours avant le début de la concertation :
  - dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné (Ouest France et 7 Jours),
  - par voie d'affichage au siège de l'EPCI, en mairie et sur les lieux concernés par l'opération,
  - par voie dématérialisée sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté.

Il précisera les dates de début et de fin de la concertation ainsi que les modalités de participation du public.

- Le bilan et les enseignements de la concertation préalable seront présentés pour approbation, au conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté et mis à disposition du public sur le site internet de la communauté de communes.

### C. Procédures et calendrier liés au projet

La présente phase de concertation préalable s'inscrit en parallèle de la réalisation des études techniques et environnementales.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de La Mottais 3 sera précédée :

- D'un permis d'aménager,
- D'une autorisation environnementale unique comprenant :
  - Une étude d'impact,
  - Un dossier Loi sur l'Eau,
  - Une étude sur le potentiel de développement en énergies renouvelables (ENR),
  - Une étude d'incidences Natura 2000,
  - Une étude préalable agricole et des mesures de compensation agricole collective,
  - Un dossier de dérogation à l'interdiction générale d'atteinte aux espèces protégées.

A noter que l'autorisation environnementale unique intègre la consultation des services de l'État sur les différents volets du dossier ainsi qu'une participation du public (enquête publique au titre de l'article L. 123-3 du code de l'environnement).

La concertation préalable se déroule du lundi 28 mars 2022 au vendredi 22 avril 2022 inclus.

Le bilan et les enseignements de la concertation préalable seront présentés pour approbation, au conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté, en juin 2022 et mis à disposition du public sur le site internet de la communauté de communes.

A la suite de ce conseil communautaire, les demandes de permis d'aménager et d'autorisation environnementale unique seront déposées auprès des autorités compétentes.

Le délai d'instruction du permis d'aménager est lié à celui de l'autorisation environnementale.

Le délai total d'instruction de l'autorisation environnementale unique s'élevant à 9 mois environ, les autorisations pourront être délivrées, à compter du printemps 2023.

### III. Le développement économique, une action légitime des EPCI

#### A. Une action reconnue par le code de l'urbanisme

L'article L.101-2-3° du code de l'urbanisme dispose 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<sup>er</sup> 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 pour les 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°35-2021-06-15-00001 du 15 juin 2021), 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 code général des collectivités territoriales (CGCT) ; 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.)

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.

Le développement de l'économie locale contribue à l'attractivité du territoire et à la création ou le maintien de services, de commerces, d'emplois. Il est générateur de richesses et participe ainsi à améliorer la qualité de vie des habitants.

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...).

# PRÉSENTATION DU PROJET

## I. Le territoire

### A. Localisation

Le territoire de Liffré-Cormier Communauté (251.95 km<sup>2</sup>) 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.

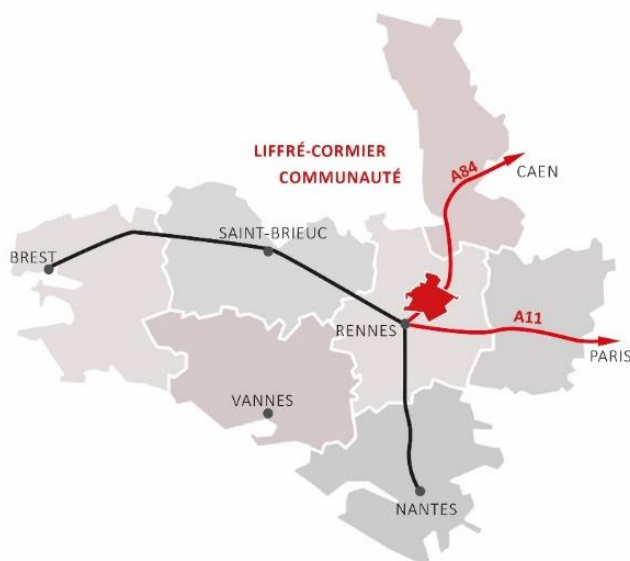


FIGURE 3 : LOCALISATION DU TERRITOIRE



FIGURE 4 : DONNEES 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 principale 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.

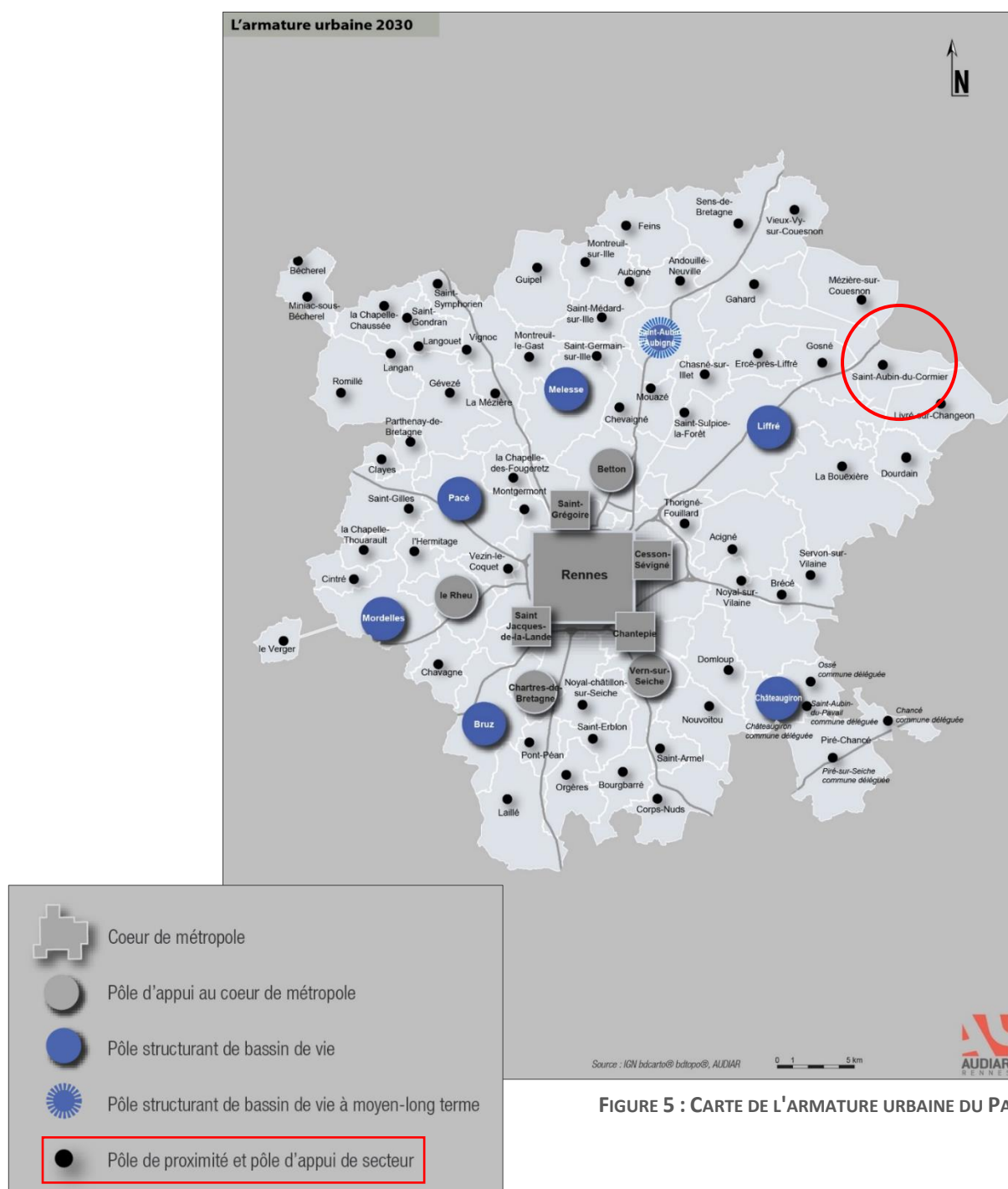


FIGURE 5 : CARTE DE L'ARMATURE URBAINE DU PAYS DE RENNES

### C. L'évolution démographique

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/km<sup>2</sup>.

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.

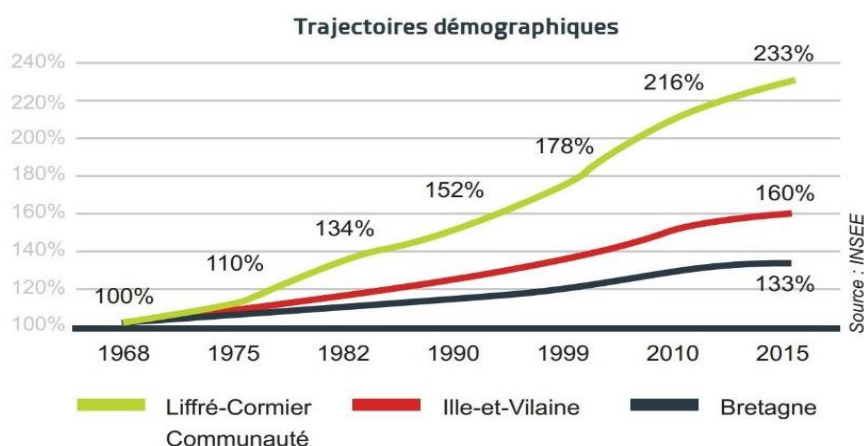


FIGURE 6 : ÉVOLUTION DEMOGRAPHIQUE DE LIFFRÉ-CORMIER COMMUNAUTE



FIGURE 7 : CHIFFRES DE LA DEMOGRAPHIE A LIFFRÉ-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, de Fougères et de Vitré. 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 du territoire 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.

Liffré-Cormier Communauté œuvre pour développer les emplois sur son territoire. Ainsi, en 2022, la société Maroquinerie 35 ouvrira une nouvelle unité de production sur la ZAC de Sévailles 1 pour une création, à terme, de 250 emplois.

C'est ce même objectif que poursuit l'EPCI en projetant l'ouverture d'un secteur d'activités sur Mottais 3.

## II. Pourquoi aménager le secteur de La Mottais 3 ?

### A. La stratégie d'accueil des entreprises de Liffré-Cormier Communauté

#### 1. La valorisation de sites existants

Liffré-Cormier Communauté accompagne et encourage la reprise de sites industriels ou de locaux privés. Ainsi, 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.

Créé en 2002, le groupe est spécialisé dans la réalisation d'équipements spécifiques sur-mesure pour l'industrie automobile et travaille pour les principaux équipementiers et des constructeurs. La reprise du site de Saint-Aubin-du-Cormier a permis de gagner en espace disponible et en possibilité d'extension. De moins de 2000 m<sup>2</sup> à Liffré, l'entreprise dispose aujourd'hui d'environ 6000 m<sup>2</sup> à Saint-Aubin-du-Cormier. Le groupe y a regroupé ses trois entités : son site historique de Liffré, un atelier basé à Betton ainsi que sa filiale, Propitec, basée également à Liffré, soit un effectif total (avec les intérimaires) de 130 à 140 personnes.

#### 2. L'optimisation des terrains commercialisés

Une obligation de sobriété foncière. Liffré-Cormier Communauté veille à ce que les porteurs acquièrent la superficie de terrain nécessaire à leur activité actuelle avec possibilité d'extension dans le cas d'un accroissement d'activité. Cela permet d'économiser du foncier d'une part et d'éviter un déménagement coûteux et de pérenniser l'entreprise sur le territoire d'autre part.

Il est également porté une attention particulière à la surface de plancher construite sur le terrain.

L'invitation à accueillir d'autres entreprises dans ses locaux. Liffré-Cormier Communauté encourage les porteurs de projets à optimiser leurs investissements et accueillir d'autres entreprises dans les bâtiments qu'ils construisent. Ainsi ils peuvent louer leurs bâtiments à d'autres entreprises qui n'ont pas immédiatement les moyens d'investir.

Ainsi sur le secteur d'activités de Sévailles 1 :

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

#### 3. La construction d'ateliers relais

Les ateliers relais sont des locaux construits par la communauté de communes et loués à des entreprises pour une durée maximale de trois ans, avec des loyers modérés et progressifs.

Cela permet aux entreprises de démarrer leurs parcours résidentiels et leurs activités sans engager d'investissements immobiliers importants.

La collectivité les accompagnera ensuite en vue de trouver des terrains ou des bâtiments adaptés à leurs activités. Il s'agit de pérenniser, d'ancrer ces entreprises sur le territoire.

Aujourd'hui, Liffré-Cormier Communauté dispose de 11 ateliers relais sur le territoire dont 9 ont été livrés en 2021 :

- Saint-Aubin-du-Cormier : 5 ateliers relais,
- La Bouëxière : 5 ateliers relais,
- Liffré : 1 atelier relais.

Ces ateliers varient de 115 à 250 m<sup>2</sup> et sont aujourd'hui tous loués.

#### 4. L'ouverture de nouvelles zones d'activités : une nouvelle offre foncière

Liffré-Cormier Communauté poursuit ses démarches et études pour accueillir des entreprises et ce, sans attendre la fin de commercialisation des zones d'activités en cours. Il s'agit de pouvoir répondre de manière réactive aux opportunités qui pourraient se présenter, et qu'elle ne pourrait satisfaire avec les disponibilités actuelles de terrains.

Par ailleurs, l'ouverture de zones d'activités doit s'anticiper. En effet, entre la décision de créer une zone et la date effective de commercialisation des terrains, il peut s'écouler quelques années (achat du foncier, réalisation des études pré-opérationnelles, obtention des autorisations environnementales et de construire, lancement des marchés de travaux et des travaux de viabilisation).

### B. Une réponse aux demandes des entreprises qui ne peuvent plus être satisfaites sur les zones d'activités existantes

#### 1. Les zones d'activités intercommunales existantes

Liffré-Cormier Communauté dispose actuellement de 2 zones d'activités en cours de commercialisation :

1. **La zone d'activités de Mottais 2 (Saint-Aubin-du-Cormier)** : prévue en deux tranches, elle permet d'accueillir de l'industrie, de l'artisanat, des services et du tertiaire le cas échéant :
  - La première tranche est en fin de commercialisation. Il reste 2 fonciers à commercialiser d'une superficie respective de 6 076 m<sup>2</sup> et de 6 195 m<sup>2</sup>. La collectivité est en discussions avec des prospects pour la commercialisation de ces terrains.
  - La seconde tranche est en cours d'études. Elle proposera environ 9 ha cessibles mais non d'un seul tenant. A titre d'information, le foncier le plus important possède une superficie de 2ha. La commercialisation est prévue pour 2024.
2. **La zone d'activités de Sévailles 1 (Liffré)** : cette zone prédécoupée en secteurs est en cours de commercialisation. Elle est dédiée à l'accueil d'entreprises qui développent leurs activités commerciales uniquement avec d'autres entreprises : activités dites « B2B <sup>1</sup> ».

Il reste deux ténements disponibles de 5 439 m<sup>2</sup> et de 4 908 m<sup>2</sup>. La collectivité est en cours de discussions avec des prospects pour la commercialisation de ces terrains. Sur ce secteur, le service développement économique doit refuser des projets au regard de la demande.

---

<sup>1</sup> Le « Business to Business désigne l'activité commerciale inter-entreprises. Il génère des volumes d'activité économique supérieurs à ceux de l'activité commerciale directement tournée vers consommateur final.



FIGURE 8: CARTOGRAPHIE DES ZONES D'ACTIVITES A L'ECHELLE DU TERRITOIRE DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE

## 2. Les zones d'activités à l'étude ou en projet

Les différents secteurs à l'étude ou en cours d'ouverture à l'urbanisation sur le territoire de Liffré-Cormier Communauté font partie d'une stratégie globale. Ils sont complémentaires en matière de types d'activités et/ou de superficie de foncier. Cela participe à la volonté de Liffré-Cormier de développer les activités économiques sur les trois centralités et de répondre aux demandes des entreprises, notamment à celles déjà implantées localement. Il s'agit, effet, de les pérenniser sur le territoire.

- **Le secteur de Sévailles 2 (Liffré)**, d'une superficie de 21ha, ce secteur s'inscrit dans la continuité de la ZAC de Sévailles 1 (B2B). La totalité du foncier est précommercialisé. L'entreprise a déposé ses demandes d'autorisation administratives au titre des codes de l'urbanisme et de l'environnement.
- **Le secteur de la Tannerie (La Bouëxière)**, en cours de réalisation, cette zone de 2,5 ha environ accueillera principalement de l'artisanat. Les lots ont vocation à être découpés afin d'offrir des surfaces de terrain comprises entre 1 000 et 5 000 m<sup>2</sup> environ. 4 entreprises, installées dans les ateliers relais et sur la commune de la Bouëxière se sont déjà signalées auprès du service développement économique.
- **Le secteur dit de Beaugé 4 (Liffré)**, d'une superficie d'un peu moins de 10 ha. Les études pré-opérationnelles sont en cours. Des entreprises installées sur la zone d'activités de Beaugé 2 ont déjà fait part de leur grand intérêt pour ce secteur.
- **Le secteur mixte de l'Orgerais (Liffré)**. Ce secteur accueillera une aire de connexion intermodale réalisée par Liffré-Cormier Communauté ainsi que des activités économiques dont du tertiaire sur une superficie de 8 500m<sup>2</sup> environ. Les demandes d'autorisations administratives sont en cours. Des entreprises ont déjà marqué leur intérêt en vue de s'y installer.



**Les terrains actuellement cessibles ou qui pourraient être disponibles à moyen ou long terme sur les secteurs en cours d'études ne permettent pas de satisfaire à toutes les demandes d'entreprises.**

### 3. Une demande croissante et continue d'installation d'entreprises sur le territoire

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 témoignent de l'intérêt à poursuivre l'aménagement de zones d'activités.

Années	Nombre de demandes	Surfaces de terrains en m <sup>2</sup>
2017	18	88 837
2018	23	102 482
2019	13	40 500
2020	38	372 000
2021	73	477 700

### C. Une alternative à la réduction du périmètre de la ZAC de La Mottais 2

La ZAC de La Mottais 2, créée en 2008, pour une surface totale de 58,6 ha, est découpée en 2 parties :

- Le nord de la RD 812 qui n'a fait l'objet d'aucune étude,
- Le sud de la RD 812 qui est divisé en deux tranches :
  - 1<sup>ère</sup> tranche : en fin de commercialisation ;
  - 2<sup>ème</sup> tranche : en cours d'études.

L'entrée de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier, en 2017, au sein du SCoT du Pays de Rennes, a remis en cause la destination commerciale initialement prévue sur une partie du secteur au nord de la RD 812. En effet, le SCoT interdit la réalisation de commerces en dehors des périmètres dits de « *centralité commerciale* ».

Par délibération du Conseil communautaire en date du 17 décembre 2018, le reste du secteur au nord de la RD 812 (hors secteur à vocation commerciale) est cédé à la commune de Saint-Aubin-du-Cormier afin de permettre la réalisation d'un projet communal (gendarmerie, centre de secours...). Le périmètre de la ZAC est ainsi réduit, une première fois, de 5,32 ha.

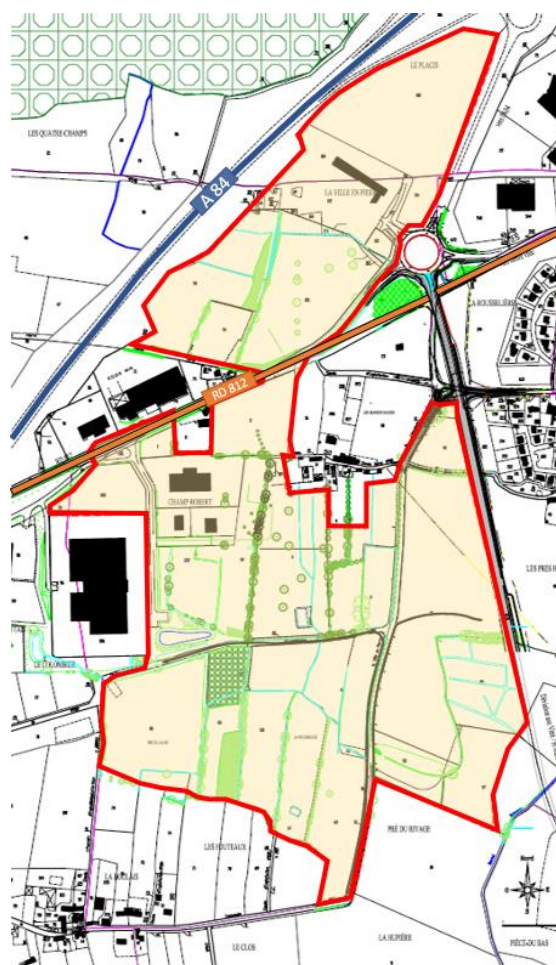
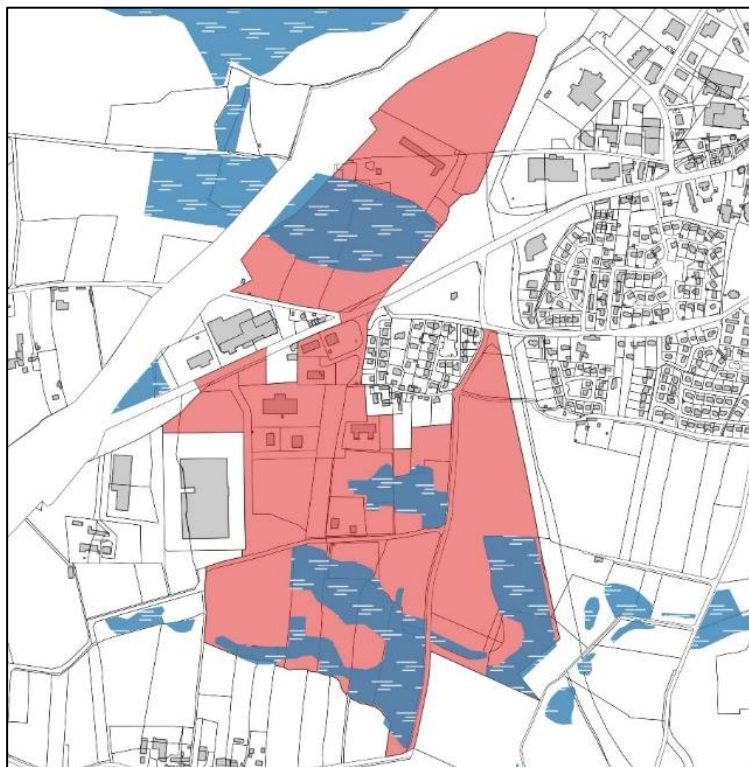


FIGURE 9 : PERIMETRE INITIAL DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2

Parallèlement, dans le cadre de la révision générale de son PLU, 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.**



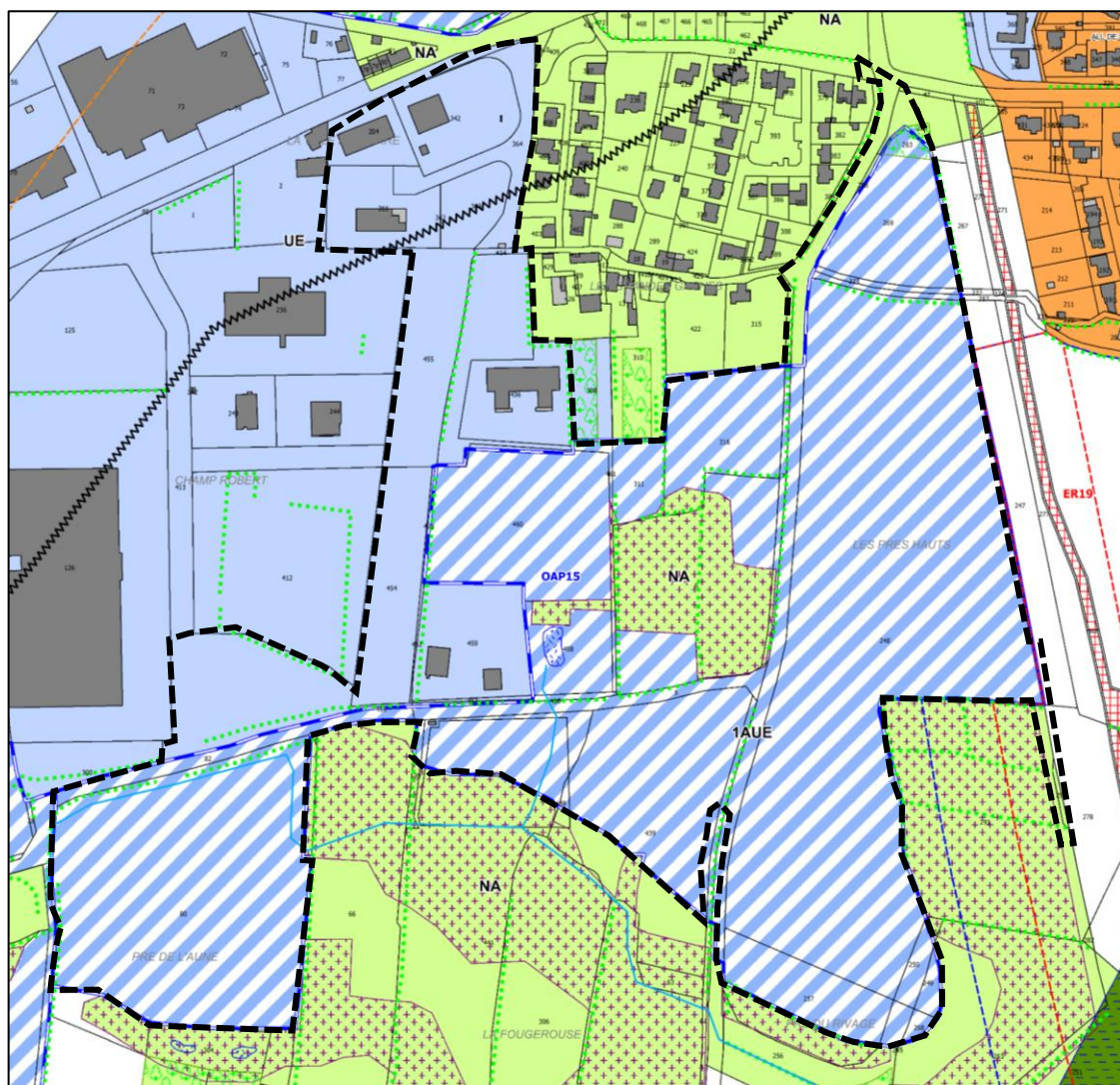
**FIGURE 10 : LOCALISATION DES ZONES HUMIDES SUR LE PERIMETRE INITIAL DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2**

Pour Liffré-Cormier Communauté, c'est posé une alternative :

- Poursuivre l'urbanisation de toute la zone en supprimant les zones humides et appliquer la séquence Éviter – Réduire – Compenser.
- Réduire le périmètre afin d'exclure les zones humides du projet.

Liffré-Cormier Communauté a opté pour la seconde solution. Une procédure d'urbanisme est en cours en vue d'une réduction de son périmètre, afin d'en exclure les zones humides ainsi que les terrains situés au nord de la RD 812, ces derniers n'ayant pas encore fait l'objet de programmation opérationnelle.

Au terme de cette procédure, la superficie de la ZAC de La Mottais 2 sera **d'environ 23,2 hectares alors qu'elle en comptait initialement 58,6 ha.**



PRESCRIPTIONS DIVERSES		ZONES URBAINES	
	Marges de recul sur routes départementales		UA - Centre ancien
	Marges de recul sur routes départementales		UB - Extension du centre ancien
	Marges de recul sur routes départementales		UO - Secteurs opérationnels
	Marges de recul article L.111-6 et suivants du CU		UZ - ZAC de la Bellangerie
	Classement sonore des infrastructures terrestres		UE - Activités économiques
	Orientation d'aménagement et de programmation		UL - Équipements collectifs
	Atlas des Zones Inondables		UP - Parc urbain
	Milieux Naturels d'Intérêt Écologique	ZONES A URBAINISER	
DISPOSITIONS RELATIVES AUX ESPACES NATURELS ET AU PATRIMOINE			1AUO - A urbaniser (habitat)
Protection environnementale			1AUE - A urbaniser (activité économique)
	Zones humides (L 151-23 du CU)		1AUL - A urbaniser (équipements collectifs)
	Mares (L 151-23 du CU)		1AUM - A urbaniser (usage mixte)
	Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Haies et talus nus	ZONES AGRICOLES	
	Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Boisements		A - Zone agricole
	Espace boisé classé (L 113-1 du CU) - Arbres isolés		AE - STECAL (activités économiques)
	Espace boisé classé (L 113-1 du CU) - Boisements		AL - STECAL (équipements collectifs)
	Cours d'eau (L 151-23 du CU)	ZONES NATURELLES	
Protection architecturale			NA - Zone naturelle
	Changement de destination d'un bâtiment (L 151-11 du CU) et élément de paysage (L 151-19 du CU)		NC - Ancienne carrière
	Élément de paysage (L 151-19 du CU) - Constructions		NM - Camp militaire
			NP - Zone naturelle protégée

FIGURE 11 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU INTEGRANT LE PERIMETRE DE LA ZAC DE LA MOTTAIS 2 EN COURS DE VALIDATION

Liffré-Cormier Communauté a par conséquent décider d'ouvrir à l'urbanisation le secteur d'activités de La Mottais 3 afin de poursuivre sa stratégie de développement économique intercommunal assurant ainsi le développement de la commune de Saint- Aubin-du-Cormier.

#### D. Localisation du projet et justification

Le site de La Mottais 3 se situe dans le prolongement vers l'ouest des secteurs de La Mottais 1 et de La Mottais 2.

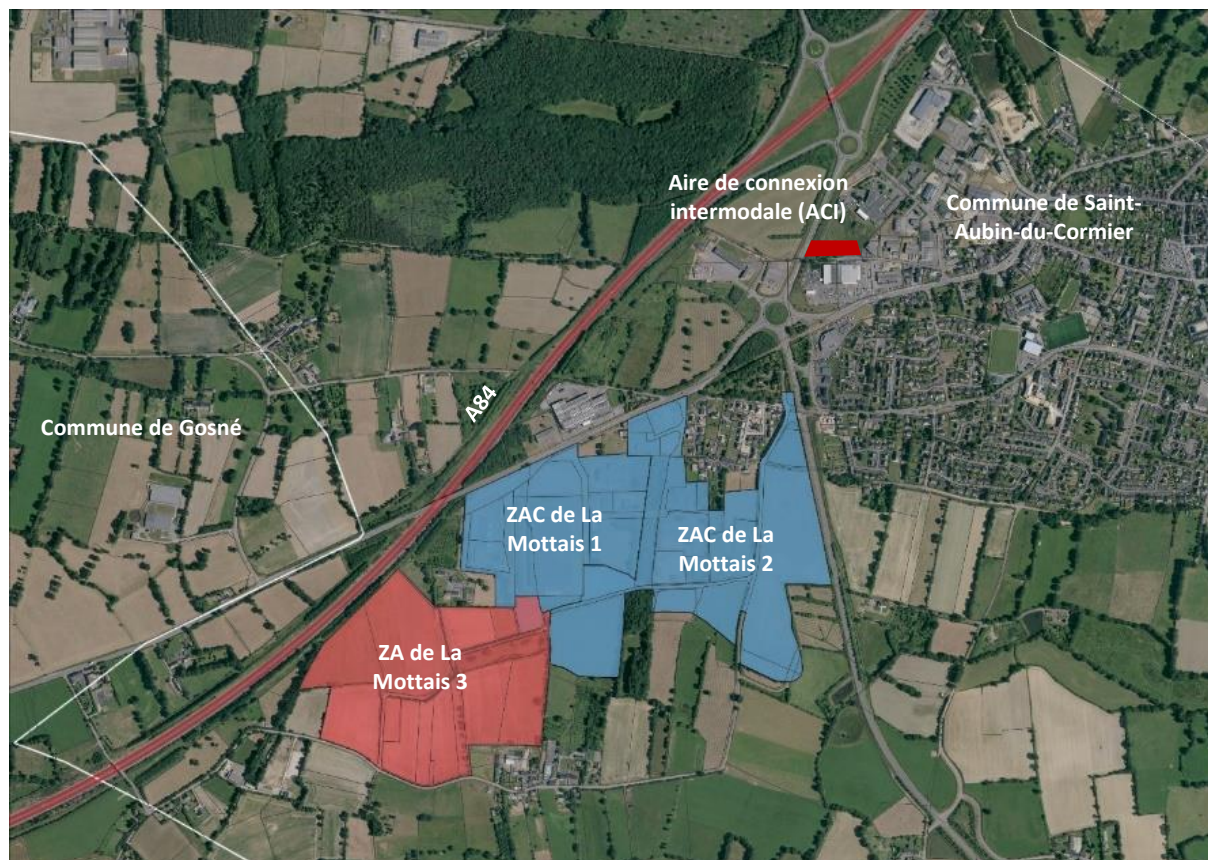


FIGURE 12 : LOCALISATION DE LA ZA DE LA MOTTAIS 3

Les secteurs de La Mottais ont un positionnement privilégié :

- à proximité de l'échangeur n° 28 de l'A84, donc facile d'accès aux véhicules légers et poids lourds, évitant ainsi toute circulation en centre-ville,
- à proximité de l'aire de connexion intermodale (ACI) permettant d'encourager l'utilisation des transports en commun.

Ces secteurs sont localisés au sein du site stratégique d'aménagement n°13 identifié au SCoT du Pays de Rennes et sont en lien direct avec le site stratégique n°10, situé à Liffré, via l'A84.

Le secteur soumis à concertation préalable a fait préalablement l'objet d'études environnementales. Le périmètre étudié était plus large. Ont été exclus les éléments de paysage forts, la zone humide identifiée ainsi que les parcelles dont l'aménagement auraient généré des contraintes pour les riverains.

**Le choix du secteur de La Mottais 3 ne présente pas d'alternative géographique dans la mesure où il s'agit déjà d'une solution alternative en réponse à la réduction de la ZAC initiale de La Mottais 2. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur s'inscrit dans une logique d'extension des zones d'activités existantes sur un site où les impacts sur l'environnement et les habitants seront moindres, au sein du site stratégique d'aménagement du SCoT.**

### III. Le projet d'aménagement

#### A. Compatibilité avec les documents d'urbanisme

##### 1. Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

La commune est située dans le périmètre du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays de Rennes depuis octobre 2019.

Les zones d'aménagement concertées (ZAC) de La Mottais (1 et 2) et de la ZA Chedeville sont classées « d'intérêt SCoT » dans le nouveau SCoT du Pays de Rennes (DOO, p. 25).

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de La Mottais 3 contribuera au renforcement de ce statut.

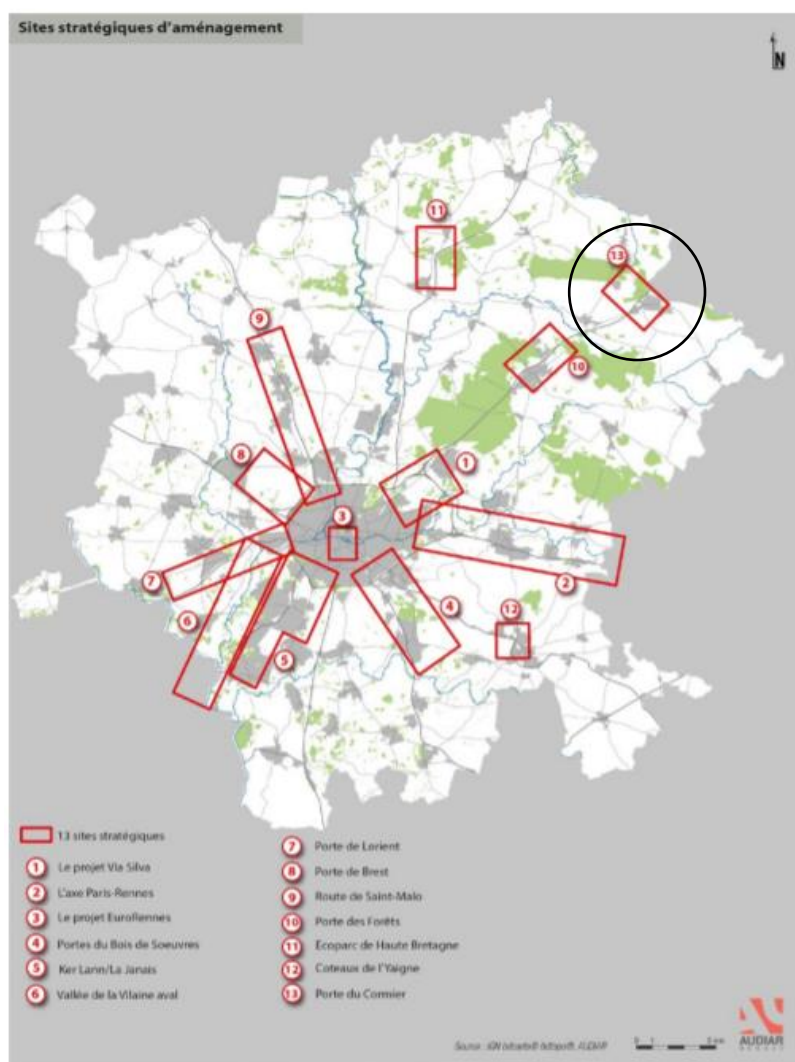


FIGURE 13 : EXTRAIT DU DOO DU SCoT DU PAYS DE RENNES - LES SITES STRATEGIQUES D'AMENAGEMENT

Le présent projet de développement du secteur de La Mottais 3, destiné à accueillir des activités économiques et éventuellement des équipements d'intérêt collectif et de services publics, répond parfaitement au SCoT en vigueur qui identifie le site n°13 « Porte du Cormier » comme « *un site d'activités et d'équipement à mettre en relation* » et prévoit une extension à l'est de l'A84.

## 2. Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Approuvé le 8 juillet 2021, le secteur se classe en zone 1AUE au PLU en vigueur, zone correspondant à l'accueil d'activités économiques et éventuellement d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Le projet d'aménagement de La Mottais 3 se développe logiquement à la suite des 2 autres secteurs (la ZAC de La Mottais 1 et la ZAC de La Mottais 2) pour former un pôle d'activités économiques homogène.

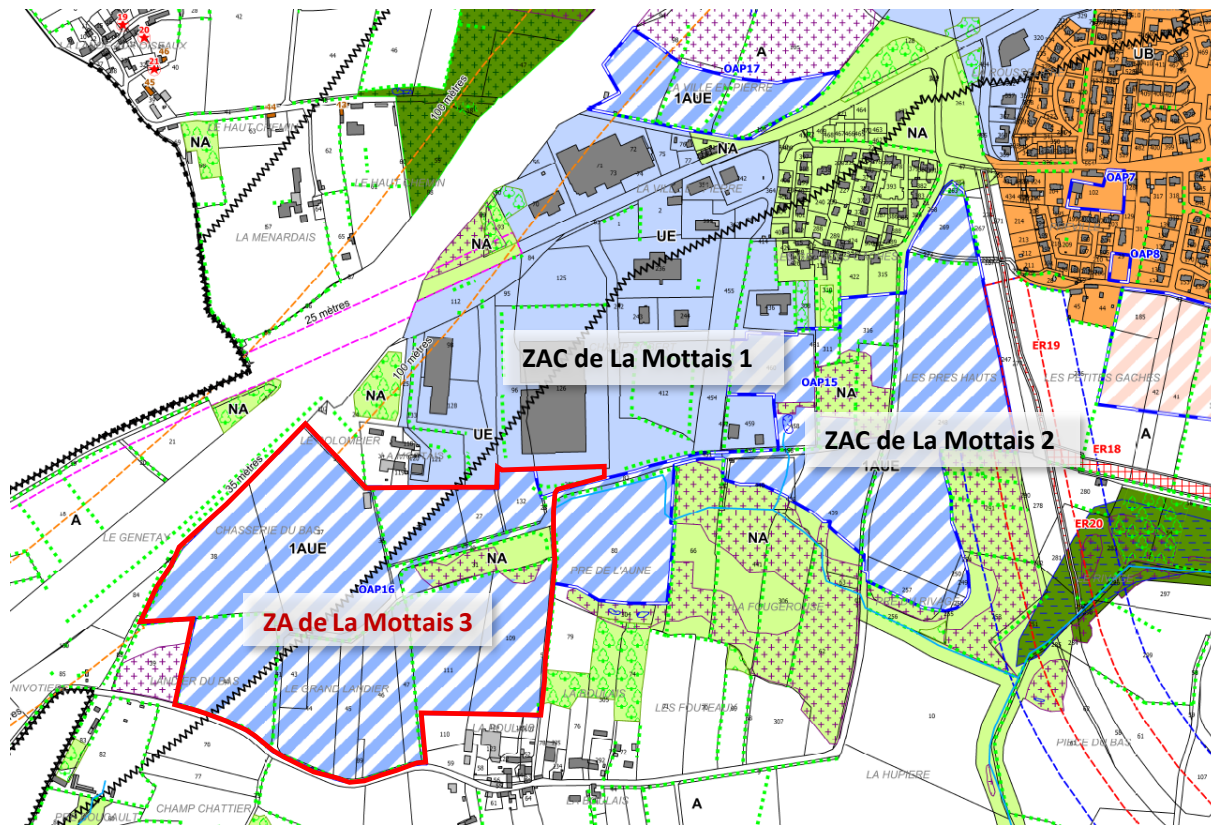
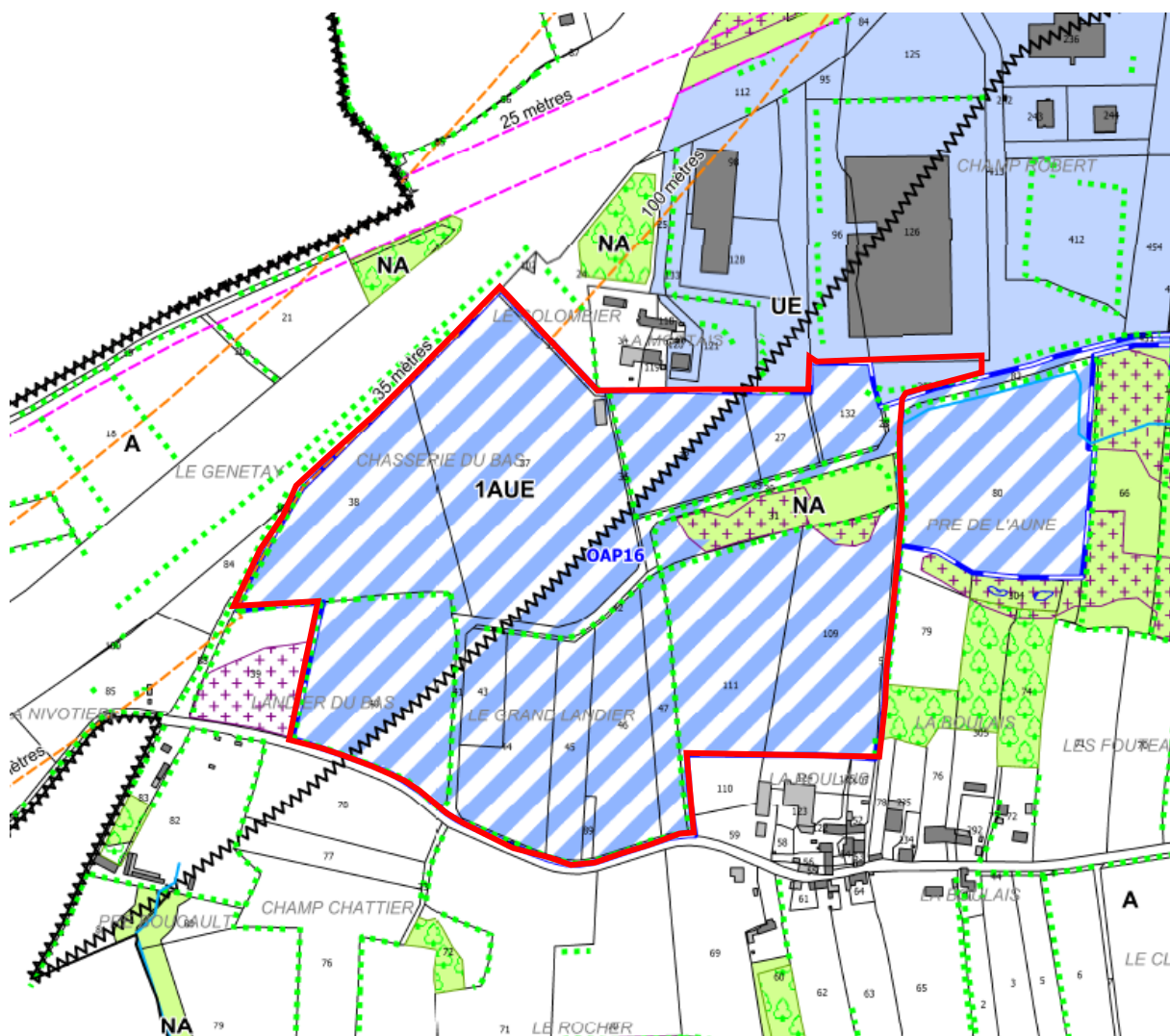










FIGURE 14 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR ET LOCALISATION DU SECTEUR



**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**








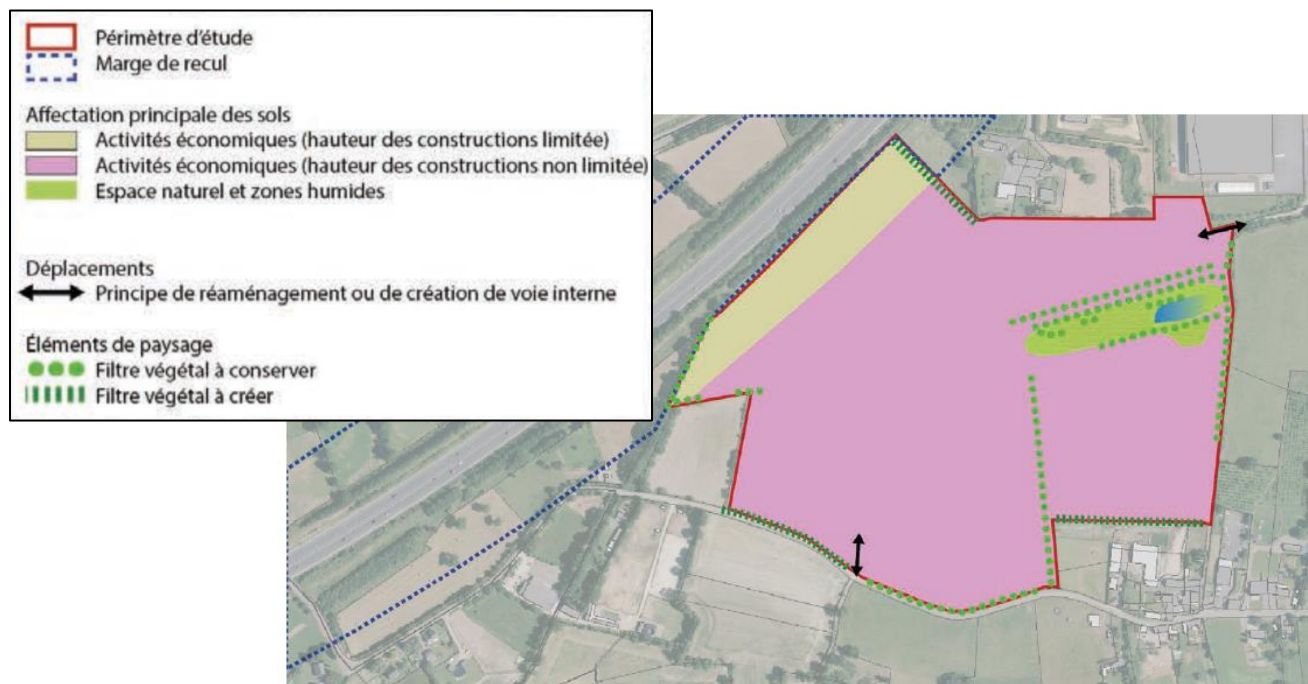
- Protection environnementale
-  Zones humides (L 151-23 du CU)
  -  Mares (L 151-23 du CU)
  -  Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Haies et talus nus
  -  Élément de paysage (L 151-23 du CU) - Boisements
  -  Espace boisé classé (L 113-1 du CU) - Arbres isolés
  -  Espace boisé classé (L 113-1 du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

FIGURE 15 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR ET PRESCRIPTIONS DIVERSES

Par ailleurs, le secteur de La Mottais 3 est concerné par l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) n°16 au PLU.



## OAP n°16- Secteur de la Mottais (activités économiques)

### 1. DESCRIPTION DU SITE

- Situé dans le prolongement sud-ouest de la zone agglomérée de Saint-Aubin-du-Cormier (et plus particulièrement dans le prolongement de la Z.A. de la Mottais), ce secteur est implanté le long de l'A84 (sur environ 280 mètres) et à proximité du hameau de la Boulais.
- Ce secteur vierge de toute construction est composé de multiples parcelles agricoles, de zones humides et d'une mare couvrant une superficie totale de 20 ha.
- Ce secteur est actuellement accessible par une voie communale sud et par un chemin rural est.

### 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 la voie communale sud et la rue de Cornouaille.
- Aucun accès direct sur l'A84 ne sera possible.
- Ces accès et les voies internes seront dimensionnés aux besoins de l'opération.
- Les places de retournement seront calibrées de telle sorte qu'un camion à semi-remorque puisse établir sa giration.
- 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.
- Des filtres bocagers seront réalisés sur les limites sud et nord-ouest du site.
- Le plan d'eau identifié sur le schéma, et les zones humides limitrophes seront préservés. Cet espace naturel pourra être utilisé pour la gestion des eaux pluviales.
- 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.
- Il conviendra de choisir des couleurs s'intégrant au paysage naturel, mais aussi au bâti existant. Outre le noir qui est autorisé, le choix des couleurs s'effectuera dans les teintes de gris.
- Les volumes des constructions seront simples. Le but étant d'homogénéiser le bâti sur le site.
- Les constructions situées dans la partie nord-ouest du site (en jaune sur le schéma) ne devront pas dépasser 10 mètres au point le plus haut.
- Les voies de desserte principales seront accompagnées de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage.

### 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 16 : EXTRAIT DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) N°16 DU PLU



Ce secteur est soumis à la réglementation relative à la loi du 2 février 1995, dite « Loi Barnier », du fait de sa proximité avec l'A84, classée autoroute par décret du 4 août 1994.

Comme la loi le permet, la commune a mis en œuvre un projet urbain visant à réduire la marge de recul des 100 mètres par rapport à l'axe de l'autoroute.

Le positionnement de l'A84 en contre-bas du site et la présence de plantations sur le talus autoroutier a permis de réduire la marge d'inconstructibilité à 35 m sous condition d'une réglementation de la hauteur des bâtiments susceptibles de s'installer sur ce front autoroutier.



FIGURE 17 : EXTRAIT DE L'ETUDE DITE "LOI BARNIER" REALISEE SUR LE SECTEUR

En complément du PLU qui dresse un premier état des zones humides cartographiées, une étude pédologique a permis de délimiter plus précisément ces zones et mettre en évidence l'existence d'un nouveau secteur (sondages 1 et 2) en zone humide.

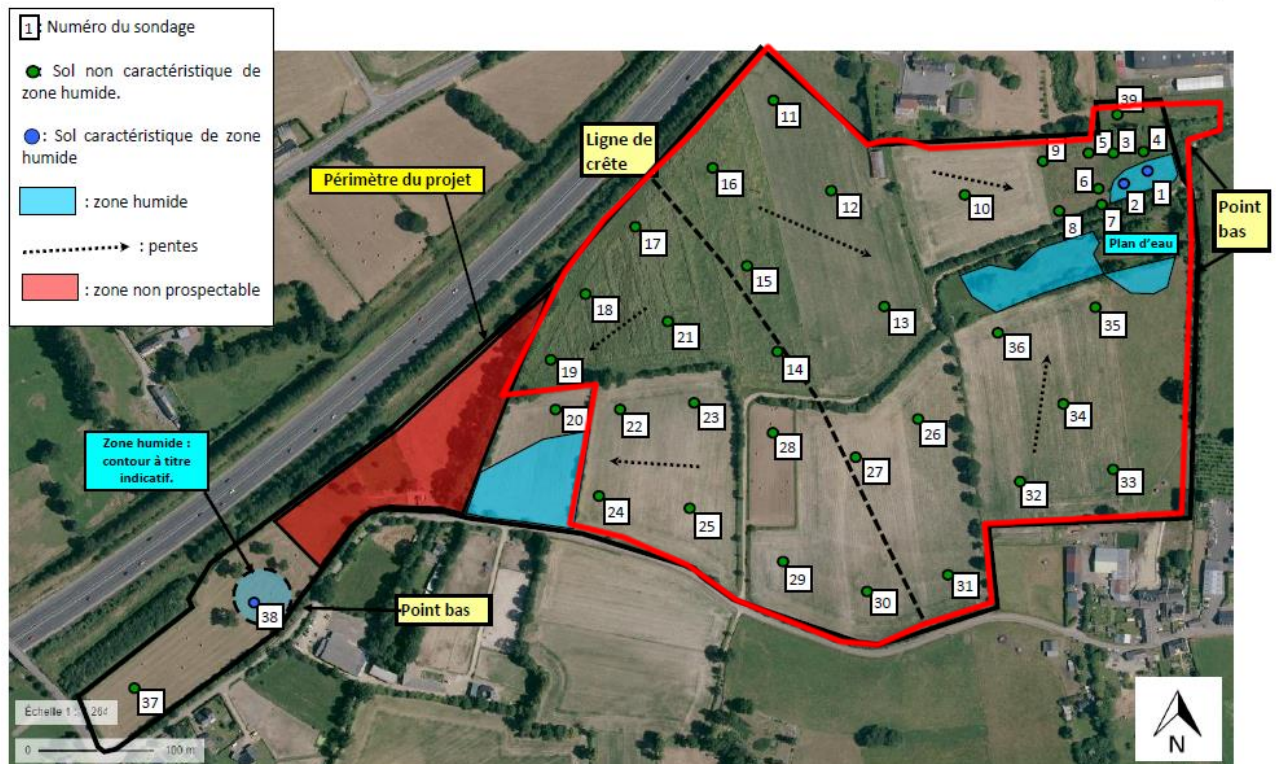


FIGURE 18 : CARTE DE LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES © EAU ET DEBIT

## B. Le parti d'aménagement

Les éléments concourants à l'élaboration du projet d'aménagement du parc d'activités de La Mottais 3 sont essentiellement dictés par :

- Les prescriptions données par l'OAP,
- Les caractéristiques paysagères (haies existantes, topographie, habitat, desserte existante...),
- Une certaine flexibilité à accueillir des porteurs de projets aux besoins différents,
- La présence de zones humides et la nécessité de créer des ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- La desserte du parc par les véhicules et notamment des poids-lourds et la nécessité de traverser le secteur par une liaison douce sécurisée.



## C. Les principales caractéristiques du projet d'aménagement

### 1. Accès et desserte

Le site sera uniquement desservi par le nord-est dans la continuité du réseau viaire de la ZAC de La Mottais 2. Il s'agira ainsi d'une desserte en impasse ponctuée par des raquettes de retournement depuis lesquelles se trouveront majoritairement les accès aux lots.

Ces raquettes calibrées pour le retournement de camions semi-remorques se situent sur une voirie de 6 mètres de large, en ligne droite, et élargie autant que de besoin dans les parties courbes. Le tracé de la voirie s'appuie sur un objectif affirmé d'un maintien quasi intégral de la trame arborée existante et à éviter les longues portions linéaires propices à la vitesse.

De manière à intégrer au mieux la desserte viaire dans le paysage et à favoriser la gestion aérienne des eaux pluviales au bénéfice d'une infiltration potentielle, une noue et une plantation arbustive d'essences locales accompagnent la voie.

La connexion viaire, proposée par l'OAP depuis la voie communale traversant le hameau de La Boulais, est en cours de réflexion. Afin de ne pas générer de trafic qui pourrait être nuisible pour les habitants du hameau, son réaménagement en voie douce est privilégié.

### 2. Liaisons douces

De manière à prolonger la liaison douce existante sur les secteurs de La Mottais 1 et 2, le chemin d'exploitation existant reliant l'entrée est, au chemin de La Boulais, pourrait être aménagé sur 3 m de large pour piétons et cyclistes.

Sa réutilisation permet de limiter les travaux d'infrastructures et de préserver au mieux la végétation existante en offrant un contexte végétal agréable aux usagers.

Il est d'autre part prévu de réhabiliter le chemin d'exploitation communal longeant le périmètre est en offrant ainsi une autre alternative de liaison plus directe vers le hameau de La Boulais.

Ainsi la question de la maîtrise d'ouvrage entre Liffré-Cormier Communauté et la commune de Saint-Aubin-du-Cormier se pose. Selon la décision politique à venir, la parcelle du chemin d'exploitation sera conservée ou exclue du périmètre du permis d'aménager.

Des travaux de défrichage, d'élagage et de traitement du sol sont à prévoir.

### 3. Éléments paysagers

Le projet d'aménagement, en adéquation avec l'OAP, maintient les haies recensées qualitatives dans le paysage et engage la plantation de nouvelles haies bocagères en protection visuelle des habitations du hameau de La Mottais au nord-ouest, du hameau de La Boulais et des usagers du chemin du même nom, au sud.

Au-delà des prescriptions du PLU, il est prévu de maintenir d'autres haies existantes comme la haie jouxtant le chemin d'exploitation en partie centrale et son prolongement vers l'ouest.

Le contexte paysager du secteur de La Mottais 3 se verra conforté par les aménagements des espaces publics, notamment les accompagnements de voirie et les ouvrages de gestion des eaux pluviales (bassins

dit d'orage ou tampons) en harmonie et complément avec les espaces naturels préservés (zones humides publiques et privées).

Pour une meilleure intégration paysagère, les dépressions gérant les eaux pluviales sont créées avec des talutages en pente relativement douces (inférieure ou égale à 33%) en intégrant des plantations arbustives et arborées d'essences locales. La pratique d'une gestion extensive de ces espaces par le pâturage et/ou des fauches tardives ainsi que l'utilisation de plantes autochtones garantiront la persistance d'un paysage naturel favorable à la biodiversité.

#### 4. Découpage du secteur

Le secteur de La Mottais 3 s'étend sur près de 20 ha dont le découpage offre, en fonction de la végétation préservée, 5 macro-lots dont la superficie se répartie de 14 000 m<sup>2</sup> pour le plus petit, à 59 000 m<sup>2</sup> environ pour le plus grand lot, situé volontairement le long de l'autoroute.

Ce panel de lots de tailles différentes et la possibilité qui sera donnée pour un redécoupage permet de répondre favorablement aux diverses demandes des porteurs de projets.

La procédure d'urbanisation du secteur de La Mottais 3 s'effectuera par le biais d'un permis d'aménager (PA) qui définira le nombre de lots maximum. Un règlement opposable aux acquéreurs fixera les diverses possibilités d'aménagement offertes au sein du secteur. Ce règlement pourra être accompagné d'un cahier de recommandations architecturales et environnementales.

Le projet d'aménagement du secteur d'activités de La Mottais 3 se veut respectueux du paysage existant et de son environnement proche.

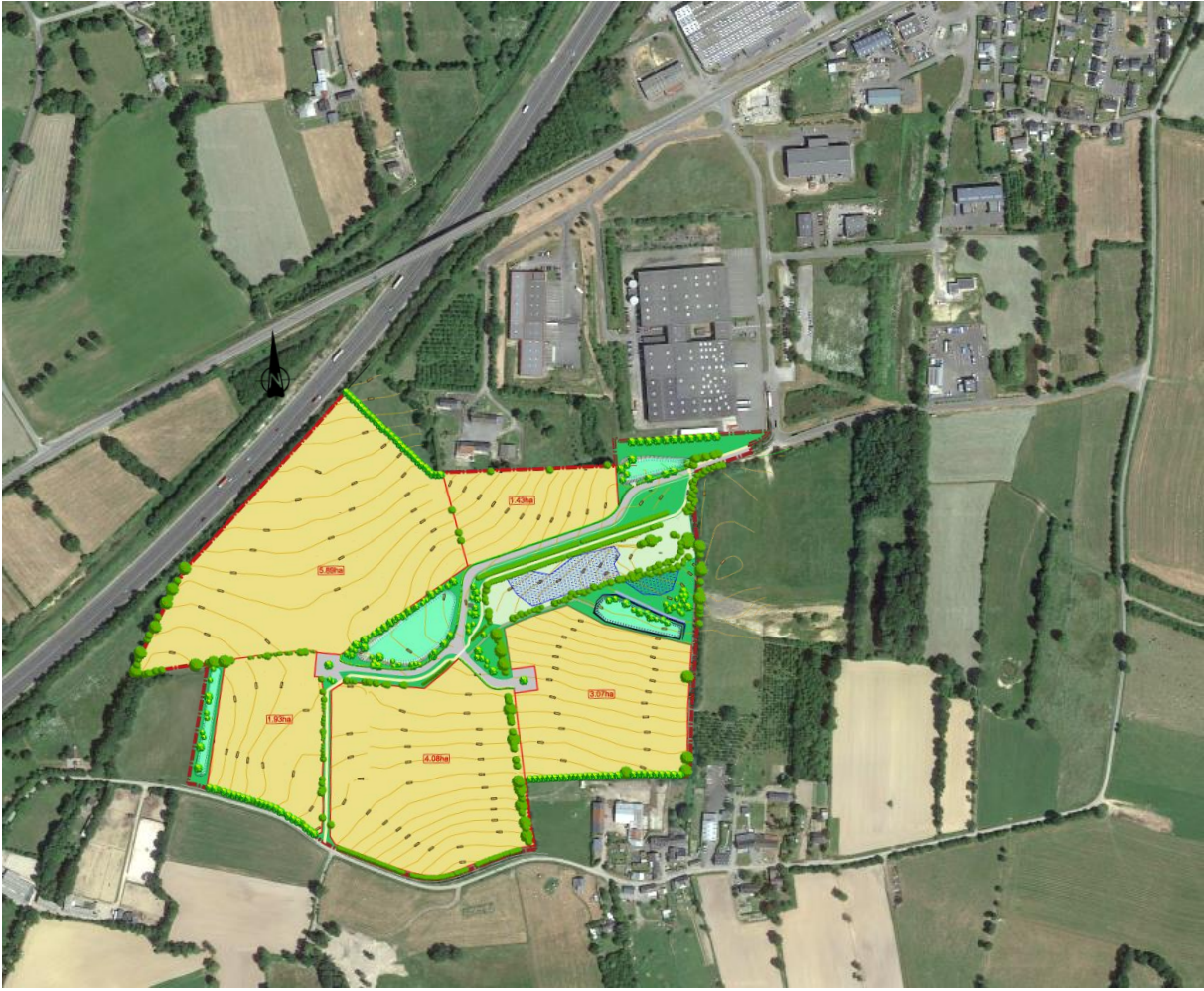


FIGURE 20 : PLAN DE MASSE DU PROJET DANS SON ENVIRONNEMENT

## LES INCIDENCES DU PROJET

Les incidences du projet d'ouverture à l'urbanisation du secteur d'activités de La Mottais 3 sont principalement concentrées sur la commune de Saint-Aubin-du-Cormier. Les 8 autres communes du territoire bénéficieront des retombées économiques du projet.

Au regard de la proximité géographique avec le territoire communal de Gosné, l'avis de concertation préalable a également été affiché à la mairie de Gosné.

### I. Les incidences environnementales

#### A. L'état initial de l'environnement

Le périmètre d'une surface d'environ 21 hectares est traversé par un sentier rural débouchant sur la rue de Haute Bretagne au nord-est ainsi que sur une voie communale du Champ de l'Épine au sud du projet. Le projet se situe également à proximité immédiate de l'A84.

Le paysage, essentiellement agricole et ouvert, comporte un important réseau de haies bocagères et d'arbres importants situé sur les limites de prairies et cultures. La maille bocagère n'étant pas présente sur la globalité du périmètre du projet, trois co-visibilités ont été identifiées.

La zone nord-est du projet est aussi marquée par la présence d'une zone humide à proximité d'une mare. Ces éléments peuvent servir d'habitat ou de lieu de reproduction pour la faune locale et assurer leur reproduction. Un nichoir à Martin-Pêcheur d'Europe ainsi que des traces de Grand Capricorne ont pu être retrouvés sur site. Ces deux espèces étant protégées, des mesures de conservation seront mises en place. Il a été possible de déterminer la présence de chauves-souris utilisant essentiellement les haies pour se déplacer et les bords de la mare pour s'alimenter.

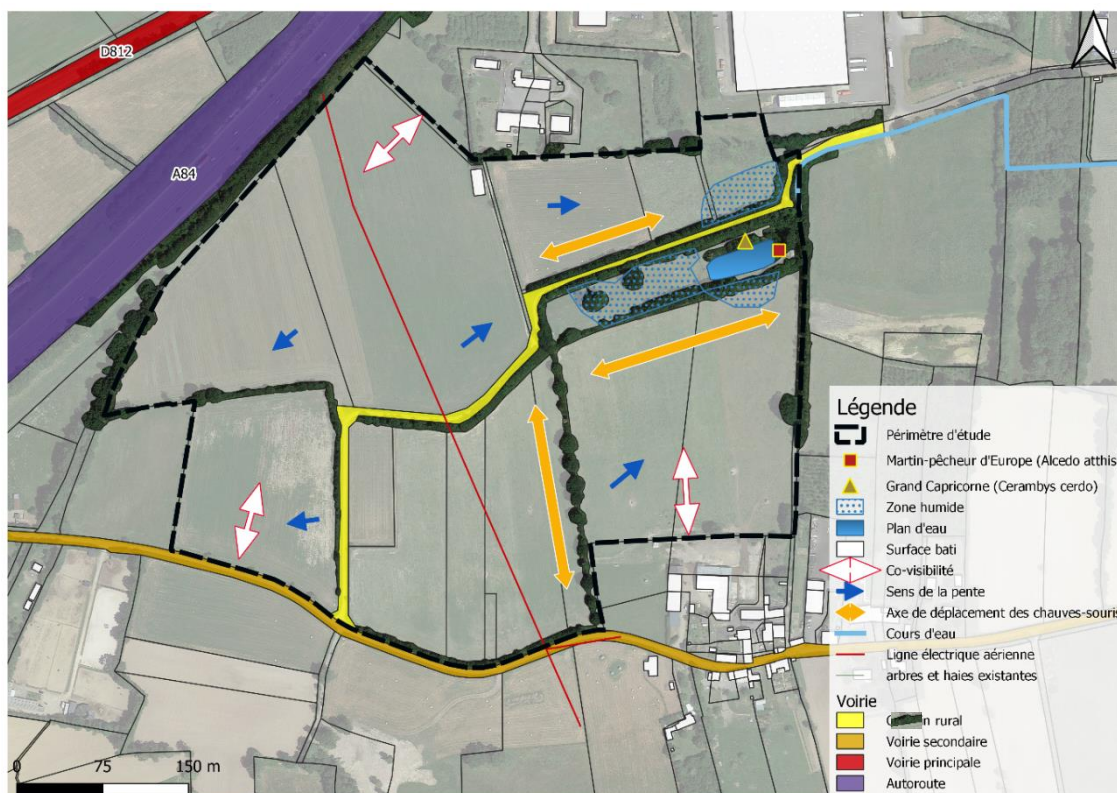


FIGURE 21 : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le diagnostic de l'état initial du site et de son environnement a été réalisé afin de dégager les enjeux devant être pris en considération et de cadrer le futur aménagement.

Ce diagnostic s'appuie donc sur des investigations de terrain réalisées sur un périmètre élargi. L'objectif est de faciliter la compréhension et de bien cibler les thématiques prioritaires au niveau du projet d'urbanisation.

## B. Les impacts

Le plan d'aménagement prend en considération, à travers des mesures d'évitement, les contraintes repérées lors de la phase diagnostic. L'urbanisation engendre toutefois obligatoirement des incidences positives ou négatives sur l'environnement et le milieu humain qu'il convient d'appréhender.

Pour un projet d'urbanisation, on distingue deux types d'impacts, à savoir :

- Les **impacts permanents** qui sont irréversibles,
- Les **impacts temporaires** qui peuvent s'étendre sur quelques jours, semaines ou mois, mais qui sont réversibles. Ils concernent principalement la phase réalisation des travaux.

IMPACTS POTENTIELS - PROJET DE ZA DE LA MOTTAIS 3	
<b>Déchets</b>	<p>Un risque de gênes sur le voisinage peut être lié aux déchets de chantiers ponctuels. De actions de réduction et de tri seront mises en place pour limiter l'impact et les déchets devront faire l'objet de traitement adapté.</p> <p>Une augmentation de la production de déchets est à prévoir en phase d'exploitation. La nature de ces déchets variera en fonction des entreprises installées.</p>
<b>Habitats, flore et faune</b>	<p><b>Pendant la phase travaux</b>, le passage des engins peut engendrer une dégradation des espaces et des perturbations de la faune. La démolition de très rares arbres et haies pourront avoir un impact sur la faune associée à ce type de milieu. Des perturbations liées aux nuisances acoustiques pourront avoir un impact sur les oiseaux principalement. Le terrassement et le décapage des horizons superficiels pourront également impacter la flore et les insectes du milieu.</p> <p><b>En phase d'exploitation</b>, l'impact sur la faune concerne principalement les oiseaux et les chauves-souris. Le Martin-pêcheur est une espèce d'oiseau protégée qui niche dans les haies bocagères a pu être retrouvée sur le site près du plan d'eau. Même s'il est prévu de conserver la quasi-intégralité des haies et de conserver en l'état le plan d'eau et les zones humides, ce dernier pourrait être impacté par le changement de destination des milieux adjacents.</p> <p>Les oiseaux et les mammifères sont en général sensibles à la pollution lumineuse émanant des candélabres présents le long des voiries et des différents bâtiments. Cette nuisance influence une partie de la faune et favorise son rapprochement des habitations. Elle a également un impact sur la biologie de certaines espèces.</p> <p>Il a été relevé près du plan d'eau des amphibiens et de reptiles, la diminution des habitats propices à ces derniers comme les bandes d'herbes hautes, grosses pierres... pourra entraîner une difficulté de déplacement et donc de reproduction de ces espèces.</p> <p>Le seul insecte protégé est le grand capricorne observé sur un gros chêne près du plan d'eau. <b>Son habitat étant conservé, il ne sera pas impacté par le projet de zone d'activités.</b></p> <p><b>Les impacts négatifs sur les habitats recensés (principalement périurbain et agricole) dans les périmètres du projet resteront toutefois limités</b> dans la mesure où :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La végétation qui s'y développe peut être qualifiée de « commune »,</li> <li>- La quasi-totalité des haies sera conservée et restaurée,</li> <li>- Les zones humides conserveront leurs fonctionnalités et seront préservées. Les aménagements devront veiller à favoriser leur alimentation hydraulique.</li> <li>- Les habitats des espèces protégées sont préservés.</li> </ul>
<b>Eaux usées et eaux pluviales - Qualité des eaux</b>	<p>Une augmentation des volumes d'eaux usées produites et un nouveau besoin en eau potable sont à prévoir. La qualité des eaux pluviales pourra être impactée et devra faire l'objet d'une gestion sur site.</p>

<b>Energie et climat</b>	Une augmentation de la consommation d'énergie pendant la phase travaux et pendant la phase d'exploitation est à prévoir et par conséquent, un accroissement d'émissions de CO2.
<b>Agriculture</b>	Le projet a pour effet la réduction du foncier agricole et donc des emplois de la filière.

### C. L'application de la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC)

Lorsque les impacts d'un projet d'urbanisation sont négatifs, il est nécessaire d'envisager des mesures afin :

- dans un premier temps, de les **éviter (E)**,
- dans un second temps de les **réduire (R)**,
- dans un troisième et dernier temps, de les **compenser (C)**.

Les éléments présents, à ce stade, permettent de cadrer la future urbanisation et de dégager les grandes tendances en matière de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, afin d'intégrer les incidences environnementale, sanitaire et humaine 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 « EVITER-REDUIRE-COMPENSER » - PROJET DE ZA DE LA MOTTAIS 3	
<b>Déchets</b>	<p>La collectivité demandera aux opérateurs de gérer au mieux les nuisances des chantiers et d'organiser le tri des déchets de construction incluant un suivi spécifique de ces consignes afin de réduire la production de déchets et assurer leur traitement.</p> <p>Pour la phase d'exploitation, la collectivité sera attentive à cette problématique notamment dans le cadre de ces échanges avec les prospects et de sa compétence d'entretien des zones d'activités.</p>
<b>Habitats, flore et faune</b>	<p><u>Haies</u> : La majorité des haies bocagères et arbres remarquables, pour leur intérêt écologique en tant qu'habitats et corridors pour la faune et la flore, seront conservés. La création de haies est prévue en périphérie sud et nord du projet pour assurer leur continuité.</p> <p><u>Faunes</u> : La quasi-totalité des habitats essentiels aux amphibiens sera conservée : préservation de l'ensemble des mares (sites de reproduction), des zones humides (zones d'alimentation), et de la quasi-totalité des haies (corridors de déplacement).</p> <p>Le périmètre comprend des potentialités pour les reptiles. Les habitats les plus favorables que sont les mares sont entièrement sauvegardées. Les haies qui représentent également un habitat favorable sont quasi-intégralement conservées.</p> <p>En ce qui concerne les chauves-souris, 8 espèces ont pu être identifiées dont 1 qualifiée « en danger ». Le projet n'engendrera pas de rupture importante des continuités écologiques, car les chiroptères auront la possibilité d'utiliser les haies et d'utiliser le plan d'eau comme zone de chasse. La plantation d'un linéaire de nouvelles haies permettra, à terme, d'augmenter les potentialités trophiques du périmètre.</p> <p>La grande majorité des espèces d'oiseaux rencontrées sont communes et non menacées, exceptés sept espèces en régression. Leur nidification ne devrait pas être remise en cause par le projet. La préservation de haies bocagères permettra aux oiseaux de se maintenir malgré l'aménagement des parcelles.</p> <p>L'impact du projet sur les invertébrés sera insignifiant (préservation des mares, haies, plantations...). Seul le Grand Capricorne, possédant une protection réglementaire nationale, a été identifié sur le secteur. La conservation des vieux arbres près du plan d'eau et des haies à proximité assureront la pérennité de l'espèce.</p> <p><u>Zones humides</u> : Des sondages ont permis de déterminer et délimiter des zones humides au nord-est du périmètre. Ces secteurs seront conservés, conformément au PLU en vigueur et l'aménagement assurera leur pérennité avec une alimentation suffisante en eau.</p>
<b>Eaux usées et eaux pluviales - Qualité des eaux</b>	<p><u>Eaux usées</u> : Des réseaux seront créés pour collecter les eaux usées de la zone d'activités vers le nord-est du périmètre. Si les eaux usées rejetées par les entreprises qui s'installeront sur le secteur 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> : L'écoulement des eaux pluviales se réalisera selon la topographie du terrain. La majeure partie de ces écoulements sera collectée par des ouvrages hydrauliques (type bassin de rétention). Une infiltration à la parcelle sera également privilégiée.</p> <p><u>Qualité des eaux</u> : Des mesures sont également proposées durant la phase chantier. Un entretien des ouvrages en phase exploitation sera mis en place.</p>
<b>Energie et Climat</b>	<p><u>Energie</u> : En phase travaux, les matériaux sur site pourront être réutilisés dans la mesure du possible pour limiter les trajets de camions.</p> <p>En phase d'exploitation, les futures entreprises auront la possibilité d'implanter des énergies renouvelables et pourront utiliser la nouvelle liaison douce.</p> <p><u>Climat</u> : La préservation du patrimoine végétal présente un intérêt pour le captage de CO2 sur site.</p>
<b>Agriculture</b>	Une étude de compensation agricole collective est en cours.

## D. Les mesures d'évitement retenues

### 1. La réduction du périmètre d'études

Dans le cadre des études pré-opérationnelles à l'ouverture à l'urbanisation du secteur, Liffré-Cormier Communauté a identifié un périmètre d'études de près de 26 ha comprenant une avancée au sud-ouest nommée « Champ de l'Épine ».

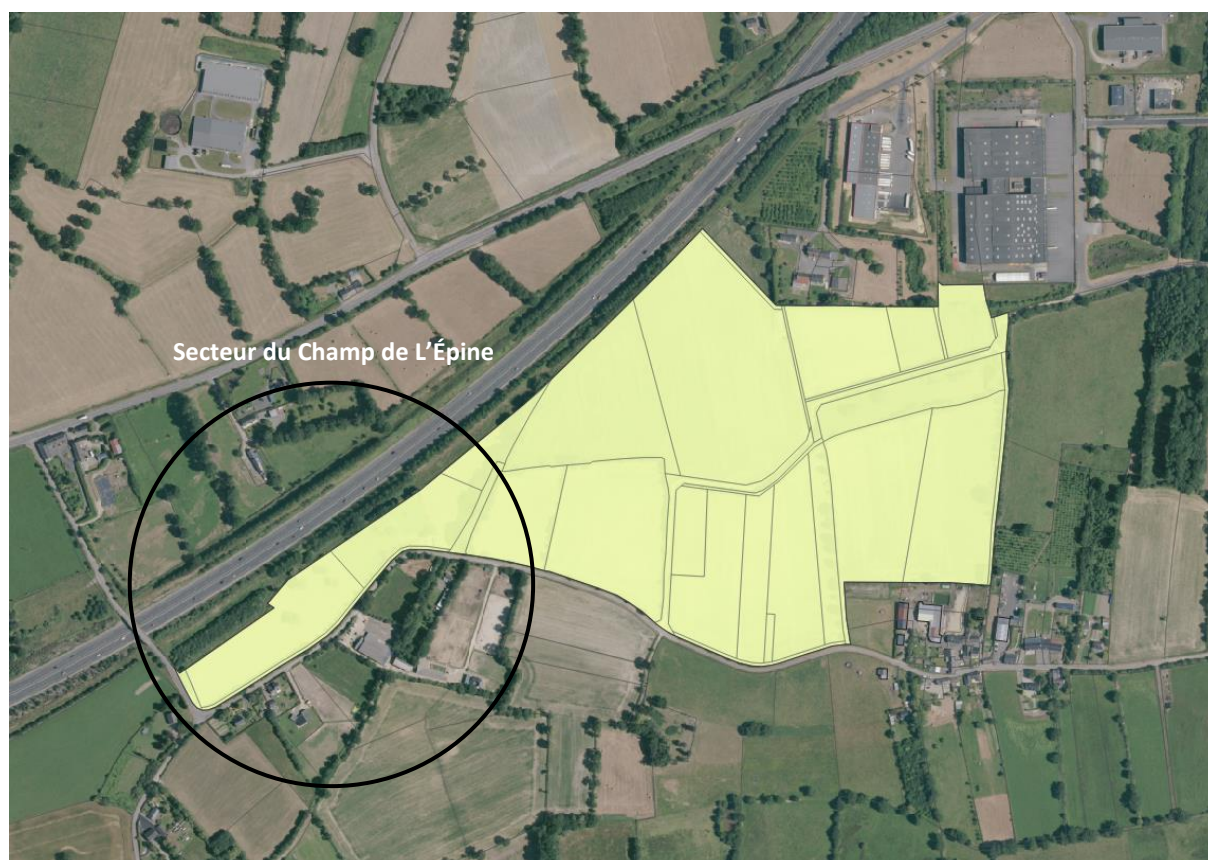


FIGURE 22 : PERIMETRE D'ETUDE INITIAL

Lors des études de faisabilité du projet, il est apparu que l'aménagement du secteur du Champ de l'Épine présentait plusieurs contraintes, environnementales et urbanistiques notamment :

- La présence de zones humides définies à l'occasion du recensement communal réalisé en 2018 et notamment sur la parcelle ZV 0039 (cercle blanc sur la figure ci-après). De plus, les terrains

présentent des caractéristiques qui laissent présager la présence d'autres zones humides notamment sur la partie du « Champ de l'Épine ».

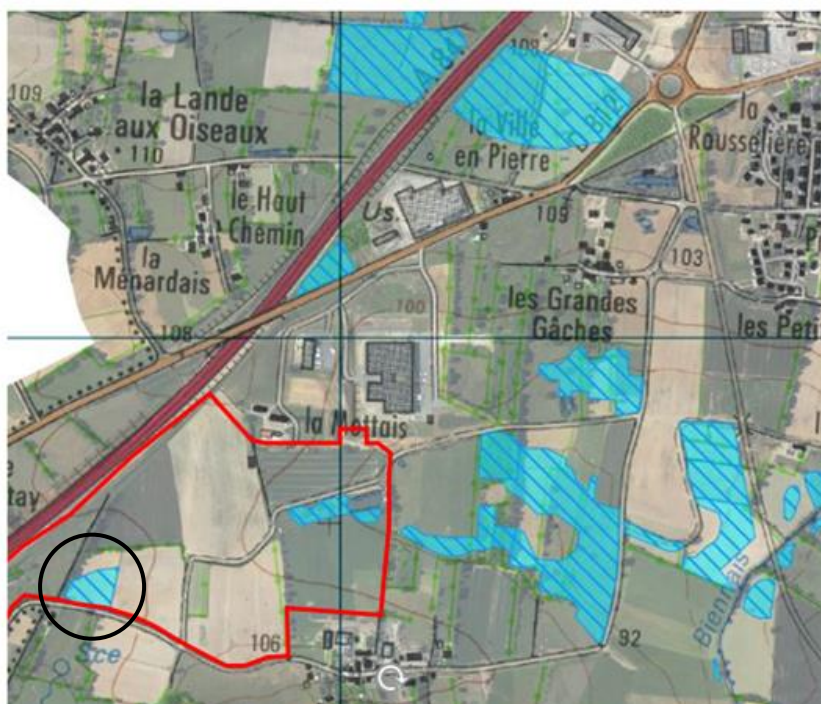


FIGURE 23 : EXTRAIT DE L'INVENTAIRE COMPLEMENTAIRE DES ZONES HUMIDES REALISE EN 2018

- Le gabarit de la voie communale (au sud du périmètre) ne permet pas le croisement des poids lourds. Par ailleurs, ceux-ci nuiraient fortement à la sécurité et la tranquillité des habitants du hameau de La Boulais.
- La richesse paysagère notamment la présence d'un double alignement de chênes, à l'ouest du périmètre.
- La présence d'une écurie en limite de propriété, détenant deux parcelles sur la frange ouest qui contribuent à la qualité paysagère.

Par conséquent, il a été décidé en bureau communautaire, d'exclure le secteur du Champ de l'Épine du périmètre permettant ainsi d'éviter l'impact sur :

- La zone humide,
- Les éléments paysagers et notamment le double alignement de chênes,
- La nature des sols qui seront laissés en l'état.

Cette adaptation du périmètre permet également de réduire fortement l'impact sur les riverains du projet que sont l'écurie Cook et les habitants des lieux-dits de La Boulais et du Champ de l'Épine.

## 2. La protection des zones humides dans le plan local d'urbanisme (PLU)

Dans le cadre de la révision générale du PLU de Saint-Aubin-du-Cormier, les élus de la commune ont souhaités protéger les zones humides présentes au sein du périmètre en leur attribuant un zonage NA au sein duquel toute construction est interdite (voir figure ci-après).

Ainsi cette mesure vient éviter tout impact direct sur les zones humides du périmètre.

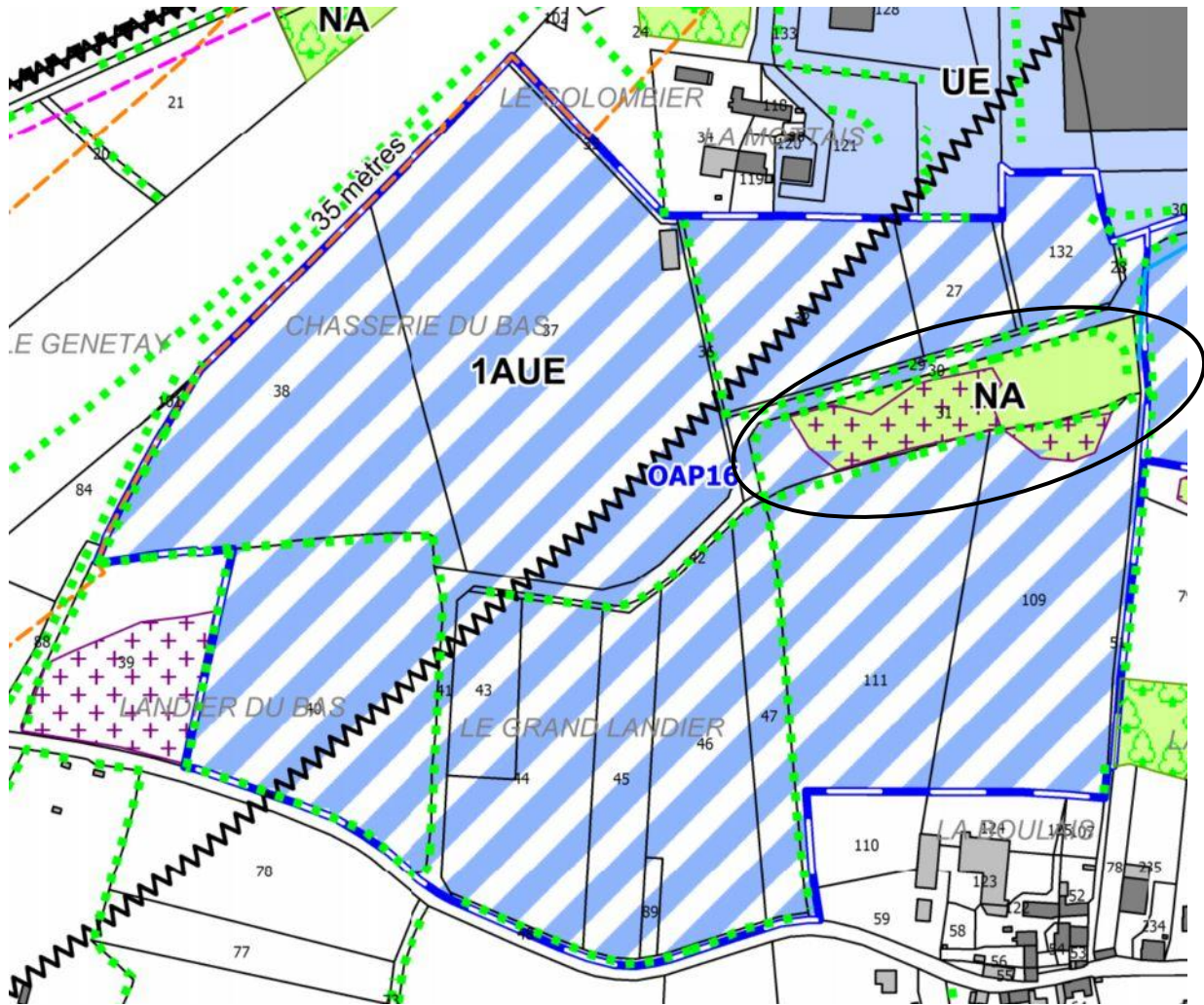


FIGURE 24 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER

## II. Les incidences sur les documents d'urbanisme

### A. Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) : Trame verte et bleue

Le schéma régional de cohérence écologique (trame verte et bleue) est désormais intégré au schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la Région Bretagne, approuvé le 16 mars 2021.

Bien que l'obligation de prise en compte des objectifs du SRADDET et la compatibilité avec les règles générales incombent aux SCoT, la Région Bretagne encourage d'ores et déjà les collectivités à intégrer ces objectifs et ces règles générales à leurs projets, plans et programmes.

La zone d'étude est située dans le grand ensemble de perméabilité (GEP) « de la Rance au Coglais et de Dol-de-Bretagne à la forêt du Chevré » (n°25).

Cet ensemble est considéré, dans le SRCE, comme un secteur au sein duquel les milieux sont moyennement à fortement connectés. Des efforts doivent être réalisés pour considérer la pérennité des connexions écologiques existantes ou leur création. Néanmoins le site d'étude est à proximité d'un élément de facture et d'obstacles à la circulation des espèces qui est représenté par l'A84.

Le maintien des haies existantes dans sa quasi-totalité, la création de plusieurs de ces linéaires et la conservation des plans d'eau sont autant d'éléments qui identifient le projet de zone d'activités de La Mottais 3 comme d'ores et déjà compatible avec le SRADDET sur le volet de la trame verte et bleue du SRCE.

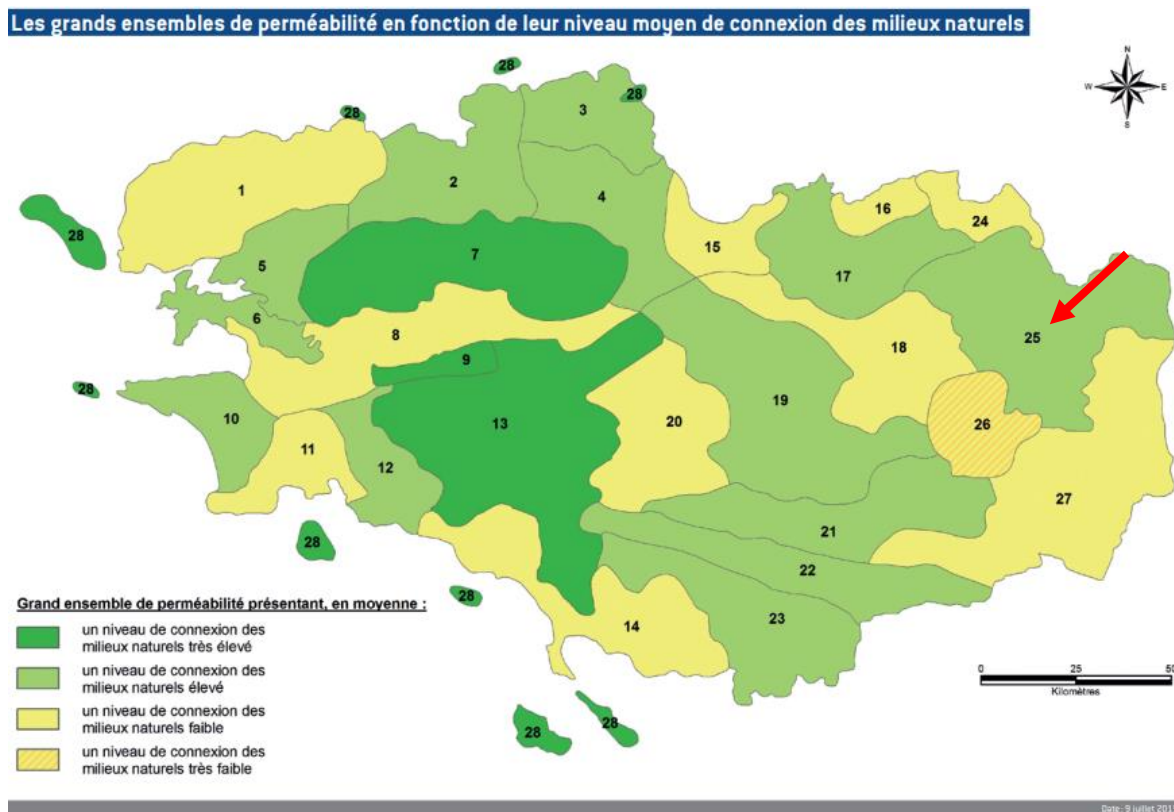


FIGURE 25 : LE GRAND ENSEMBLE DE PERMEABILITE "DE LA RANCE AU COGLAIS ET DE DOL-DE-BRETAGNE" IDENTIFIE PAR LE SRCE DE BRETAGNE

### B. Le Schéma de Cohérence Territorial du Pays de Rennes

Le SCoT aborde de nombreux thèmes dont certains sont en interaction directe avec le projet. L'une des orientations est de préserver ou restaurer la perméabilité biologique des zones urbanisées et des infrastructures. L'objectif est d'encourager la perméabilité biologique au sein des espaces à urbaniser, favoriser la nature en ville, préserver et restaurer la perméabilité biologique au niveau des infrastructures existantes ou en projet.

Les surfaces cumulées de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier dédiés au développement économique en extension de la tâche urbaine sont limitées à 42ha (voir figure ci-après).

Le secteur d'activités de La Mottais 3 et sa superficie de 21 ha environ s'inscrit au sein de cette enveloppe de 42ha et est donc conforme au SCoT du Pays de Rennes.



FIGURE 26 : EXTRAIT DU DOCUMENTS D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS (DOO) DU SCOT DU PAYS DE RENNES

Ce projet de zone d'activité est également conforme au SCOT du Pays de Rennes, qui identifie le site « Porte du Cormier » (incluant le secteur de La Mottais 3) comme site stratégique d'aménagement (voir figure ci-après).

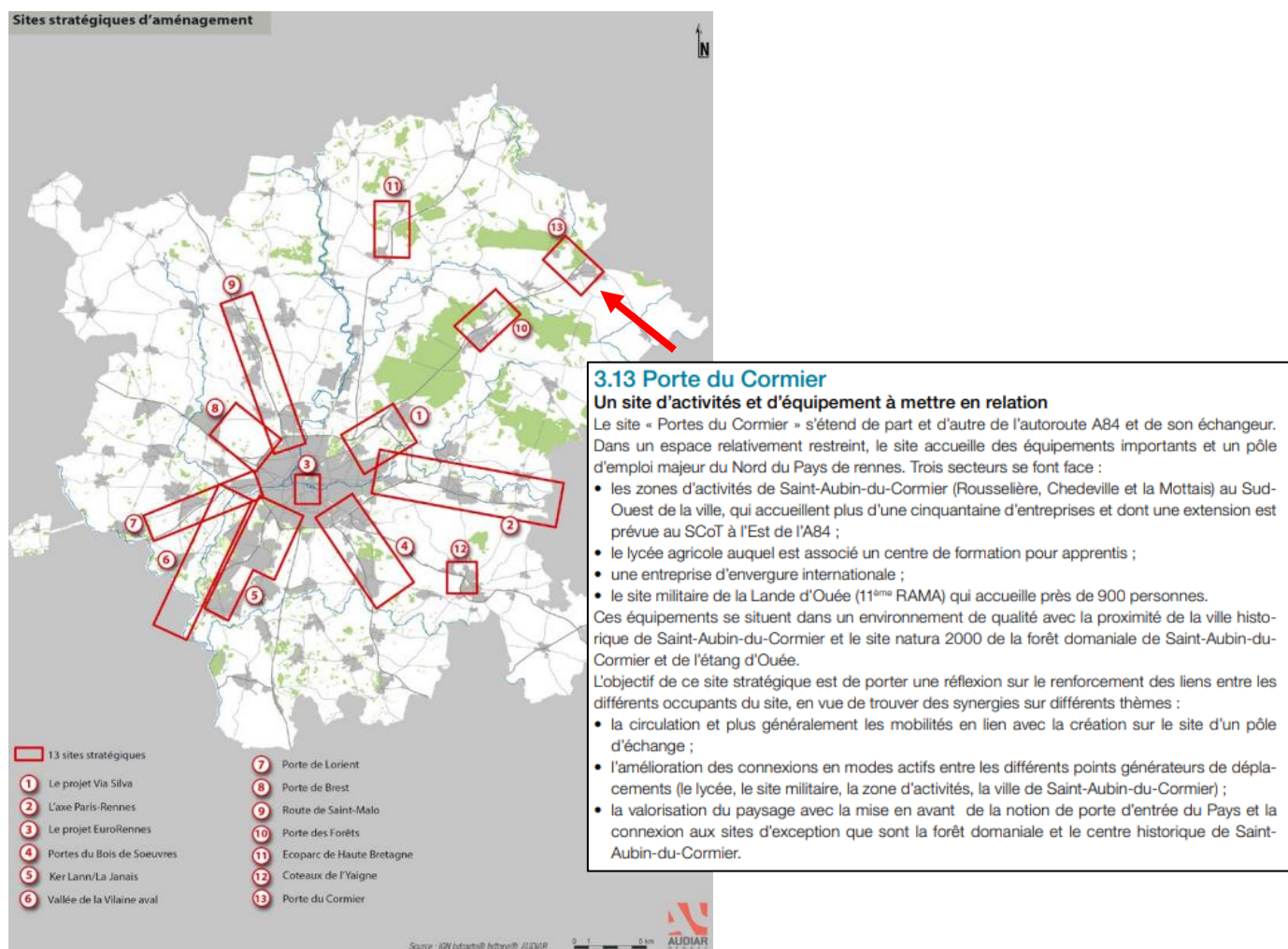


FIGURE 27 : LE SITE STRATEGIQUE "PORTE DU CORMIER" IDENTIFIE PAR LE SCOT DU PAYS DE RENNES

Le document d'orientation et d'objectif (DOO) du SCoT prévoit notamment l'amélioration des connexions en modes actifs entre les différents points générateurs de déplacements. Ainsi, les déplacements doux sont assurés 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 du secteur d'activités de La Mottais 3 intègre des voies douces permettant de relier la zone d'activités à la ZAC de la Mottais 2 et ainsi créer une interconnexion avec le centre-ville et son extension au sud.

### C. 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.

Le périmètre du projet est identifié sous le zonage A (agricole) au sein de l'ancien PLU. Le nouveau PLU a, quant à lui, identifié le périmètre d'étude en zonage 1AUE (zone à urbaniser à dominante économiques).

Des zones naturelles (NA), correspondant à des 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 il devra être compatible (OAP n°16).

L'aménagement du secteur a ainsi été réalisé dans le respect de l'intégralité du PLU (zonage, règlement littéral, OAP) afin de s'inscrire dans un rapport de conformité avec ce dernier.

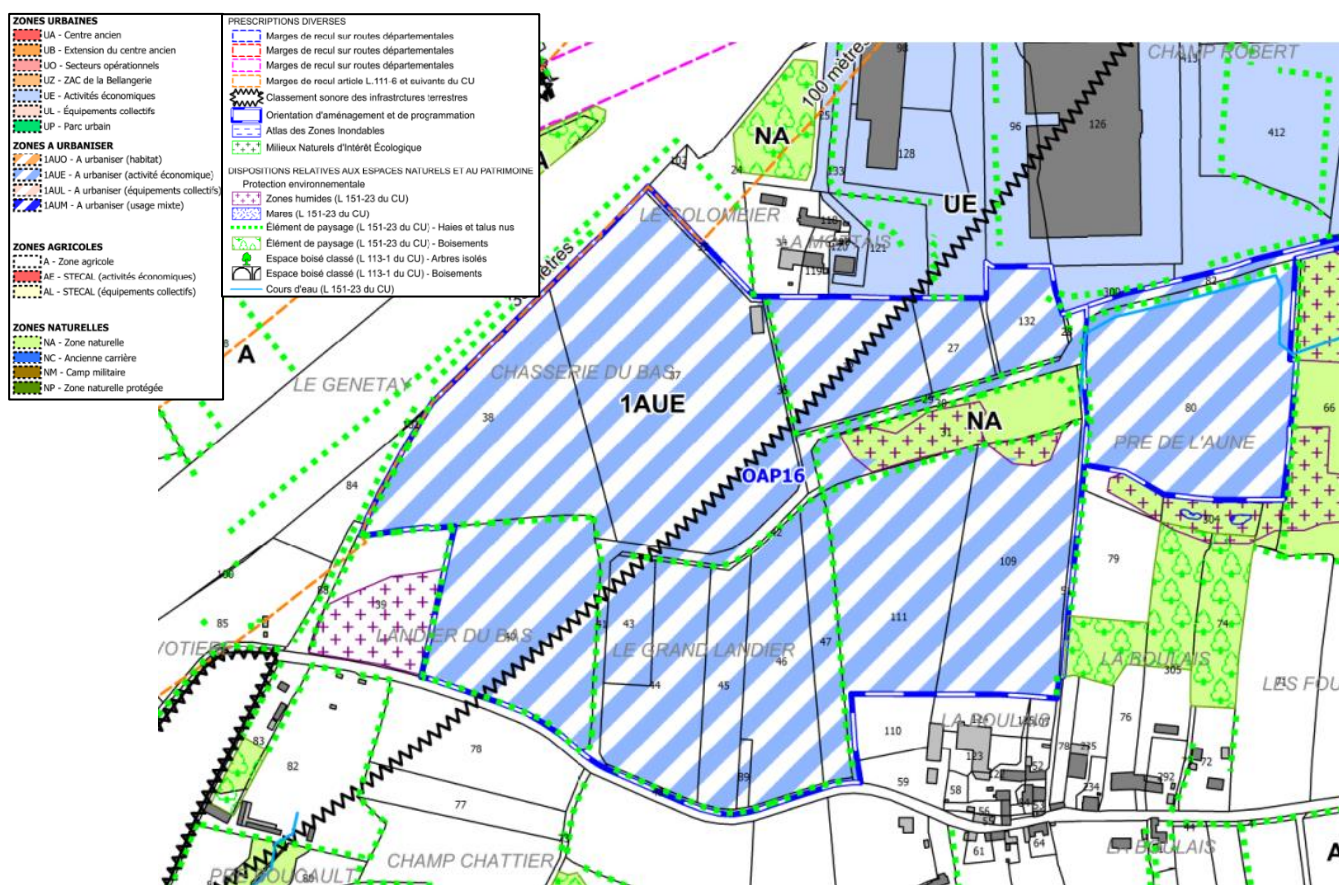


FIGURE 28 : EXTRAIT DU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU EN VIGUEUR

### III. Les incidences sur l'économie et l'emploi

Les principales incidences de l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur d'activités sur l'économie et l'emploi d'un territoire se mesurent notamment en nombre d'emplois créés.

Le CEREMA, dans sa fiche thématique intitulée « Favoriser la sobriété foncière dans les zones d'activités : le rôle de la planification » indique que :

« Pour répondre à ces questions, il est souhaitable de s'entendre sur les ratios de densité d'emplois brut à l'hectare en fonction des surfaces parcellaires. Les ordres de grandeur suivants peuvent être utilisés avec précaution tant les contextes peuvent varier. »

Vocation des zones d'activités	Nombre d'emplois par hectare	
	min	moyenne
Mixte	Proche de 1	10
Industrielle	10	40
Artisanale	5	15
Commerciale	10	30
Logistique	10	15
Tertiaire	30	100

Source : IDEA35, ADDRIN, DDT69, Cerema

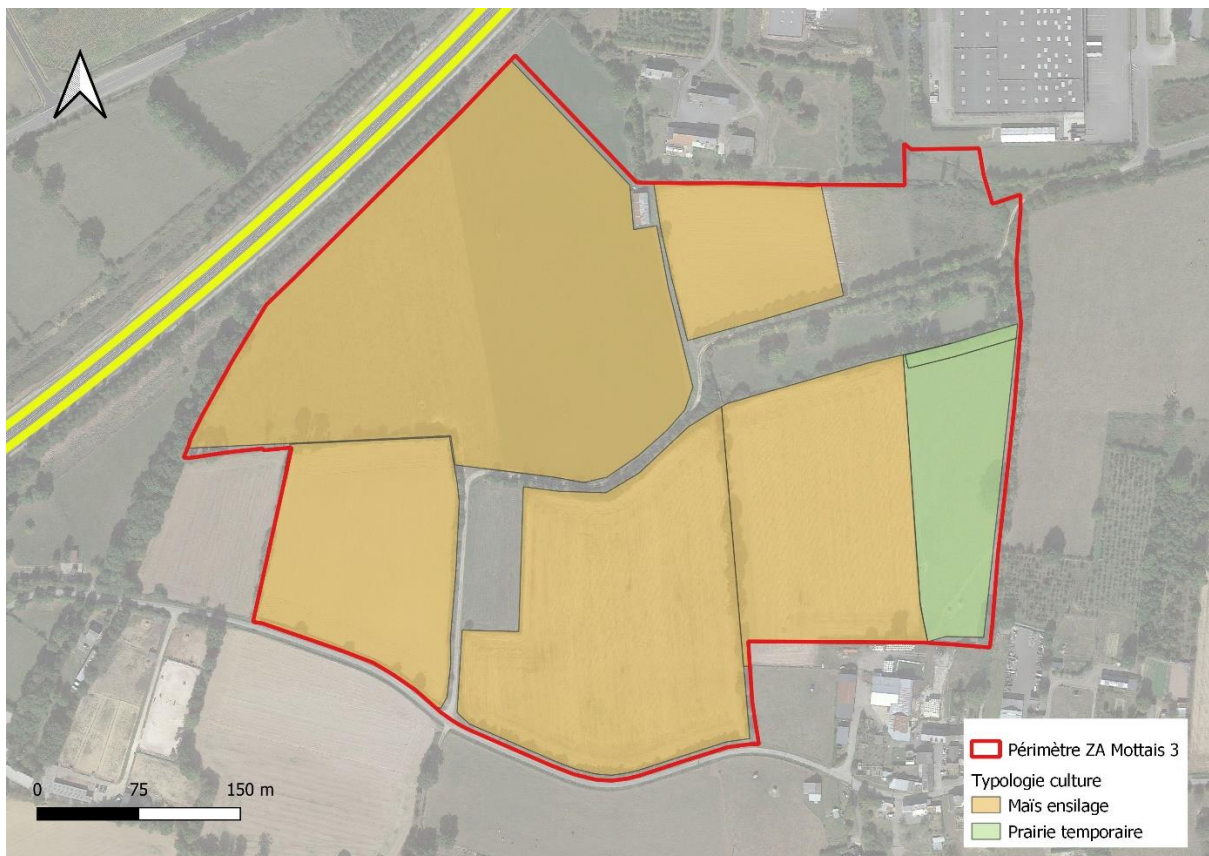
FIGURE 29 : RATIOS DE DENSITE D'EMPLOIS BRUT A L'HECTARE

« En s'appuyant sur l'observatoire des zones d'activités économiques du Rhône (DDT69), il est possible de calculer des densités d'emplois par EPCI à partir d'une typologie d'activités traditionnelle : transport-logistique ; services aux entreprises ; industrie-énergie-environnement ; commerce de gros ; commerce de détail ; BTP ; services aux particuliers. On obtient des densités d'emplois / ha en ZAE et par EPCI qui s'établissent entre 12,6 emplois/ha et 19,8 emplois/ha. »

Aussi, sur la base des éléments ci-dessus, 16,5 ha de terrains cessibles du secteur, entre 208 et 327 emplois pourraient être créés.

### IV. Les incidences sur l'agriculture

Sur les 21 hectares du secteur de La Mottais 3, 18,2 hectares environ sont affectés à une activité agricole depuis plus de 5 ans. Les parcelles agricoles ont été identifiées ci-dessous :



**FIGURE 30: TYPE DE CULTURE – REGISTRE PARCELLAIRE AGRICOLE 2016**

La diminution des surface productives entraînée par la mise en place de la zone d'activité aura plusieurs incidences. Elle touchera principalement la filière agricole sur le volet structurel et financier avec une diminution de l'emploi directs et indirects ainsi que sur le potentiel productif.

Une étude de compensation agricole est en cours pour déterminer précisément les impacts et les mesures financières à mettre en place par la commune de Saint-Aubin-du-Cormier.

## V. Les incidences sur les riverains

L'aménagement du secteur d'activités de La Mottais 3 pourra entraîner des incidences sur les riverains.

Lors de la phase travaux, l'activité des engins de chantier pourrait entraîner des nuisances sonores et visuelles. En phase de terrassement, les émissions de carburants pourront émettre dans l'air, des particules et des poussières.

Le paysage risque également d'être ponctuellement dégradé notamment avec le stockage des déchets ou la boue qui pourra être présente sur les voiries. Des actions seront mises en œuvre par la collectivité pour limiter ces impacts et suivront la réglementation en vigueur.

Après l'aménagement, les impacts seront liés à l'augmentation du trafic et au type d'entreprises implantées. Le paysage sera impacté passant d'un cadre essentiellement agricole ouvert à un paysage industriel semi-ouvert. Son identité dite « naturelle » sera conservée au maximum.

La nature des impacts sera induite par la densité des bâtiments, la forme, la couleur, la hauteur du bâti et la structure végétale.



Des teintes de couleurs permettant une bonne intégration au paysage naturel seront privilégiées (teinte de gris) sur la globalité du projet ainsi qu'une limite de hauteur de 10 mètres sera prise en compte sur la partie nord-est du projet à proximité de l'autoroute.

Les voies de desserte principales seront accompagnées de végétaux de strate basse et/ou arbustive évoquant le bocage pour limiter l'impact visuel. Le site s'inscrit également dans la continuité des secteurs d'activités existants (ZAC de La Mottais 1 et 2) en matière de paysage.

Les principaux arbres et haies seront quasi-intégralement conservés. Des haies seront créées dans les zones proches des riverains pour limiter les perturbations visuelles et acoustiques.



FIGURE 31 : LIMITATION DES INCIDENCES AVEC LES RIVERAINS

## VI. Les incidences sur l'habitat et les équipements

La diminution du foncier est un facteur d'incidence. La zone d'activité étant à caractères industriel et économique, il n'y aura pas d'incidence sur l'habitat et les équipements de la commune de Saint-Aubin-du-Cormier et de Liffré-Cormier Communauté.

Des concertations avec les concessionnaires réseaux seront organisées afin d'optimiser les travaux de raccordement.

Il est à noter que la ligne électrique aérienne située du nord au sud du projet sera enterrée pour plus de sécurité et de nouveaux postes de refoulement seront créés pour recevoir de nouveaux effluents.

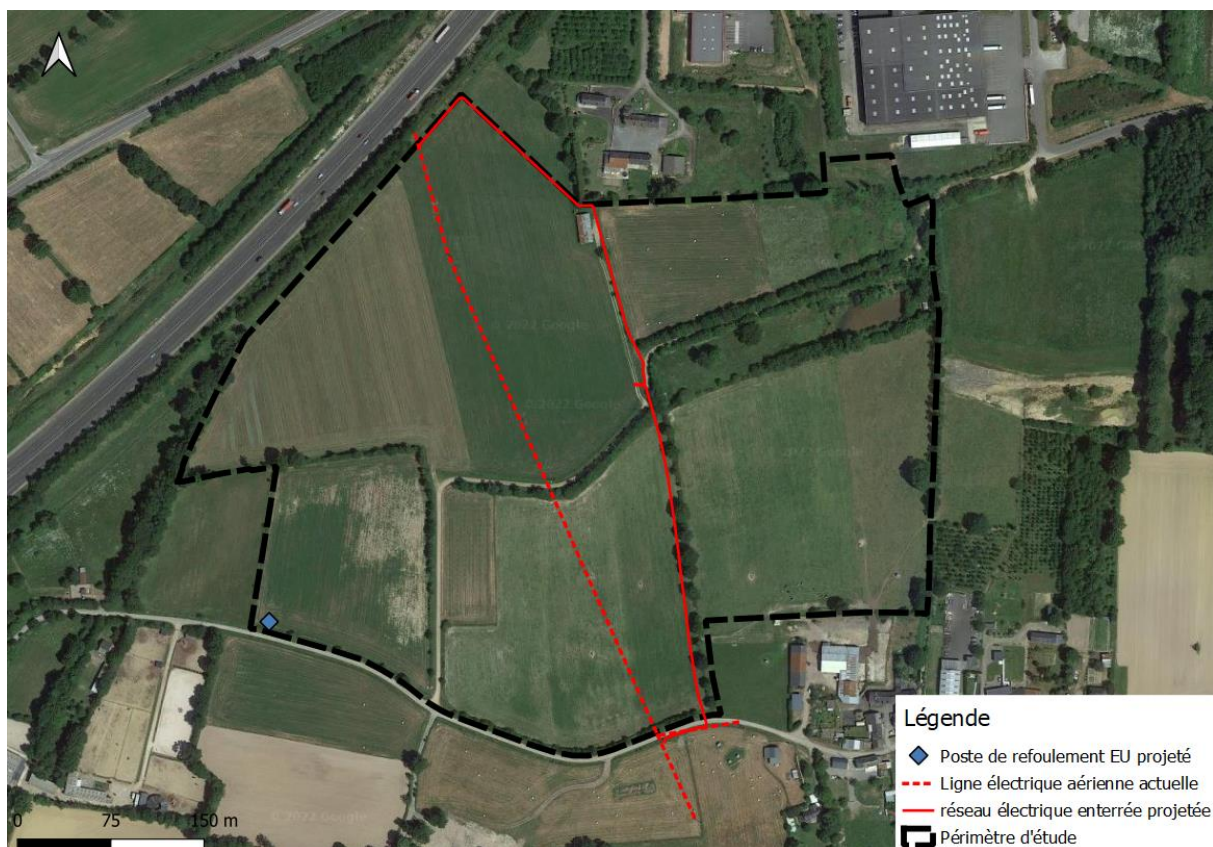


FIGURE 32 : EQUIPEMENTS PROJETES SUR LE SECTEUR

## VII. Les incidences sur la mobilité et la circulation

L'arrivée de nouvelles entreprises aura pour effet d'augmenter le trafic (notamment aux heures de pointe). Ce trafic sera réparti sur les voies d'accès RD794, la RD812 et l'A84. L'accès aux véhicules se fera uniquement par le nord-est du périmètre afin d'éviter le trafic des véhicules extérieurs au site. En fonction du type d'entreprise installées, un ratio du nombre de véhicules par jour pourra être défini.

Une augmentation de la circulation des engins seront également à prévoir lors de la phase travaux. Des informations sur le déroulement cette phase seront mises en place à destination des riverains et des dispositifs de prévention seront assurés sur site.

La création de nouvelles voiries entrainera une imperméabilisation partielle des sols. Une limitation de la vitesse de circulation permettra d'assurer une sécurité constante entre les différents usagers.

A l'heure actuelle, le projet d'aménagement prévoit la création d'une voie douce qui suivra le tracé existant du chemin d'exploitation et s'inscrira dans la continuité avec la commune de Saint-Aubin-du-Cormier du nord-est au sud-ouest du site. Cette solution évitera de créer de nouvelles voies et donc la destruction potentielle de portion de haies.



FIGURE 33 : MOBILITES ET DEPLACEMENTS SUR LE SECTEUR

Les enjeux sur le secteur de La Mottais 3 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, via la ZAC de La Mottais 2, avec l’arrêt de connexion intermodal (ACI) de Saint-Aubin-du-Cormier représente un enjeu majeur.

Avec son schéma directeur cyclable communautaire, approuvé le 8 mars 2022, Liffré-Cormier Communauté a pour objectif de renforcer son réseau cyclable.

Le secteur de La Mottais 3 s’inscrit ainsi dans la volonté de la collectivité de développer les liaisons cyclables sur le territoire puisqu’il prévoit un liaison douce traversante.

## VIII. Financement et coût global estimatif pour la collectivité

Le financement du projet d’ouverture à l’urbanisation de la zone d’activités de La Mottais 3 est porté par la collectivité. Pour ce faire, elle a, depuis 2019, créé un budget annexe pour ce projet.

Le montant des études pré-opérationnelles est compris entre 44 295€ HT (tranches fermes) et 53 245 € HT (tranches fermes et tranches optionnelles).

Les acquisitions foncières seront réalisées sur la base des estimations de la direction des affaires immobilières. Les propriétaires ont été rencontrés une première fois.

Selon une première estimation réalisée par le bureau d’études SETUR, qui sera prochainement affinée, le coût des travaux de viabilisation du secteur seront compris entre 1 500 000 € HT et 1 700 000 € HT, sous réserve des résultats des appels d’offre.

## Annexe 1 : Délibération n°2019-133 du conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté

DEL. 2019/133

Envoyé en préfecture le 25/08/2019 Reçu en préfecture le 25/09/2019 Affiché le ID : 035-243500774-20190923-DEL2019_133-DE
--

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 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 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., DANIEL 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., ÔRY G., PICARD H., PIQUET S., SALAÛN F., SALAÛN R., VEILLAUX 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. SALAÛN 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 territorial 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 SUIT :

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 Chêdeville 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.

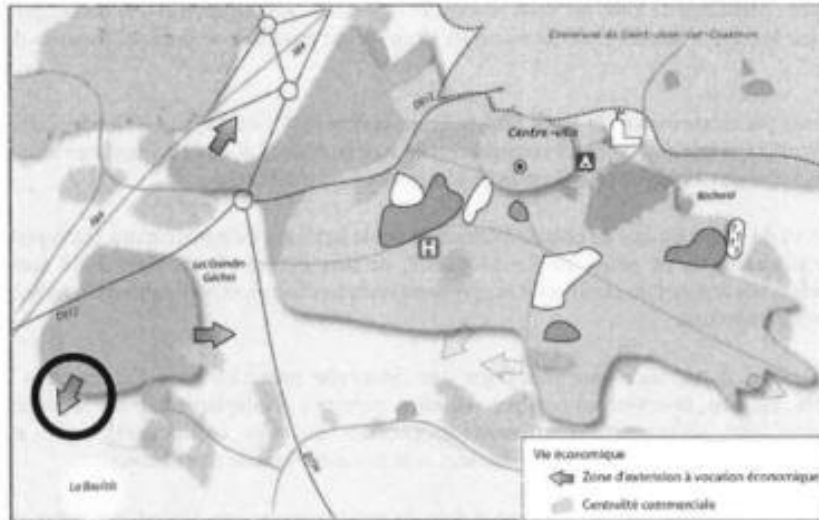
Le nouveau secteur dont il s'agit, est situé dans le prolongement vers l'ouest des zones dites Mottais 1 et Mottais 2. Ce périmètre qui couvre environ 26 ha ferait, en premier lieu, l'objet d'études environnementales et de faisabilité. Ces études permettront d'affiner, le cas échéant, le périmètre à 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 témoigne (*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 Liffré-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 Liffré-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 €/m<sup>2</sup>*) 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 €/ m<sup>2</sup>= 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.

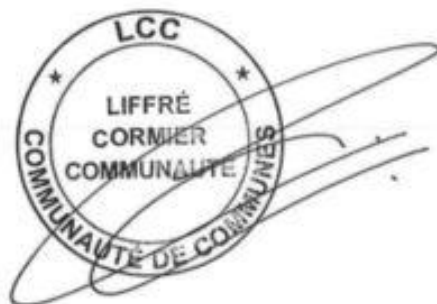
#### Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **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 PRÉSIDENT,

LOÏG CHESNAIS-GIRARD





# Annexe 1 : Délibération n°2022-037 du conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté

DEL 2022/037

Envoyé en préfecture le 09/03/2022  
Reçu en préfecture le 09/03/2022  
Affiché le  
ID : 035-243500774-20220308-DEL2022\_037-DE

Liffré  $\equiv$  Cormier  
COMMUNAUTÉ

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 08 MARS 2022

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX, LE HUIT MARS 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 HALLES DE SAINT-AUBIN-DU-CORMIER, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 02 mars 2022.

**Présents :** Mmes BRIDEL C., CHARDIN N., CHYRA S., CORNU P., COUR L., GAUTIER I., MACOURS P., MARCHAND-DEDELOT I., MERET L., OULED-SGHAÏER A-L., PRETOT-TILLMANN S., SALMON R., THOMAS-LECOULANT E., MM BARBETTE O., BEGASSE J., BEGUE G., BONNISSEAU V., CHEVESTRIER B., DANTON Y., DUPIRE J., FRAUD E., GAUTIER C., HARDY S., LE ROUX Y., MICHOT B., PIQUET S., ROCHER P., SALAÜN R., TRAVERS S., VEILLAUX D.

**Absent :** Mines AMELOT M., COURTIGNE L., MM. BELLONCLE J., DENOVAL C., LE PALAIRE S., RASPANTI S.

**Pouvoir :** M. BELLONCLE J. à Mme BRIDEL C., M. DENOVAL C. à M. PIQUET S., M. RASPANTI S. à Mme SALMON R.

**Secrétaire de séance :** M. DUPIRE J.

## AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

### Création du secteur d'activités communautaire de La Mottais 3 à Saint-Aubin-du-Cormier et réalisation de concertation préalable

Rapporteur : Benoît MICHOT, Vice-Président

- VU L'arrêté préfectoral n°35-2021-06-15-00001 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° 2019-030 du Conseil Communautaire de Liffré-Cormier Communauté en date du 25 mars 2019, relative à l'approbation du budget général et des budgets annexes ;
- VU la délibération n° 2019-133 du Conseil Communautaire de Liffré-Cormier Communauté, en date du 23 septembre 2019 relatif au lancement des études préalables en vue de créer un nouveau secteur économique sur le territoire de Saint-Aubin-du-Cormier – Mottais 3 ;
- VU le code de l'urbanisme ;
- VU le code de l'environnement, et notamment les articles R. 122-2, L. 121-15-1 à L. 121-21, R. 121-19 à R. 121-24 et L. 121-16 ;

VU l'avis favorable de la Commission n°3 en date du 2 février 2022 ;

VU l'avis favorable du Bureau communautaire en date du 15 février 2022 ;

#### IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

Par délibération (n° 2019-133), en date du 23 septembre 2019, le conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté a validé la mise en études d'un nouveau secteur d'activités sur le territoire dans le but de l'ouvrir à l'urbanisation.

Le secteur dit de « La Mottais 3 » se situe au sud-ouest du bourg de Saint-Aubin-du-Cormier, dans la continuité des ZAC de La Mottais 1 et 2.

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 quatre zones d'activités économiques communautaires : la ZA de Chêdeville, et de La Mottais 1 (entièrement commercialisées), la ZAC de La Mottais 2 (en cours d'études pour réduction de périmètre) et le projet de ZA de La Mottais 3.

La mise à l'étude de ce secteur a notamment été motivée par la réduction importante du périmètre initial de la ZAC de La Mottais 2.

Le secteur de La Mottais 3 s'inscrit au sein de l'un 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 périmètre d'études initial, d'une superficie de près de 26 ha, avait vocation à être précisé en fonction des études de faisabilité et des études environnementales. Un périmètre affiné, d'une superficie d'environ 21 ha, a été validé par le Bureau communautaire et la commission fin 2020. Ce périmètre a vocation à être adapté en fonction des évaluations environnementales qui seront menées.

Dans le cadre de la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur, un permis d'aménager doit être déposé. Le terrain d'assiette du projet étant supérieur à 10 ha, le permis d'aménager est soumis à évaluation environnementale systématique, au titre de l'article R 122-2 du code de l'environnement, comprenant une enquête publique.

L'aménagement du secteur de La Mottais 3 étant un « projet assujéti à une évaluation environnementale et ne relevant pas du champ de compétence de la CNDP » une concertation préalable peut être organisée en amont de l'enquête publique (articles L 121-15-1 à L121-21 et R 121-19 à R121-24).

Afin de garantir une pleine information et participation du public, le Bureau communautaire de Liffré-Cormier Communauté s'est positionné favorablement sur l'organisation d'une concertation préalable spontanée, sans garant, dans le respect des modalités minimales prévues à l'article L. 121-16 du code de l'environnement.

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 de mise à l'étude du secteur, la délibération de création du secteur, les objectifs et les principales caractéristiques du projet, la liste des communes concernées par le territoire susceptible d'être affecté, un aperçu des incidences potentielles sur l'environnement.
- Le dossier de concertation pourra être consulté pendant toute la durée de la concertation sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté. Une page spécifique sera créée.
- Le public pourra 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 : [za-mottais3@liffre-cormier.fr](mailto:za-mottais3@liffre-cormier.fr)
- Un avis informant le public sera publié, au moins 15 jours avant le début de la concertation :
  - dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département concerné,
  - par voie dématérialisée sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté,
  - par voie d'affichage au siège de l'EPCL en mairie et sur les lieux concernés par l'opération.

Il précisera les dates de début et de fin de la concertation ainsi que les modalités de participation du public.

- Le bilan et les enseignements de la concertation préalable seront présentés pour approbation, au conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté et publiés sur le site internet de la communauté de communes.

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

- **CREE** juridiquement le secteur d'activité de La Mottais 3 ;
- **AUTORISE** le Président à ouvrir la concertation préalable spontanée, en application de l'article L. 121-17 du code de l'environnement ;
- **APPROUVE** les modalités de la concertation préalable présentées ci-dessus.

Fait à Liffré, le 08 mars 2022

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,  
STEPHANE PIQUET

