

Ordonnance n° E15000198/35
Tribunal Administratif de Rennes
Arrêté du 13 août 2015
Préfet d'Ille-et-Vilaine

Département d'Ille-et-Vilaine

Communauté de communes du Pays de Liffré

Enquête publique du 7 septembre 2015 au 10 octobre 2015

Enquête publique unique concernant la déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU et la demande d'autorisation au titre du code de l'environnement (Loi sur l'eau) en vue de l'aménagement de la ZAC intercommunale de Sevailles sur la commune de Liffré

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Document 1

Les conclusions (avis motivé) se trouvent sur un document séparé

Le commissaire enquêteur :

Sylvain ANDRÉ

Table des matières

1- Le projet soumis à enquête et son contexte	4
1.1-Rapporteur.....	4
1.2-Préambule.....	4
1.3-Le contexte.....	5
1.4-Identité du pétitionnaire.....	5
1.5-Objet de l'enquête unique.....	6
1.6-Choix et respect de la procédure.....	6
1.6-1. La déclaration de projet	
1.6-2. L'autorisation loi sur l'eau	
1.7-Le projet d'aménagement de la ZAC.....	7
1.7-1. Justification du caractère d'intérêt général de la ZAC	
1.7-2. Présentation du projet	
1-7-2-1. Objectifs visés	
1-7-2-2. Caractéristiques du projet	
1.8-La mise en compatibilité du PLU.....	12
1.9-Le dossier d'autorisation loi sur l'eau	15
1.10- Composition du dossier soumis à enquête.....	16
1.11- Analyse de l'étude d'impact.....	17
1.12- Points faibles et points forts du projet.....	21
2- Déroulement de l'enquête	22
2.1- Les dispositions administratives.....	22
2.2- Les démarches préalables à l'enquête.....	22
2.3- Organisation et modalités de l'enquête.....	22
2.3.1. Dossiers et registres d'enquête	
2.3.2.- Calendrier des permanences	
2.3.3. Publicité et information du public	
2.4- La concertation	23
2.5- Avis des personnes publiques associées.....	26
2.6- Avis des autorités environnementales	26
2.6.1. Déclaration de projet	
2.6.2. Mise en compatibilité du PLU	
2.7- Déroulement de l'enquête	27
2.7.1. Durant l'enquête	
2.7.2. Climat général de l'enquête et participation du public	
2.7.3. Nature des observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur	
2.7.4. Procès-verbal de synthèse	
2.7.5. Les questions posées au maître d'ouvrage	

3- Clôture du rapport37

Annexes (document 2)

Conclusions motivées (document 3) NB : ce document est indépendant et doit être considéré comme séparé.

Procès-verbal de synthèse (document 4)

1 Le projet soumis à enquête et son contexte

1.1 Rapporteur

Je soussigné, Sylvain ANDRÉ, désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du Tribunal Administratif de Rennes en date 27 juillet 2015, en vue de procéder à une enquête publique concernant l'aménagement de la ZAC de Sevailles sur le territoire de la commune de Liffré.

Déclare :

- avoir accepté cette mission, n'étant intéressé à l'objet de la présente enquête, ni à titre personnel, ni en raison de fonctions au sein d'organismes qui assurent la maîtrise d'œuvre, ou le contrôle de l'opération ;
- avoir pris connaissance et analysé le dossier soumis à la présente enquête ;
- avoir consulté l'autorité chargée de la conduite administrative de l'enquête, les représentants des services chargés de donner leur avis sur la recevabilité de ce dossier préalablement à l'enquête, les responsables en charge du dossier à la CCPL;
- m'être rendu en mairie de Liffré, lieu des permanences pour assurer mes fonctions et recevoir les personnes souhaitant me rencontrer.

De l'ensemble de ces interventions, j'ai dressé un rapport et formulé mes conclusions concernant l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 septembre 2015 au 10 octobre 2015, soit sur une durée de 34 jours consécutifs.

Le présent document relatif aux deux enquêtes publiques conjointes comprend :

- mon rapport de commissaire enquêteur (document 1), qui présente l'objet du projet, établit le procès-verbal de l'organisation et du déroulement de cette enquête et rend compte des observations du public, des réponses des services, du pétitionnaire et de mes analyses et commentaires,
- les annexes font l'objet d'un document distinct (document 2) et peuvent-être jointes ou non à la fin du présent document,
- mes conclusions motivées pour l'enquête concernant l'intérêt général du projet (document 3.1),
- mes conclusions motivées pour l'enquête concernant la mise en compatibilité du PLU (document 3.2),
- mes conclusions motivées pour l'enquête d'autorisation « loi sur l'eau » (document 3.3),
- le procès-verbal de l'enquête (document 4).

1.2 Préambule

La commune de Liffré (35) est située dans le département de l'Ille et Vilaine en région Bretagne.

La superficie de la commune est de 6 686 ha dont 3 985 de forêts.

Liffré a une population de 7041 habitants (recensement 2012)

La commune de Liffré est rattachée à la communauté de communes du Pays de Liffré désignée ci-après CCPL. La maîtrise d'ouvrage du projet ZAC de Sevailles est assurée par la CCPL.

1.3 Le contexte

En 2011, la Communauté de Communes du Pays de Liffré (CCPL) a défini une stratégie de développement économique ambitieuse pour son territoire avec pour objectifs de favoriser la création de nouveaux emplois, de diversifier l'offre d'entreprises et de développer le nombre d'employeurs présents sur son territoire.

Afin d'atteindre ces objectifs, le site de Sevailles, situé au nord—est de la ville à proximité de l'autoroute des Estuaires (A84), a été identifié comme site à vocation économique. La Communauté de communes et la Ville de Liffré, ont décidé de créer sur ce site un nouveau quartier d'activités qui bénéficiera notamment de la présence de l'échangeur n°27 de l'A84 dit « échangeur de Beaugé » et de la proximité de la ville et de ses services.

Plusieurs études préalables ont donc été menées pour réaliser ce nouveau parc d'activités. Celles-ci ont conduit à faire évoluer le projet de Sevailles. En effet, ce projet, initialement destiné à accueillir uniquement des activités, il a désormais vocation à devenir un quartier mixte combinant activités et habitat.

L'importance de ce nouveau quartier et son positionnement auront pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie et l'activité économique de la ville et de l'intercommunalité. Ainsi, une procédure de concertation a été engagée au titre de l'article L.300—2 du code de l'urbanisme. D'avril 2013 à novembre 2014, les habitants de la Communauté de communes ont été informés sur les objectifs poursuivis et les grands principes de ce futur quartier et ont eu la possibilité de faire part de leurs observations.

A l'issue de cette première concertation, et parce que le projet présente des enjeux forts d'aménagement et de développement pour l'ensemble du Pays de Liffré, il a été décidé qu'il sera mis en œuvre par une seule collectivité, la Communauté de communes. A cet effet, ses statuts ont été modifiés en mars 2015, identifiant d'intérêt communautaire l'opération d'aménagement de Sevailles qui prendra la forme d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) prévue aux articles L.311—1 et suivants et R.311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

L'esquisse du projet de Sevailles a été validée en février 2014 et déclinée depuis en un avant-projet plus détaillé. Afin de le mettre en œuvre, une évolution de certaines orientations et dispositions du plan local d'urbanisme (PLU) de Liffré est nécessaire.

1.4 Identité du pétitionnaire

Le dossier concernant l'enquête publique unique est présenté par :

**Communauté de Communes du Pays de Liffré
24 rue la Fontaine
35 340 LIFFRÉ**

1.5 Objet de l'enquête unique

Il s'agit de l'enquête environnementale unique concernant le projet d'aménagement de la zone d'aménagement concerté de Sevailles qui regroupe en fait 2 enquêtes :

- Déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU ;
- Autorisation au titre du code de l'environnement (loi sur l'eau).

L'enquête publique est une des phases privilégiées de la concertation au cours de laquelle le public (habitants, associations, acteurs économiques ou simples citoyens) est invité à donner son avis sur un projet de règlement ou d'aménagement préparé et présenté par une collectivité publique, privée ou par l'état.

L'enquête publique permet d'informer les personnes concernées, de garantir les droits des propriétaires et de favoriser la concertation.

Au cours de la présente enquête unique, le public est donc invité à donner son avis sur chacune des enquêtes concernées.

1.6 Choix et respect de la procédure

1.6.1 La déclaration de projet

L'enquête est régie par le code de l'urbanisme (L300-6, L123-14 et suivants, R123-23-3) et le code de l'environnement (L123-1 et suivants et R123-1 et suivants).

Les deux conditions de l'article L126-1 du code de l'environnement pour autoriser la procédure de déclaration de projet sont vérifiées :

- Il s'agit d'une opération qui en raison de sa nature et de sa consistance ou du caractère des zones concernées est susceptible d'affecter l'environnement et doit de ce fait donner lieu à enquête publique au titre de l'article L123-1 du code de l'environnement ;
- Il s'agit d'un projet public de travaux, d'aménagement ou d'ouvrage c'est-à-dire d'une opération publique.

De plus, la faculté pour l'Etat et les collectivités territoriales de se prononcer sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement avec l'objectif principal de disposer d'une procédure qui permet de faire évoluer un SCoT ou un PLU lorsqu'une déclaration d'utilité publique n'est pas requise.

1.6.2 La procédure autorisation loi sur l'eau

La procédure d'autorisation loi sur l'eau est définie suivant le code de l'environnement et notamment par les articles R. 214-1 et suivants.

1.7 Le projet d'aménagement de la ZAC de Sevailles (extraits du dossier)

1.7.1 Justification du caractère d'intérêt général de la ZAC

Le projet d'aménagement de la ZAC de Sevailles présente différents enjeux qui justifient le caractère d'intérêt général de la ZAC :

- Enjeu économique :

L'activité économique et l'emploi sont des enjeux majeurs pour la France aujourd'hui. Chaque collectivité se doit d'agir pour favoriser leur développement. La communauté de communes du Pays de Lifféré entend contribuer à cet enjeu national.

Un schéma d'aménagement économique intercommunal a été élaboré définissant la stratégie de développement de l'offre d'accueil des entreprises du territoire. Il tient compte des dynamiques locales et de l'environnement économique de la communauté de communes, en particulier de l'aire urbaine rennaise, qui bénéficie d'une attractivité importante et qui doit être capitalisée.

La communauté de communes du Pays de Lifféré compte aujourd'hui 4 712 emplois, pour 7026 actifs. Le schéma d'aménagement économique prévoit de développer l'emploi pour maintenir cet équilibre grâce à une offre d'accueil adaptée et diversifiée (terrain, bâtiment), permettant d'assurer le parcours résidentiel des entreprises (naissance, développement, reprise/transmission).

La commune de Lifféré avec ses 7400 habitants est le premier pôle de la communauté de communes. Elle bénéficie d'une attractivité particulière du fait notamment de son double accès à l'autoroute, d'une offre de services et des emplois (3474) en progression malgré le contexte de crise actuel.

La commune de Lifféré ne disposant plus à ce jour d'offre d'accueil d'entreprises, le projet de Sevailles prévoit la création d'un parc d'activités. Il sera situé au cœur du site stratégique économique défini par le Scot du Pays de Rennes qui prévoit un potentiel d'urbanisation de 60ha supplémentaires autour de l'échangeur de Beaugé.

- Enjeu d'accueil de population :

Un autre enjeu national est le développement de l'offre de logements, pour répondre aux besoins d'accueil de populations. De la même manière, la communauté de communes veut contribuer à cet enjeu en assumant son devoir d'accueil. Pour se faire, plusieurs objectifs chiffrés ont été définis à l'échelle intercommunale à travers le PLH, en terme quantitatif (190 logements/an) et de diversité (20 % logements locatifs sociaux minimum).

La commune de Lifféré en tant que ville-centre de la communauté de communes, a prévu de développer son offre de logements à raison de 100 logements par an et 25 % de logements locatifs sociaux, confortant son rôle de première polarité déjà dotée de services et d'équipements à destination de la population.

L'opération de Sevailles, qui prévoit un nombre et une diversité de logements importants contribuera à cet enjeu national.

- Enjeu urbain :

L'aménagement qualitatif des entrées de ville contribue à fabriquer une ville apaisée où il fait bon vivre. L'opération de Sevailles qualifiera deux entrées de ville de la commune de Lifféré et permettra

de faire le lien entre l'autoroute et la zone agglomérée de la commune de Liffré, ce qui représente de forts enjeux urbains. Par ailleurs, cette opération est riveraine de l'aire de connexion intermodale, associant un service de transport en commun efficace, une aire de co-voiturage et une accessibilité renforcée aux modes doux de déplacement. L'urbanisation des espaces situés à proximité doit favoriser la mise en œuvre des objectifs de densité et de mixité importants pour le quartier mais aussi pour toute la commune.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Ce projet est opportun car il présente un intérêt économique avéré et ne dessert aucun autre pan de l'économie locale. Bien au contraire, l'activité créée autour des entreprises du site profitera à cette économie.

Le choix de ce lieu pour installer une zone d'activités est pertinent parce qu'il est bien desservi, qu'il est au contact d'équipements structurants et qu'il ne porte pas atteinte à l'environnement (voir ci-après).

Sur ce même site, le développement d'une offre de logements pour l'accueil d'une nouvelle population permet de mettre en œuvre « la ville des courtes distances », véritable alternative à l'étalement urbain et remède à ses effets secondaires désastreux (consommation des espaces naturels et agricole, accroissement des déplacements et des Gaz à Effet de Serre...).

Enfin, ce projet est opportun car il permet de requalifier l'entrée de ville en proposant un nouveau paysage dès la sortie de l'A84. Ce nouveau quartier situé dans le prolongement de l'agglomération existante et à proximité d'une aire de co-voiturage, formera un ensemble cohérent.

1.7.2 Présentation du projet

1.7.2.1 Objectifs visés

4 grands objectifs sont visés par ce projet :

- **Développer l'offre d'accueil économique :**

Cette offre d'accueil économique est identifiée et ciblée dans le schéma d'aménagement économique du Pays de Liffré. Une réflexion a donc été menée en amont pour définir la typologie des activités visées par le quartier de Sevailles. Cet emplacement sera réservé à des entreprises ayant un besoin de proximité avec l'autoroute et par conséquent ayant un rayonnement élargi. L'intention du projet est de ne pas entrer en concurrence avec les autres quartiers d'activités du territoire plutôt ciblés sur de l'artisanat. Les typologies visées sont donc principalement l'artisanat de production et la petite industrie, la petite logistique et les commerces de gros.

Le développement de l'offre d'accueil économique a pour objectif de soutenir la dynamique entrepreneuriale du territoire, de conforter la porte d'entrée économique du Pays de Liffré et de contribuer à accueillir durablement les entreprises en répondant à leurs attentes tout au long de « parcours résidentiels » divers et variés (pépinière, atelier relais, location, acquisition, développement, reconversion).

- **Qualifier de l'entrée de ville Nord de Liffré :**

Le développement de la ville de Liffré s'étend progressivement au nord de l'agglomération par la création de quartiers d'habitat et l'implantation programmée des casernes de la gendarmerie et du

SOIS au sud de la RD812. L'aménagement du quartier de Sevailles va donc clairement identifier cette extension en proposant un nouveau paysage d'entrée de ville qui prendra naissance dès la sortie de l'A84. Ce nouveau quartier, situé dans le prolongement de l'agglomération existante, devra alors former un ensemble cohérent avec les futurs quartiers situés au sud de la RD812 en intégrant la mixité formelle, fonctionnelle, paysagère et historique du lieu.

- **Optimiser le foncier :**

La volonté d'optimiser le foncier découle de plusieurs raisons qui sont à la fois réglementaires, politiques et stratégiques.

De nombreux textes législatifs incitent les collectivités à améliorer leurs pratiques pour limiter la perte de biodiversité et la surconsommation d'espaces et de ressources énergétiques. L'urbanisme doit aider à relever ces défis en promouvant des démarches économes en espace et en limitant l'étalement urbain.

Cette exigence est confortée par une volonté politique locale d'inscrire le projet de Sevailles dans une démarche durable avec une ambition d'obtention du label régional Qualiparc. Cette position permettra par ailleurs d'implanter plus d'entreprises et donc plus d'emplois sur le quartier économique de Sevailles, optimisant ainsi les coûts d'aménagement par emploi.

Enfin, la situation géographique de Sevailles à proximité immédiate de l'échangeur autoroutier en fait un site stratégique qu'il est indispensable de mettre à profit pour accueillir dans des conditions exemplaires le plus grand nombre d'entreprises. Ce quartier constituera la vitrine économique du territoire et doit montrer les intentions des élus du Pays de Liffré en terme de qualité d'offre économique du territoire.

- **Intégrer les enjeux environnementaux :**

Pour les mêmes raisons politiques et réglementaires que celles citées dans le paragraphe précédent, les enjeux environnementaux devront également trouver des réponses dans le projet au regard des contraintes du Grenelle de l'environnement et de la démarche Qualiparc (réduction des nuisances et rejets dans l'environnement, optimisation de la consommation d'eau, réduction de la consommation voire production énergétique par les activités économiques et l'habitat).

D'un point de vue purement environnemental, il est également nécessaire de prendre en considération le naturel, de veiller à le préserver et/ou à le valoriser. Une attention toute particulière devra être portée à la zone humide, au cours d'eau Hen Herveleu, aux haies bocagères qui sont autant de milieux favorables au développement de la biodiversité.

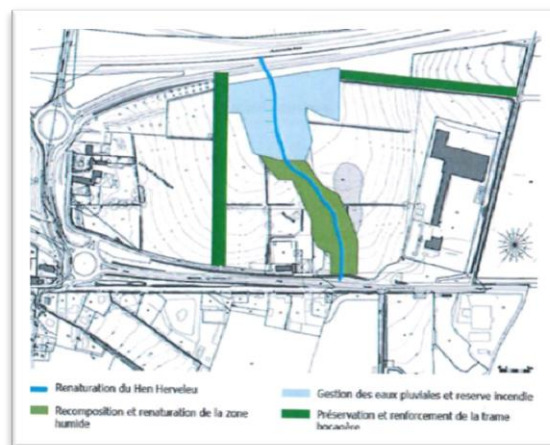
1.7.2.2 Caractéristiques du projet

Un projet respectant et intégrant les caractéristiques environnementales du site.

Les éléments naturels ont été un support important dans l'élaboration du projet et ont permis de valoriser le cadre paysager et environnemental :

- En redonnant une divagation plus naturelle au cours d'eau Hen Herveleu, réduit en fossés par l'agriculture ;

- En recomposant la zone humide (environ 3ha) pour favoriser l'amélioration du contexte écologique du cours d'eau et aménager un parc paysager qui sera un lieu de repos et de promenade pour les occupants du quartier d'activités et les riverains. Cet aménagement participera pleinement à la requalification environnementale et paysagère de l'ensemble du site ;
- Ce parc paysager aura également un rôle technique puisqu'il permettra de gérer les eaux pluviales en partie sur la zone humide tout en la préservant et en la pérennisant ;
- Les chemins bocagers existants seront prolongés afin d'assurer une continuité avec les chemins de randonnées existants.



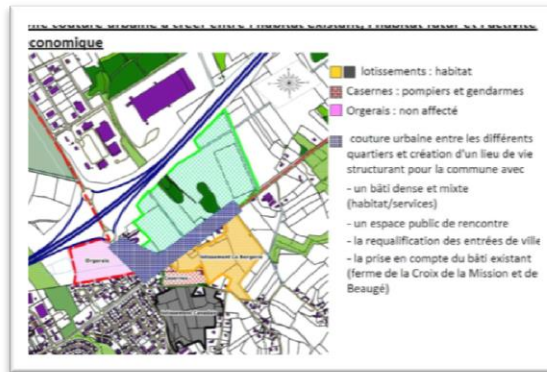
Un projet porteur de cohérence urbaine pour tout un secteur en évolution.

La volonté a été d'intégrer au mieux le projet dans ce quartier en évolution avec :

- Au sud de la RD 812 la création des lotissements dit des Canadiens et de la Bergerie ainsi que les casernes des pompiers et de la gendarmerie ;
- A l'ouest l'entrée de ville actuelle et le site de l'Orgerais qui devrait recevoir un pôle d'échange multi-modal composé d'une aire de covoiturage en lien avec les lignes de transport en commun Illenoo.

L'idée est de créer une polarité urbaine qui puisse connecter les quartiers de La Bergerie et Canadiens, situés en limite d'urbanisation de la commune qui auraient été isolés entre la R 812 et la rue des Canadiens. La RD 812 devient franchissable et la « couture urbaine » entre les différents quartiers est favorable à la création d'un lieu de vie fédérateur et structurant à l'échelle communale.

- Ainsi, la réflexion initiale qui portait uniquement sur un quartier d'activités, débouche sur un quartier qui comportera également un secteur d'habitat situé autour du lieu de vie qui sera créé.
- De même, la maîtrise d'ouvrage de l'opération, initialement commune Ville de Liffré et communauté de communes, a évolué du fait de l'ampleur de l'opération, vers une opération intercommunale.



Une couture urbaine rendue possible par la gestion des flux routiers.

Afin de créer du lien entre l'habitat existant et les opérations d'aménagement futures, tout en donnant à l'entrée de ville un caractère très urbain, une véritable réflexion a été menée sur les flux routiers existants et à venir.

La création du quartier d'activités induit inévitablement une croissance du trafic routier et notamment celle des poids-lourds. En maintenant le schéma de voirie existant, cette augmentation du trafic n'aurait fait qu'amplifier celui déjà important des RD 92 et 812 qui relève au 2/3 de la circulation de transit pour se connecter à l'A84.



En considérant que la profondeur du quartier d'activité nécessitait la création de voies complémentaires pour desservir les lots depuis les RD 92 et 812, il est apparu judicieux de créer une nouvelle voie, connectant directement la RD 812 au rond-point de l'échangeur en traversant le nouveau quartier d'activités. Cette nouvelle voie dimensionnée pour recevoir les poids-lourds et desservir les activités économiques du secteur, reçoit également le trafic de transit et les nuisances qui leur sont liées. Le trafic routier ainsi dévié permettra de recalibrer les RD 812 et 92 en boulevards urbains avec une circulation apaisée.

Une cinquième branche sera créée sur le rond-point de l'échangeur autoroutier afin d'assurer la connexion directe du quartier d'activité à l'autoroute.

Le délestage de l'A84 sera également transféré sur cette nouvelle voie dont le gabarit a donc été calibré pour recevoir des convois exceptionnels. Pour ce faire, des études des girations et des intersections de voirie ont fait l'objet d'une attention toute particulière pour répondre au cahier des charges du Conseil Général d'Ille-et-Vilaine qui doit agréer cet aménagement.

Une voie secondaire prendra naissance sur la voie principale pour desservir les lots situés plus au nord du terrain.

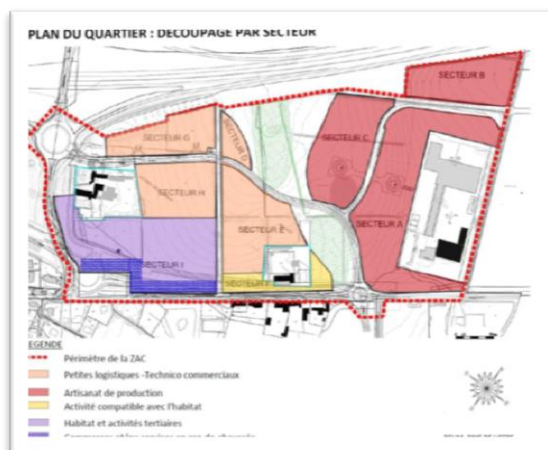
Un nouveau rond-point sera également créé au niveau de la voie communale permettant de sécuriser l'accès à l'aire d'accueil des gens du voyage. Ce rond-point marquera l'entrée de ville depuis Gosné.

Un tracé de voie dans le respect des composantes naturelles du site.

L'objectif est de préserver au mieux la zone humide et les haies bocagères existantes tout en tenant compte des contraintes réglementaires de circulation, d'aménagement et de fonctionnement du site.

Afin d'intégrer au mieux cette nouvelle voie dans son environnement, plusieurs scénarii ont été élaborés.

Le scénario retenu permet d'intégrer au mieux les contraintes environnementales du site et les contraintes fonctionnelles du projet : la renaturation du Vallon du ruisseau Hen Herveleu est le principe sur lequel le projet prend appui tout au long de son élaboration.



Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Les aménagements prévus constituent des aménagements adaptés au milieu et ayant peu d'impacts dommageables sur l'environnement en raison des mesures compensatoires envisagées.

1.8 : La mise en compatibilité du PLU

1.8.1 La mise en compatibilité du PADD (cf document 2 – annexe 6)

La mise en compatibilité du PADD ne concerne que le document graphique. Les objectifs définis en 2007 restent inchangés. Les modifications apportées ne remettent pas en cause la mise en œuvre de ces objectifs.

Le réseau viaire est modifié avec la création d'une voie principale reliant la RD 812 à l'échangeur n°27. Cette voie est destinée à desservir l'ensemble du futur quartier et de mieux gérer les flux de transit ce qui contribuera à la réalisation d'une opération plus dense que celle proposée initialement dans le PLU.

Une « zone d'extension mixte urbaine » avec des activités compatibles avec l'habitat est prévue au sud-ouest du secteur, elle permet de créer la mixité de fonction et de faire une transition entre la zone d'activités et la ville. Un hameau de trois habitations n'est pas identifié dans la zone d'extension urbaine mixte du PADD de 2007. Dans la mesure où elles sont intégrées dans le périmètre de la future ZAC, elles sont couvertes par ce zonage dans le PADD nouveau.

1.8.2 La mise en compatibilité des orientations d'aménagement (cf document 2 – annexe 7)

L'objet de la mise en compatibilité des orientations d'aménagement est le même que celui du PADD. La destination du secteur et la voirie représentées dans les orientations d'aménagement découlent du PADD, les modifications et leurs motifs sont identiques à celles énumérées dans la partie 3.1 « mise en compatibilité du PADD ».

Concernant l'espace vert structurant, il est identifié dans le document réalisé en 2007 à l'Est de l'opération. Cet espace est déplacé au cœur de l'opération ce qui correspond à la réalité du terrain et permet une renaturation du ruisseau Hen Herveleu, ainsi qu'une amélioration de l'état physique et sanitaire de ce cours d'eau.

Avec la déclaration de projet, l'ensemble du périmètre de la future ZAC est couvert par un secteur d'habitat au sud-ouest et un secteur d'activités économiques sur tout le reste. Le document d'orientation d'aménagement en vigueur prévoit déjà « qu'il s'agit d'affectations dominantes, qui n'excluent pas la possibilité d'implantations de nature différente, l'objectif étant d'aboutir à une mixité urbaine du secteur concerné ».

Pour les habitations existantes dans le secteur, propriétés de personnes privées, des orientations d'aménagement spécifiques sont créées.

1.8.3 La mise en compatibilité du règlement

Rappel du contexte : la création de la ZAC :

Une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) prévue aux articles L 331-1 et suivants et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme sera engagée pour réaliser l'opération du quartier de Sevailles. La CCPL propriétaire des terrains d'assiette de la ZAC ou en voie de le devenir, établira des prescriptions environnementales, urbaines et architecturales dans le cadre d'un cahier de prescriptions annexé au cahier des charges de cession de terrain (CCCT).

L'article L311-6 du code de l'urbanisme dispose :

« les cessions ou concessions d'usage de terrains à l'intérieur des zones d'aménagement concerté feront l'objet d'un cahier des charges qui indique le nombre de mètres carrés de surface de plancher

dont la construction est autorisée sur la parcelle cédée ; Le cahier des charges peut en outre fixer des prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de la réalisation de la zone.

Le cahier des charges est approuvé lors de chaque cession ou concession d'usage par le maire ou le président de l'EPCI, lorsque la création de la zone relève de la compétence du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'EPCI ».

Le règlement du PLU sera donc complété lors de chaque cession par un cahier de prescription opposables aux demandes de permis de construire formulées par tous les projets situés dans le périmètre de la ZAC. Ces prescriptions auront été préalablement approuvées par le Président de la CCPL

Les prescriptions annexées au CCCT seront obligatoires pour toutes les cessions et concessions d'usage de terrain de la ZAC. Elles s'appliqueront automatiquement aux cessions et concessions consenties par la CCPL. En ce qui concerne les cessions ultérieures, il est prévu d'insérer dans le CCCT l'obligation pour le notaire d'insérer le CCCT et ses annexes dans tous les actes successifs.

Une fois la ZAC clôturée, seules s'appliqueront les dispositions du règlement du PLU qui sera complété en conséquence.

L'utilisation d'un tel procédé permet de faciliter l'implantation des entreprises tout en garantissant la qualité de l'opération.

Règlement spécifique au quartier de Sevailles :

Une nouvelle catégorie de zone à urbaniser est créée : la zone 1AUs définie comme « une zone à urbaniser à vocation mixte secteur de Sevailles ». Un règlement précis pouvant se révéler trop contraignant pour l'implantation d'activités sans pour autant être un gage de qualité des constructions, le contenu du règlement de la zone 1AUs sera allégé par rapport à celui de la zone 1AUe afin d'éviter que les dispositions empêchent la réalisation d'un quartier accueillant une mixité de fonction urbaines et une densité urbaine. Ainsi, pour favoriser l'atteinte de ces objectifs ambitieux en termes de densité et de qualité urbaine notamment :

- l'aménagement des espaces publics sera réalisé par la collectivité selon le projet validé et repris dans ses grandes lignes dans le PADD et les orientations d'aménagement ;
- pour les projets de construction, la méthode retenue est d'apporter aux opérateurs des conseils en amont et d'établir une réglementation concrète et adaptée à travers le CCCT plutôt que de fixer des contraintes réglementaires à priori afin de favoriser l'innovation, y compris environnementale.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

La mise en compatibilité du PLU ne semble pas poser de problème technique et administratif à ce stade.

-La notice explicative est claire.

-La rédaction du PADD, des orientations d'aménagement, des plans, du règlement et du Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales est bien faite.

-Les orientations d'aménagement correspondent aux principes d'aménagement de la ZAC décrits. Les orientations d'aménagement spécifiques créées pour les habitations existantes permettront de préserver ce patrimoine.

-Le règlement 1AUs (« zone à urbaniser à vocation mixte secteur de SEVAILLES ») est cohérent avec la vocation de la zone. Ce règlement sera complété par un Cahier des Recommandations et Prescriptions Architecturales qui sera annexé au Cahier de Charges de Cession de Terrain lors de chaque vente. Cette méthode permet d'apporter aux opérateurs des conseils en amont et d'établir une réglementation concrète et adaptée plutôt que de fixer des contraintes réglementaires.

Les modifications apportées au PLU sont mineures et en cohérence avec le projet « ZAC de Sevailles ». Elles ne modifient pas l'économie générale du PLU de 2007.

1.9 : Le dossier d'autorisation loi sur l'eau

Analyse du dossier dans sa forme :

Le dossier d'autorisation loi sur l'eau se présente sous la forme d'un document unique dans lequel on retrouve :

- Un résumé non technique,
- La description de l'état initial,
- La présentation des projets de la zone étudiée,
- Le contexte réglementaire,
- Les incidences des projets sur les milieux aquatiques de la zone d'étude,
- les mesures compensatoires.

Le sommaire très détaillé permet de bien comprendre l'architecture du document et de vérifier sa conformité par rapport aux textes réglementaires.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

La notice d'incidence loi sur l'eau s'appuie largement sur l'étude d'impact traitée dans le dossier déclaration de projet. Cette étude d'impact, du fait du caractère conjoint des enquêtes, vaut aussi pour ce dossier d'autorisation loi sur l'eau. **Le dossier est complet et conforme aux textes dans sa forme.**

Analyse du dossier dans son fond:

Les mesures envisagées :

La gestion des eaux pluviales :

La zone d'étude a été découpée en 3 bassins versants pour la gestion des eaux pluviales. Chacun des bassins versants disposera d'une zone de stockage située en point bas.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Les mesures prises (zones de stockage situées en point bas) permettent de faire face à des pluies trentenales pour les bassins versants centre et Est et à des pluies centennales pour le bassin ouest. Pour réduire l'impact sur l'eau, ces mesures me semblent satisfaisantes dans leur dimensionnement

et leur conception (zones de pré traitement avec des nues d'infiltration, déboureur séparateur d'hydrocarbures).

Zones humides et cours d'eau :

La renaturation du ruisseau de Hen Herveleu et l'aménagement de sa coulée verte permettront de remettre en état ces milieux fortement dégradés.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

La réhabilitation du ruisseau de Hen Herveleu, la renaturation des zones humides riveraines et la récréation d'une zone de source du ruisseau de Hen Herveleu apportent de réels progrès à la situation actuelle (présence de zones humides dégradées, ruisseau présentant un « faciés » de fossé très rectiligne et non naturel...).

1.10 : Composition des dossiers soumis à enquête

Les dossiers comprennent :

- Un registre d'enquête.
- Un sous dossier n°1 **pièces administratives** (couleur rouge) :
 - Décision du tribunal administratif nommant le commissaire enquêteur,
 - Arrêté du Préfet en date du 13 août 2015,
 - Avis portant ouverture de l'enquête,
 - Copie des publicités dans les journaux d'annonces légales.
- Un sous dossier n°2 caractère **d'intérêt général** du projet (couleur bleue) :
 - Note de présentation du projet,
 - Etude d'impact et ses annexes,
 - Avis de la Préfecture (élaboré par la DREAL sur l'étude d'impact,
 - Mémoire en réponse relatif à l'avis de la DREAL sur l'étude d'impact.
- Un sous dossier n°3 **mise en compatibilité du PLU** (couleur verte) :
 - Notice de présentation de la proposition d'évolution du PLU incluant l'évaluation environnementale de ces évolutions,
 - Compte rendu de la réunion d'examen conjoint ainsi que les avis des PPA reçus,
 - Avis de la Préfecture (élaboré par la DREAL) sur l'évaluation environnementale,
 - Mémoire en réponse relatif à l'avis de la DREAL sur l'évaluation environnemental.
- Un sous dossier n°4 **autorisation « loi sur l'eau »** (couleur jaune) :

L'ensemble de ces documents du dossier d'enquête et le registre d'enquête ont été paraphés par mes soins, en début de chaque chapitre, ou près du cartouche de chacun des plans au siège de la communauté de communes le 1^{er} septembre 2015.

Nota :

L'étude d'impact et le dossier d'autorisation loi sur l'eau ont été réalisés par :

- Le cabinet Bourgois (groupe Merlin),
- DM Eau,
- PARCORET Paysage et Urbanisme.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

A ce stade des études, j'estime que le dossier présenté à l'enquête est suffisamment étoffé pour que le public puisse appréhender le projet dans sa globalité.

Le dossier est complet et comprend bien les pièces exigées par la réglementation.

1.11 : Analyse de l'étude d'impact

Suivant le décret n° 2011-2019 du 29 décembre 2011 portant sur la réforme des études d'impact des projets de travaux, d'ouvrage ou d'aménagements et dressant la liste des catégories d'aménagements, d'ouvrages et de travaux dont les projets sont soumis à l'étude d'impact, à travers un tableau annexé à l'article R. 122-2, impose la présentation d'une étude d'impact. (Cf. « 33° - Zone d'aménagement concerté situé sur le territoire de la commune dotée à la date du dépôt de la demande d'un dont le projet concerne des travaux, constructions et aménagements... dont le terrain d'assiette couvre une superficie supérieure à 10 hectares »).

L'étude d'impact est d'une part une nécessité réglementaire, ainsi que son résumé non technique. L'étude d'impact constitue une des pièces principales, si ce n'est la pièce principale de l'enquête publique. Elle comprend tous les éléments prévus dans les textes :

- 1) Le résumé non technique dans un document non séparé,
- 2) L'étude d'impact proprement dite et qui est composée des parties suivantes :
 - Préalables à l'étude ;
 - Diagnostic de la zone d'étude et de ses abords ;
 - Présentation du projet de la ZAC de Sevailles ;
 - Analyse des effets du projet sur l'environnement et mesures de suppression ou de compensation envisagées ;
 - Gestion des travaux ;
 - Incidences sur la santé humaine ;
 - Méthodologie employée pour élaborer cette étude d'impact ;
 - Difficultés rencontrées ;
 - Mesures de suivi des mesures d'amélioration correctrices et compensatoires.
- 3) Des annexes qui permettent de comprendre ou éclairent les propos contenus dans l'étude d'impact.

L'examen de l'étude d'impact permet de retenir les éléments suivants (extraits de l'étude d'impact) :

Contexte environnemental :

Le site est localisé sur les têtes de bassin versant du ruisseau de Hen Herveleu pour la majeure partie et une partie se situe sur le bassin versant du ruisseau de Sévigné.

Le projet est donc sur le territoire d'application du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Loire Bretagne 2010/2015, et du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Vilaine, dont la nouvelle version est sur le point d'être arrêtée par la Préfecture de Région. Le projet a donc été conçu pour respecter ces deux documents de planification supra-communaux. Il respecte leurs objectifs, règlements, et préconisations concernant :

- Le respect des zones humides et des cours d'eau,
- La gestion des eaux pluviales,
- La gestion des eaux usées,
- Les objectifs de qualité des eaux...

La zone d'étude se trouve au milieu d'espaces naturels patrimoniaux recensés et connus. La forêt de Rennes, la Lande de Beaugé et la Forêt de Liffré sont notamment recensées dans le cadre du réseau Natura 2000 et des Milieux Naturels d'Intérêt Ecologique du Pays de Liffré. Le site le plus proche est celui de la Forêt de Rennes, qui débute à environ 400 mètres de la zone d'étude. Aucun site patrimonial n'est répertorié au sein du périmètre de l'opération. **Il n'existe pas de connexion écologique au sein de la ZAC de Sevailles**, en partie à cause du maillage routier entourant l'opération.

Un inventaire des zones humides a été mené sur la zone d'étude, conformément aux prescriptions réglementaires (botanique et pédologique). Une zone humide scindée en deux parties a été identifiée, ainsi qu'un ruisseau (départ du ruisseau de Hen Herveleu, non répertorié dans les inventaires existants). Le caractère dégradé du ruisseau et des zones humides a été mis en avant dès le démarrage de l'étude, et des préconisations ont été formulées (réhabilitation du cours d'eau et d'une surface équivalente de zones humides).

La zone d'étude a également fait l'objet d'un inventaire de la faune et de la flore, qui n'a pas mis en évidence d'habitat d'espèces protégées, à l'exception du maillage bocager. Des préconisations de préservation du bocage et d'amélioration des zones humides ont donc également été formulées pour l'intérêt de la biodiversité.

Contexte paysager :

La ZAC de Sevailles se développe dans un contexte paysager déjà fortement impacté sur ce secteur Nord de Liffré : présence de l'A 84, de la ZA de Beaugé. La présence d'une matrice végétale (Forêt de Rennes et maillage bocager) est un point clé pour l'insertion paysagère de ce futur projet.

Le développement de la ZAC devra donc respecter quelques principes simples pour s'insérer dans le paysage liffréen :

- Travailler les formes et hauteurs de bâti pour assurer l'insertion visuelle des activités et logements prévus,
- Respecter les grands points de visibilité (vue sur le clocher de Liffré depuis la RD 812, réciprocity entre Beaugé et Sevail les...),

- Limiter l'incidence visuelle des activités, pour assurer une sobriété du futur quartier d'activités.

Les éléments bâtis, même s'ils ne présentent pas de protection particulière, seront intégrés à la réflexion d'aménagement du projet.

Contexte économique :

La ZAC de Sevailles, à vocation économique (en partie), se développe dans un contexte économique local où la demande est plus forte que l'offre. Il est donc primordial, pour la dynamique économique du Pays de Lifféré, de retrouver rapidement des possibilités d'accueil des entreprises.

Le Schéma de Développement Economique détermine également les vocations économiques des différentes zones d'activités. Pour Sevailles, les vocations sont :

- l'artisanat de production et l'industrie pour la partie la plus éloignée de la zone agglomérée de Lifféré,
- commerce de gros, petite logistique et technico-commercial pour la partie située en frange urbaine.

Contexte routier et réseaux :

La RD 812 présente des flux routiers importants (comptages réalisés) qui vont nécessiter une réflexion particulière afin d'être compatibles avec la mise en place de certaines activités, et d'une zone d'habitat.

La gestion des flux routiers est donc un enjeu primordial pour l'opération, afin d'assurer la continuité et la fonctionnalité de la circulation actuelle et future.

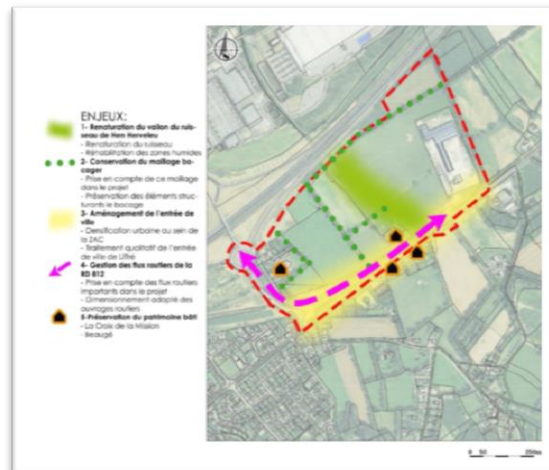
Un arrêt de connexion multimodale est également prévu (covoiturage, arrêt de transports en commun routiers...) à proximité de l'échangeur n°27.

La ZAC de Sevailles devra s'insérer au mieux dans les circuits existants, tout en permettant d'en développer de nouveaux, notamment pour la randonnée (rejoindre la forêt de Lifféré notamment). Les futures liaisons douces devront principalement être orientées vers le centre-ville et vers la zone commerciale de Beaugé. La question sécuritaire devra être traitée pour l'aménagement du franchissement existant de l'A 84.

La station d'épuration de la ville de Lifféré est suffisamment dimensionnée pour accueillir les effluents de la ZAC de Sevailles.

La ZAC sera raccordée aux réseaux présents en périphérie de l'opération (Gaz, Electricité, Eaux usées, Eau potable...).

Le projet va générer une perte de foncier agricole, mais la transition de l'exploitant concerné a été amorcée bien en amont, pour permettre l'organisation de son départ.



Le caractère urbanisable de Seailles a été défini dès 2007 lors de la révision du Plan d'Occupation des Sols en Plan Local d'Urbanisme. Les terrains d'assiette du projet sont pour l'essentielle classés en zone à urbaniser à dominante d'activités économiques dite zone 1AUe. Les différentes études de faisabilité ont fait évoluer le projet concernant son contenu, et dans une moindre mesure, son étendue par rapport à ce qui a été défini dans les différentes pièces du PLU. La procédure de mise en compatibilité a donc pour objet l'adaptation des pièces permettant d'aboutir à un dossier de PLU qui intègre les grandes orientations du projet ; Le PLU sera complété de manière plus précise sur des aspects techniques, environnementaux, urbanistiques et architecturaux par un cahier des charges de cession de terrain prévu dans le cadre de la ZAC et applicable pendant sa durée de réalisation.

Par délibération en date du 21 mai 2013, le conseil municipal a prescrit la révision générale du PLU de la commune de Liffré qui doit notamment permettre de mettre à jour le PLU conformément au nouveau cadre législatif et réglementaire. Parmi les objectifs principaux poursuivis, la municipalité souhaite favoriser l'installation d'activités économiques à proximité de l'autoroute A 84 et développer la mixité des fonctions urbaines.

Le projet de Seailles permet la mise en œuvre de ces objectifs fixés il y a deux ans. La mise en compatibilité du document d'urbanisme par la voie de la procédure de déclaration de projet a pour but de pouvoir réaliser et commencer à commercialiser le quartier avant la fin de la procédure.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Le résumé non technique de l'étude d'impact constitué de 8 pages A3 présente de façon synthétique, simple et compréhensible l'ensemble de l'étude d'impact plus détaillée et composée de 110 pages A3. Les plans et illustrations insérées auraient gagnés en lisibilité s'ils avaient été présentés dans des formats plus importants.

L'étude d'impact est complète et me parait proportionnée à la sensibilité environnementale du site, à la nature et à l'importance du projet.

1.12 : Points faibles et points forts du projet

Les points forts et les points faibles du projet seront détaillés dans les conclusions motivées du commissaire enquêteur, mais on retiendra essentiellement :

1.12.2 Les points faibles

Les points faibles du projet sont :

- L'artificialisation de terres agricoles, cependant en quantité limitée,
- L'accroissement du trafic dans le secteur, conséquence de l'urbanisation (activités + habitat),
- Les rejets supplémentaires de polluants rejetés dans l'atmosphère induits par cette augmentation de trafic mais compensé par une redistribution de ce trafic dans la zone et une forte diminution des vitesses de véhicules sur la RD n°812 par le traitement en boulevard urbain,
- Les rejets non maîtrisés possibles liés aux types d'installations futures non connues à ce jour,
- Le risque de pollution accidentelle.

Pour ces 2 derniers points, les mesures prises en termes de traitement et de réglementation, doivent limiter considérablement l'impact.

1.12.3 Les points forts

Les points forts du projet sont :

- Le choix du site est pertinent parce qu'il est bien desservi, qu'il est au contact d'équipements structurants,
- L'offre faite à des implantations économiques supplémentaires, d'où un développement économique du bassin d'emploi et la possibilité d'emplois supplémentaires dans une situation difficile pour l'emploi,
- La possibilité offerte à des entreprises ou services existants de s'agrandir dans la zone sans être amené à se réimplanter ailleurs,
- La mixité activités / habitats permettant de mettre en œuvre « la ville des courtes distances »,
- Développement d'une offre de logements pour l'accueil d'une nouvelle population,
- Requalification de l'entrée de ville en proposant un nouveau paysage dès la sortie de l'A84 et sécurisation de la RD n°812 par son traitement futur en boulevard urbain,
- L'apport économique supplémentaire en termes de retombées au niveau de la commune.

2- Organisation et déroulement de l'enquête

2.1: Les dispositions administratives

La présente enquête publique est effectuée à la demande de la communauté de communes du pays de Liffré.

La présidente du Tribunal Administratif de Rennes par l'ordonnance N° E15000198 / 35 m'a désigné, en date du 27 juillet 2015 en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique unique ci-dessus désignée (Mme Marchand étant désigné comme commissaire enquêteur suppléant).

La préfecture d'Ille et Vilaine, par l'arrêté préfectoral du 13 août 2015 a prescrit l'enquête publique unique mentionnée ci-dessus.

2.2: Les démarches préalables à l'enquête

Le 24 août 2015, je me suis rendu en Préfecture, au Bureau des Enquêtes Publiques où j'ai rencontré Mme VOIDY chargée de l'instruction administrative de cette enquête et qui m'a transmis un exemplaire du dossier d'enquête, afin que je puisse en prendre connaissance.

Le 1^{er} septembre 2015, j'ai rencontré, au siège de la CCPL :

- M Loïg CHESNAIS- GIRARD, Président de la CCPL,
- M. Gilbert Le Rousseau, 4^e vice-président en charge de l'aménagement et de l'urbanisme,
- M. Guillaume BÉGUÉ, 5^e vice-président en charge de l'économie et de l'habitat,
- Mme YGER, responsable du service aménagement et urbanisme à la CCPL,
- M. Arnaud HEINRY, chargé de mission urbanisme.

Au cours de cette rencontre, il m'a été présenté les principes essentiels du projet. Cette rencontre s'est poursuivie par une visite du site de la future ZAC. Enfin, au cours de cette visite, j'ai pu vérifier la mise en place de l'affichage réglementaire.

2.3: Organisation et modalité des enquêtes

2.3.1 : Dossiers et registres d'enquête

Le siège de l'enquête est la Mairie de Liffré (35).

Le courrier peut être adressé à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, à la Mairie de Liffré. Un dossier et un registre d'enquête (côtés et paraphés par le Commissaire Enquêteur) sont à la disposition du public au siège de l'enquête.

L'arrêté préfectoral du 13 août 2015 organisant l'enquête publique, prévoit le déroulement de l'enquête publique du lundi 7 septembre 2015 au samedi 10 octobre 2015 inclus, afin que chacun puisse prendre connaissance du dossier aux jours et heures d'ouverture de la Mairie.

2.3.2 Calendrier des permanences

Le Commissaire Enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour 4 permanences, qui ont été organisées en concertation avec la Préfecture d'Ille et Vilaine (Bureau des Enquêtes Publiques) et tenues comme suit les jours et heures suivantes, afin de répondre aux demandes d'informations présentées par le public :

- Mercredi 9 septembre 2015 de 8h45 à 12h15,
- Lundi 21 septembre 2015 de 13h30 à 17h00,
- Vendredi 2 octobre 2015 de 13h30 à 17h00,
- Samedi 10 octobre 2015 de 9h30 à 12h30.

Les dossiers soumis à l'enquête publique, ainsi que le registre ont été cotés et paraphés par le Commissaire Enquêteur.

2.3.3 Publicité et information du public

L'avis (affiche jaune format A2) portant ouverture de l'enquête a été affiché dans les lieux suivants :

- Mairie de Liffré (rue de Fougères) et visible depuis l'extérieur,
- Espace intergénérationnel (7 rue des écoles),
- Centre multi activités (rue Pierre de Coubertin),
- Site de Sevailles.

L'ensemble de cet affichage a été mis en place le 20 août 2015, soit plus de 15 jours avant l'ouverture de l'enquête publique (cf. certificat d'affichage en annexe n°3).

Avant le démarrage de l'enquête publique, j'ai vérifié que les avis d'enquête avaient bien été affichés dans les panneaux d'information cités ainsi que sur les lieux du projet.

L'enquête a été annoncée par avis dans la rubrique des annonces légales et officielles des journaux :

- Ouest France du 18 août 2015 (1^{er} avis) et du 8 septembre 2015 (second avis),
- 7 jours du 15 août 2015 (1^{er} avis) et du 12 septembre 2015 (second avis).

Les attestations de parution dans les journaux précités dans lesquels l'annonce légale a été publiée ont été adressées au commissaire enquêteur (attestations de parution en annexe 4).

Par ailleurs, l'avis d'enquête est consultable également sur les sites Internet de la Mairie et celui de la CCPL.

Enfin, l'enquête publique a été annoncée dans le Liffréen de septembre 2015 et Ouest-France du 7 septembre 2015 (cf annexe n°4).

2.4 : La concertation

Le projet tel qu'il a été déterminé a fait l'objet de plusieurs étapes de concertation :

2.4.1: Concertation conjointe ville de Liffré et communauté de communes du Pays de Liffré d'avril 2013 à novembre 2014

Les études préalables, nécessaires à la définition du projet de Sevailles, ont été menées conjointement par la ville de Liffré et le Pays de Liffré, deux collectivités ayant été identifiées en 2013 comme maîtres d'ouvrage de la future opération d'aménagement de Sevailles, initialement ciblée comme quartier d'activités (Sha portés par la ville de Liffré et le reste par la communauté de communes).

Conformément aux dispositions de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, la définition de ce projet a fait l'objet d'une concertation (conjointe communauté de communes et ville de Liffré) au moment de la définition des enjeux et des orientations d'aménagement (avril 2013- novembre 2014).

- **Bilan de la première concertation**

- **Mesures de publicité**

Conformément aux modalités de concertation définies par le Conseil communautaire, la communauté de communes du Pays de Liffré a procédé à une information sur différents supports à sa disposition :

- Une page internet sur le site de la communauté de communes est consacrée au projet de Sevailles : <http://www.pays-liffre.fr/projets-economiques>
- Diverses informations ont été diffusées dans les bulletins :
 - ✓ Pays de Liffré Info n°15, Novembre 2013 : Dossier « Le Quartier de Sevailles »
 - ✓ « le Liffréen » a également relié les informations concernant ce projet :
 - ✓ Mai 2013 : « Projet d'aménagement du quartier de Sevailles - Concertation au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme »;
 - ✓ Juin 2013 : « Projet d'aménagement du quartier d'activités de Sévailles -2ème réunion publique »;
 - ✓ Octobre 2014: « Sévailles, un nouveau quartier pour de nouvelles entreprises ».
- Plusieurs articles ont été publiés dans le Ouest-France et la Chronique républicaine :
 - ✓ Ouest-France - Vendredi 24 mai 2013 : « Info locale - Projet d'aménagement du quartier d'activités de Sevailles » ;
 - ✓ Chronique républicaine - 30 mai 2013 : « Projet d'aménagement du quartier d'activités de Sevailles - Réunion publique » ;
 - ✓ Ouest-France - Lundi 3 juin 2013 : « La concertation est lancée pour le quartier d'activités de Sevailles » ;
 - ✓ Chronique républicaine - Jeudi 6 juin 2013 : « On prépare Sevailles »
 - ✓ Ouest-France - Lundi 1 er juillet 2013 : « Quartier de Sevailles : deuxième réunion de concertation »;
 - ✓ Ouest-France - Mardi 9 juillet 2013 : « Le futur quartier d'activités de Sevailles se dessine»;
 - ✓ Ouest-France - Samedi 15 février 2014 : « Le conseil valide l'esquisse du quartier d'activités de Sevailles » ;
 - ✓ Chronique républicaine - Jeudi 13 mars 2014 : « Avec Sevailles, Liffré pousse à l'est »;

- ✓ Ouest-France - Vendredi 10 octobre 2014 : « Info locale - Quartier d'activités de Sevailles, réunion publique »;
 - ✓ Ouest-France - Samedi 18 octobre 2014 : « La concertation se poursuit pour le quartier de Sevailles».
- Un affichage a été réalisé sur l'aire de covoiturage à proximité du secteur;
 - Des courriers ont été adressés aux riverains du projet pour les tenir informés de la tenue des diverses réunions.

➤ **Réunions publiques**

Trois réunions publiques ont été organisées conformément aux modalités de concertation adoptées par le Conseil communautaire le 10 avril 2013.

- Réunion publique n°1 (jeudi 30 mai 2013 à 20h30 en mairie de Lifféré) : présentation du périmètre et des objectifs du projet ;
- Réunion publique n°2 (mercredi 3 juillet 2013 à 20h30 en mairie de Lifféré) : présentation du diagnostic du site, des orientations d'aménagement du périmètre élargi et des vocations économiques du quartier ;
- Réunion publique n°3 (mardi 14 octobre 2014 à 20h30 en mairie de Lifféré): présentation des grands principes du projet de Sevailles.

➤ **Mise à disposition du dossier de concertation**

Dès le 10 mai 2013, un dossier de concertation a été mis à disposition du public à l'accueil de la mairie de Lifféré. La population a eu la possibilité de le consulter pendant toute la durée de la concertation aux jours et heures d'ouverture de la mairie.

Le projet de création du quartier d'activités de Sevailles n'a pas suscité de contestation de la part de la population qui comprend le principe et les objectifs poursuivis. Les riverains du site ont néanmoins des interrogations sur l'impact de l'opération sur leur cadre de vie dont ils ont pu s'entretenir directement avec les élus.

Le projet de Sevailles a évolué au cours de cette première concertation devenant un quartier qui combine activités et habitat.

Par ailleurs, le projet de Sevailles représentant un enjeu d'aménagement et de développement fort pour l'ensemble du Pays de Lifféré, et pour des facilités d'organisation et de gestion, il a été décidé que cette opération serait conduite par une seule collectivité, la Communauté de communes, déjà compétente en matière de développement économique.

2.4.2: Lancement d'une nouvelle concertation de mai à octobre 2015

Les élus communautaires ont fait évoluer l'intérêt communautaire le 13 mars 2015, rendant la communauté de communes compétente pour porter une ZAC sur le quartier de Sevailles.

Dans le cadre de la création de cette ZAC, l'article L.300-2 1. 2° du code de l'urbanisme prévoit l'organisation d'une concertation avec les habitants, associations et toutes les personnes concernées par le projet. Cette concertation sera l'occasion de poursuivre l'information de la

population de la communauté de communes du Pays de Liffré sur le contenu et les caractéristiques du projet et sur la procédure menée pour le réaliser.

Le conseil communautaire du 7 mai 2015 a défini les objectifs et modalités de la concertation intercommunale qui sera lancée le 1^{er} juin 2015 :

- au minimum 2 réunions publiques auront lieu (la première a eu lieu le 2 juin 2015, la seconde le 21 septembre 2015),
- communication par le biais des supports médiatiques des 6 collectivités, les 5 communes et la communauté de communes (site Internet, bulletin...).
- un dossier de consultation mis à disposition dans chaque commune et au siège de la communauté de communes comprenant l'ensemble des éléments du projet et un registre de concertation. Le site du Pays de Liffré proposera formulaire permettant au public de s'exprimer par voie électronique.

Cette nouvelle concertation sur le projet se clôturera en octobre 2015, à la suite de l'enquête publique relative sur l'évaluation environnementale des évolutions du PLU et l'étude d'impact de l'opération d'aménagement. Elle sera suivie de la création de la ZAC.

2.4.3 Echange avec les associations environnementales

Le 14 septembre 2015, la CCPL a rencontré les associations environnementales pour leur présenter le projet et recueillir leurs remarques.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

*Le public et les associations environnementales ont pu bénéficier d'une information **complète et en « continu »** sur le projet.*

2.5 : Avis des personnes publiques associées

Conformément à l'article L123-14-2 du Code de l'urbanisme, les évolutions proposées du PLU dans le cadre de la procédure de déclaration de projet ont fait l'objet d'un examen conjoint par les personnes publiques associées.

Suite à cet examen conjoint et aux remarques formulées, la CCPL a répondu point par point en apportant des précisions.

2.6 : Avis des autorités environnementales

2.6.1 : Déclaration de projet

Le projet de création de la ZAC de Sevailles a fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale (DREAL pour le compte du Préfet de la région Bretagne) en date du 10 juillet 2015. Cet avis, émis dans le cadre de la procédure de création de ZAC vaut aussi au titre de la déclaration de projet, dans la mesure où l'étude d'impact est identique entre les deux dossiers et où les éléments de description du projet sont exclusivement les mêmes.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Le maître d'ouvrage a pris en compte l'avis de l'Autorité Environnementale en proposant dans le dossier un mémoire en réponse à chaque remarque formulée. De nombreux compléments ont été apportés au dossier d'enquête publique. En ce sens, il est permis d'affirmer que l'avis formulé par l'AE a porté ses fruits.

2.6.2 : Mise en compatibilité du PLU

Le projet de mise en compatibilité du PLU a fait l'objet d'un avis distinct de l'autorité environnementale compétente, en l'occurrence le Préfet du département d'Ille et Vilaine.

2.7 : Déroulement de l'enquête

2.7.1 : Durant l'enquête

Le public a pris connaissance du dossier en Mairie de Liffré aux jours et heures d'ouverture des bureaux au public.

Cette enquête s'est déroulée du lundi 7 septembre 2015 au samedi 10 octobre 2015 inclus conformément aux termes de l'arrêté de Monsieur le Préfet.

Une salle a été mise à ma disposition pour assurer mes permanences, me permettant de recevoir le public en toute liberté et de répondre à ses questions. Les conditions de travail dans cette salle ont été très satisfaisantes : calme, spacieuse, bien éclairée...

Aucun incident n'a été signalé au commissaire enquêteur ni constaté par lui-même pendant l'enquête. L'enquête s'est déroulée normalement.

2.7.2 : Observations du public au cours de l'enquête

En vue de renseigner le public et de recevoir ses observations, 4 permanences ont été tenues à la mairie de Liffré siège de l'enquête.

Nombre d'observations recueillies globalement :

- Par écrit sur les registres d'enquête : 1 avec un courrier annexé
- Oralement par le commissaire enquêteur : 0
- Par courrier remis au commissaire enquêteur : 0
- Par télécopie et mail : 2
- Par tout autre moyen : 0

Etat calendaire détaillé des observations recueillies :

Date (<i>permanences</i>)	REGISTRE D'ENQUÊTE	DOCUMENTS REMIS	Informations *
	Nombre d'observation	Nombre d'observation	Nombre de personnes
<u>9 septembre 2015 de 8h45 à 12h15</u>	0	0	1
<u>21 septembre 2015 de 13h30 à 17h00</u>	0	0	3
<u>2 octobre 2015 de 13h30 à 17h00</u>	0	0	0
<u>10 octobre 2015 de 9h30 à 12h30</u>	0	3 ¹	0
Totaux	0	3	4

* nombre de personnes venues consulter le dossier pendant les permanences qui demandent des compléments d'information sur le projet sans écrire sur le registre.

2.7.3 : Climat général de l'enquête et participation du public

L'enquête s'est déroulée de manière sereine et sans présenter de quelconque difficulté dès lors que l'absence manifeste à l'égard de cette enquête s'est traduite par une participation très faible du public.

2.7.4 : Nature des observations recueillies et analyse du commissaire enquêteur

Courrier C1.1 à C1.3 (cf annexe du PV) Mme Théaudin au nom de « Eau et rivières de Bretagne » et de « L'arbre indispensable ». Ces courriers sont reproduits in extenso en annexe du PV de synthèse, ne sont repris ici que les éléments essentiels :

- « Souhait qu'une étude plus globale soit faite sur les risques de crues, sur les moyens de limiter leur violence et les modes à mettre en place pour laisser des passages pour que l'eau s'étale et s'évacue avec le moins de violence possible ».

¹ 1 observation déposée le 8 octobre 2015 sur le registre avec 3 annexes numérotées C1.1 à C1.3
2 observations reçues par mail à l'adresse dédiée à l'enquête – observations numérotées C2 à C3

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC de Sevailles, la réflexion a été menée sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle du bassin versant, au-delà des limites du projet d'aménagement.

Le maître d'ouvrage a, en effet, souhaité mutualiser, dans la mesure du possible, les ouvrages de gestion des eaux pluviales.

La zone d'étude se situe sur deux bassins hydrographiques, à savoir le ruisseau de Hen Herveleu (affluent de l'Illet) pour les 2/3 de la zone d'étude et le ruisseau de Sévigné (affluent du Chevré) pour la zone restante.

*L'étude de gestion des eaux pluviales s'apparente donc à un « **mini schéma directeur** ».*

J'estime donc, que le maître d'ouvrage a montré ainsi sa préoccupation à gérer au mieux les eaux pluviales du bassin versant.

- « Souhait qu'une étude plus globale soit réalisée sur la qualité de l'eau des 3 ruisseaux et sur leur biodiversité ».

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Cette étude ne concerne pas le maître d'ouvrage. Elle est de la compétence du syndicat de l'Ille et l'Illet qui réalise ce suivi depuis 2009 (informations disponibles sur leur site).

- « Souhait que la population soit mieux informée ».

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

On peut toujours souhaité que la population soit mieux informée. Néanmoins, sur ce projet, j'estime que la communauté de communes du pays de Liffré et la commune de Liffré ont tout mis en œuvre pour informer le public (cf paragraphe 2.6 la concertation).

- « Eau et rivières de Bretagne demande officiellement à M. le commissaire enquêteur d'alerter le Préfet afin que ne soit pas retiré l'information concernant l'entrepôt de la scierie Bagot de la base BASIAS du BRGM ».

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Après vérification et confirmation de la mairie par écrit, la localisation de cette entreprise dans la base BASIAS est erronée : elle était située en centre-ville de Liffré (avenue Général de Gaulle anciennement rue de la Bascule). Le terrain situé sur le périmètre de la ZAC de Sevailles constituait un dépôt temporaire des billes de bois avant débitage et traitement.

- « Eau et rivières de Bretagne et l'Arbre indispensable demandent :
 - ✓ A ce que plus de liberté soit donnée aux propriétaires des fermes,
 - ✓ Que l'aménagement futur doit tenir compte de la vue ».

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Concernant les éléments de patrimoine présents à l'intérieur du périmètre de la ZAC, à savoir les bâtiments de la Croix de la Mission et la Ferme de Beaugé, la communauté de communes les a déjà pris en considération dans sa proposition de mise en compatibilité du PLU de Liffré. En effet, il est

proposé d'insérer dans le PLU des orientations d'aménagement spécifiques à ces deux secteurs dans lesquels les bâtiments présentant un caractère architectural sont protégés.

Par délibération n°15.130 en date du 1er juillet 2015, le conseil municipal de Liffré a émis un avis favorable sur la mise en compatibilité proposée par la communauté de communes tout en demandant que ces orientations d'aménagement soient précisées. Plutôt que d'utiliser le terme « protégés », il a été proposé que les bâtiments identifiés soient « conservés » dans le respect architectural.

Ces orientations étant opposables, elles garantiront la conservation du patrimoine identifié.

Concernant la demande de donner plus de libertés aux propriétaires, celle-ci est contradictoire à la volonté de conserver le patrimoine et les traces historiques du lieu. En effet, il n'est pas souhaitable de laisser toutes les libertés aux propriétaires car le risque serait grand de dénaturer ce patrimoine.

Le schéma d'aménagement n'obère pas les vues de ce patrimoine.

-
- « Eau et rivières de Bretagne et l'Arbre indispensable pensent que l'espace public n'est pas seul à devoir se préoccuper de l'arbre. Nous demandons le retour de la plantation d'arbre(s) de haute tige sur tout lot construit ou aménagé ». :

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Un Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (CPAP) sera annexé au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT). Ce cahier des prescriptions définit les aménagements paysagers à prévoir sur les parcelles privatives. Il est notamment demandé de valoriser le paysage existant de la parcelle et de réfléchir à l'insertion du bâti en intégrant les éléments paysagers dans la composition globale de la parcelle. Il n'est pas imposé un nombre d'arbre à planter mais il est demandé de véritablement prendre en compte le contexte et les éléments naturels présents ce qui est préférable.

- « Eau et rivières de Bretagne et l'Arbre indispensable souhaitent que sur 10% de chaque lot vendu y soit installées des haies sur talus pour ralentir les eaux de pluies, limiter le vent et que des arbres variés, dont des fruitiers y soient plantés » :

Commentaire et avis du commissaire enquêteur :

Les haies bocagères sur talus présentent de nombreux avantages pour l'environnement parmi lesquels on peut citer :

- Une protection contre les vents,
- Une diminution de l'écoulement,
- Un lieu de vie pour de nombreuses espèces animales,
- Une source d'énergie renouvelable,
- La constitution d'un paysage.

*En conséquence, je **recommande** de développer cet aspect dans le CPAP afin de sensibiliser les occupants de la zone à réaliser des haies bocagères avec des essences adaptées et en particuliers des arbres fruitiers. Je ne préconise pas d'imposer un ratio de 10% mais plutôt de demander aux futurs occupants d'adapter leur projet paysager au contexte de la parcelle et du site.*

Courrier C2 (cf annexe du PV) M et Mme Froger, résident à la Croix de la Mission.

« En tant que riverains, propriétaires d'une parcelle qui sera longée par la future route desservant le quartier de Sévailles, nous sommes ma femme et moi particulièrement concernés par les futurs aménagements.

Aussi, par la présente, nous souhaiterions inscrire dans le dossier de concertation plusieurs remarques, souhaits et interrogations concernant le projet de Sévailles. Certains de ces points ont déjà été directement abordés avec les élus en charge du projet, mais les renouveler officiellement dans le registre de concertation nous semble important.

1. Envisager toutes les mesures techniques possibles pour limiter l'impact visuel et acoustique de la nouvelle infrastructure (merlon planté, mur anti-bruit...). Ceci dans le but de respecter la législation et d'éviter une perte partielle de jouissance ou une perte de valeur de notre propriété.
2. Effectuer les relevés acoustiques promis avant le début des travaux.
3. La limite de propriété actuelle entre chez nous et Mme Gauthier étant matérialisée en partie par un mur en terre et pierres nous appartenant, et d'autre partie par des bâtiments de Mme Gauthier, nous demandons:
 1. Que notre mur soit sauvegardé
 2. Que la destruction des bâtiments de Mme Gauthier soit compensée par une palissade ou un mur, assurant une protection visuelle et surtout une protection physique pour nos enfants (qu'il soit possible pour eux de jouer dans notre jardin sans risque de les retrouver au bord de la route en contre-bas!)
4. Que le merlon qui nous sépare actuellement de la D92 (entre les deux rond-points) soit maintenu. Il joue un rôle important dans la limitation des bruits de l'autoroute et de la D92
5. Que notre voie d'accès, qui se termine actuellement au portail de Mme Gauthier, soit modifiée de telle sorte qu'il n'y ait ni visibilité, ni accès vers la nouvelle route et l'échangeur autoroutier, et que la continuité de la protection acoustique soit assurée (merlon planté, mur anti-bruit...).
6. Enfin, nous attendons comme convenu lors de nos derniers échanges avec les élus d'être associés aux réunions, et avertis des décisions ».

- **Commentaire et avis du commissaire enquêteur :**

La nouvelle infrastructure aura un impact visuel très limité depuis la propriété de Met Mme Froger. En effet, celle-ci sera réalisée en déblais.

***Je recommande** de réaliser des relevés acoustiques avant et après travaux afin de quantifier l'impact sonore de la nouvelle voie et des aménagements et de vérifier les simulations présentées dans l'étude d'impact.*

Le mur de clôture de M et Mme Froger sera conservé et les dispositions constructives envisagées permettront son entretien.

Les accès ne seront pas changés dans une première phase.

***Je recommande** au maître d'ouvrage d'associer pleinement les riverains de la « Croix de la Mission » aux décisions prises et de les informer régulièrement de l'avancée du projet.*

Courrier C3 (cf annexe du PV) Mme Rault et M et Mme Voisin , résident à la Croix de la Mission.

« Serait-il possible de connaître les zones exactes autour de la ferme, d'avoir un classement du terrain concernant la propriété de la ferme et des terrains qui la touchent ?

Les plans actuels sont imprécis, on ne voit pas du tout la route qui va desservir la ferme, manque de clairvoyance. On peut s'interroger beaucoup sur l'avenir de notre patrimoine bâti, on se demande comment la communauté de commune va mettre ce bâtiment en valeur sachant que juste devant il y aura environ 400 logements.

Dans les 400 logements de prévus, combien d'immeubles cela représente ?

Combien de maisons individuelles ?

Pourquoi il y a une zone habitat au pignon de notre maison ?

On s'oppose que l'ensemble de la propriété de Mr et Mme Voisin soit inclus dans le périmètre de la ZAC, non seulement nous allons perdre de notre tranquillité mais en plus nous ne serons plus libre de faire ce que l'on veut de nos logements.

A une réunion public, Mr le maire nous avait répondu qu'il souhaitait dégager l'entrée de ce patrimoine de Liffre, pouvez-vous nous en dire plus.

On insiste beaucoup pour que la ferme ne perd pas de sa valeur .

Nous avons peur que notre patrimoine bâti va perdre de sa jouissance. A quelle distance compter vous implanter les immeubles par rapport à la limite de notre propriété, quels seront leurs hauteurs ?

Etant donné que les terrains sont plats et en hauteur cela entrainera forcément des désagréments sur notre propriété, des incidences visuelles.

Nous avons gardé une bande de terrain AE n°221P sur le cadastre devant la limite de notre propriété et le terrain communal. Il est prévu une clôture grillagée pour délimiter les deux terrains.

Vu les circonstances et afin de limiter les impacts nous réclamons un changement concernant cette clôture. Une haie d'arbustes aux feuillages persistants et d'arbres conviendrait mieux pour délimiter et aussi pour préserver notre environnement.

Garder l'idée d'un cheminement doux devant notre propriété pour desservir les piétons et les vélos qui conduirait à l'arrêt du bus illeno.

Pour limiter la visibilité de vos immeubles sur notre jardin, prévoyez des espaces vert avec des jeux .

Il serait plus judicieux de diminuer les abords du parc qui est prévu pour l'aménagement du ruisseau de Hen Herveleu (3 hectares si nos souvenirs) afin de pouvoir faire des espaces devant chez nous .Cela limiteraient les contraintes devant chez nous et seraient aussi un atout pour nous et votre zone habitat.

De même, cela correspond à une entrée de Liffre ,penser préserver ce contexte.

Il est important d'optimiser les aménagements pour les préserver. Ces espaces verts limiteraient les eaux pluviales de stagner ou de ruisseler vers les terrains descendants de Liffré.

Penser préserver la bande de terrain plantée d'arbustes entre la route qui conduit à l'échangeur et la route qui nous dessert actuellement.

Pour limiter l'impact sonore des axes routiers existants et de la nouvelle route qui conduira à l'échangeur, prévoyez la mise en place d'un merlon le long de l'A84 à Sévailles afin de diminuer la propagation du bruit ,des nuisances sonores provenant de cet axe routier vers la propriété de Mr et Mme Froger et la ferme à leur limite de propriété.

Concernant la zone d'habitat au prolongement de notre habitation là il est hors de question d'envisager cette zone. C'est à cet endroit que la vue est plus belle sur Liffré penser préserver les grands points de visibilité (vue sur le clocher et sur les toits de différents bâtisses de Liffré).

Sur ces mots nous souhaitons que vous allez tenir compte de nos remarques, dans l'attente de nos réponses veuillez recevoir nos salutations distinguées. »

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Suite à une question sur la conservation du patrimoine bâti, dans son mémoire en réponse, le maître d'ouvrage indique qu'il est prévu d'insérer dans le PLU des orientations d'aménagement spécifiques dans lesquels les bâtiments présentant un caractère architectural seront protégés.

Le maître d'ouvrage indique dans son mémoire en réponse que les accès actuels aux habitations ne seront pas changés dans une première phase.

Il est exact que les plans présentés à l'enquête publique sont assez imprécis, mais il s'agit d'une ZAC dont la réalisation s'étalera sur plusieurs années, probablement une décennie. Aussi, il n'est pas possible de donner une image et une volumétrie précises des futures constructions.

Un important réseau de cheminements piétons /vélos est prévu à l'intérieur de la zone pour rejoindre les polarités les plus importantes et en particulier le futur pôle d'échange multimodal.

Les points de vues et cône de visibilité seront préservés et constituent un des objectifs du maître d'ouvrage.

Comme pour M et Mme Froger, je recommande de réaliser des relevés acoustiques avant et après travaux afin de quantifier l'impact sonore de la nouvelle voie et des aménagements et de vérifier les simulations présentées dans l'étude d'impact et d'associer pleinement les riverains de la « Croix de la Mission » aux décisions prises et de les informer régulièrement de l'avancée du projet.

2.7.5 : Procès-verbal de synthèse

Conformément aux dispositions de l'article R123-18 du Code de l'environnement, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse de l'enquête publique comprenant :

- ✓ La synthèse des observations et courriers reçus,
- ✓ Les questions que j'ai posées au maître de d'ouvrage.

Ce PV de synthèse est reproduit in extenso dans le document 4.

La remise du PV de synthèse au maître d'ouvrage et les délais de réponse :

Le 16 octobre 2015, lors d'une rencontre avec M. Gilbert LE ROUSSEAU, vice-président à la CCPL, j'ai remis mon PV de synthèse avec des questions, en indiquant que le maître d'ouvrage disposait de 15 jours pour m'apporter des réponses.

Les réponses m'ont été retournées le 23 octobre 2015 (cf annexe 5).

2.7.6 : Les questions posées au maître d'ouvrage

Les questions suivantes résultent à la fois de celles posées par le public et de mon analyse résultant de l'enquête. Dans un souci de facilité de lecture, les questions posées sont suivies de la réponse du maître d'ouvrage et de mon analyse.

Le secteur de la Croix de la Mission :

Les plans fournis dans le dossier d'enquête sont peu précis, en particulier sur les aménagements prévus au niveau des habitations existantes à la Croix de la Mission. Le commissaire enquêteur sollicite la maîtrise d'ouvrage pour avoir des précisions sur les points suivants :

- Traitement de la limite entre la future voie et la propriété de M et Mme Froger :
Il serait utile de transmettre au commissaire enquêteur tous les éléments techniques et graphiques permettant de juger des impacts du raccordement de la future voie sur le giratoire et des mesures prises pour limiter, réduire et compenser ceux-ci.
- Traitement de l'accès des propriétés Froger et Voisin :
L'accès à ces deux propriétés sera-t-il aménagé de manière définitive (échéance) ou l'accès est-il susceptible d'évoluer en fonction de l'urbanisation du secteur ?

Réponse du maître d'ouvrage :

- Traitement de la future voie et de la propriété de M et Mme Froger :

La voie aura une pente de 4% sur 100 mètres. Le dénivelé entre la voie et la propriété de M et Mme Froger sera géré par un talutage composé en partie d'un mur en gabion afin de limiter la pente du talutage. En tête de talutage, une bande engazonnée d'une largeur de 1 m permettra de garantir le maintien du mur existant de la propriété et l'entretien à la fois du haut du talus et du mur ou clôture de M et Mme Froger.

-Traitement de l'accès des propriétés Froger et Voisin :

Les accès ne seront pas changés dans une première phase d'aménagement. Ils seront revus lorsque nous travaillerons sur les zones d'habitats, en concertation avec les riverains.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Il n'est pas prévu de protections phoniques particulières au droit de la propriété Froger. Le traitement proposé permettra l'entretien du haut du talus et du mur de clôture de M et Mme Froger.

Il est regrettable que le maître d'ouvrage ne donne pas plus de précisions sur les conditions d'accès des riverains à moyen et long termes. Sans figer les conditions d'accès des riverains, il serait souhaitable d'envisager un ou deux scénarios et de les présenter aux riverains concernés.

Le patrimoine bâti :

L'étude d'impact mentionne (page 39/118) les éléments de patrimoine présents à l'intérieur du périmètre de la ZAC, notamment le bâti de la Croix de la Mission, alignement de logis construits au 19^{ème} siècle. Elle mentionne également que ces éléments bâtis, même s'ils ne font pas l'objet d'une protection particulière, sont à intégrer dans le projet de la ZAC, pour conserver l'identité et l'historique locale. La mise en compatibilité du PLU ne prévoit aucune disposition permettant de s'assurer de la protection et de la conservation de ce patrimoine bâti. Afin d'apporter une garantie à la conservation de ce patrimoine, la commune de Liffré peut-elle envisager d'identifier celui-ci dans le document graphique, l'orientation d'aménagement et le règlement du PLU ?

Réponse du maître d'ouvrage :

Concernant les éléments de patrimoine présents à l'intérieur du périmètre de la ZAC, à savoir les bâtiments de la Croix de la Mission et la Ferme de Beaugé, la communauté de communes les a déjà pris en considération dans sa proposition de mise en compatibilité du PLU de Liffré. En effet, il est proposé d'insérer dans le PLU des orientations d'aménagement spécifiques à ces deux secteurs dans lesquels les bâtiments présentant un caractère architectural sont protégés.

Par délibération n°15.130 en date du 1^{er} juillet 2015, le conseil municipal de Liffré a émis un avis favorable sur la mise en compatibilité proposée par la communauté de communes tout en demandant que ces orientations d'aménagement soient précisées. Plutôt que d'utiliser le terme « protégés », il a été proposé que les bâtiments identifiés soient « conservés » dans le respect architectural.

Ces orientations étant opposables, elles garantiront la conservation du patrimoine identifié.

Concernant le patrimoine situé en dehors du périmètre de la ZAC en bordure de la RD est appelé « alignement de Beaugé », la proposition de mise en compatibilité du PLU ne contient aucune disposition, ce secteur n'étant pas concerné par la mise en compatibilité du PLU. Les évolutions proposées dans le dossier de déclaration de projet ne concernent que les terrains situés à l'intérieur du périmètre de la ZAC. Le PLU de Liffré étant actuellement en cours de révision générale, le périmètre de l'alignement de Beaugé fera l'objet d'une réflexion lors de l'établissement du document graphique et du règlement littéral.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Les dispositions prévues ci-dessus permettent de garantir la conservation du patrimoine identifié, plus particulièrement celui de la Croix de la Mission ».

Traitement des voiries et des espaces publics :

Le commissaire enquêteur souhaite obtenir des précisions sur la conception et le traitement des voiries en fonction de leur hiérarchisation (voies structurantes, voies de distribution, voies de dessertes) et en particulier en ce qui concerne le traitement paysager et des eaux pluviales.

Réponse du maître d'ouvrage :

Le maître d'ouvrage a décrit dans son mémoire en réponse la conception et le traitement des voies.

Le maître d'ouvrage a également transmis au commissaire enquêteur l'ensemble des plans du projet.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Tout au long du processus d'étude et de conception, le maître d'ouvrage démontre sa volonté de réaliser un parc d'activités fonctionnel, qualitatif et respectueux de l'environnement.

Gestion des espaces publics :

Le commissaire enquêteur souhaite obtenir des précisions sur la gestion ultérieure des espaces publics et en particulier en ce qui concerne l'entretien des espaces verts et naturels du projet.

Réponse du maître d'ouvrage :

L'aménagement réalisé sera limité pour donner à ces espaces un caractère naturel. Il ne s'agit donc pas d'un parc urbain, la municipalité laissera la « nature » enrichir le biotope et son intervention devra favoriser cet objectif. Par ailleurs, les friches seront évitées.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Réponse satisfaisante

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères :

Afin de faciliter l'implantation des entreprises, le règlement du PLU relatif à la ZAC sera allégé. Des prescriptions architecturales et paysagères seront annexées au Cahier des Charges de Cession de Terrain (CCCT). Le commissaire enquêteur souhaite avoir transmission du cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Réponse du maître d'ouvrage :

Transmission du dossier de présentation du cahier des recommandations et prescriptions architecturales soumis au comité de pilotage du 6 octobre 2015.

Commentaires et avis du commissaire enquêteur :

Ce document très complet permettra de sensibiliser et d'établir un dialogue entre les porteurs de projet et les services de la commune.

Ce document à valeur pédagogique permettra de promouvoir une qualité globale des futures constructions sur la ZAC de Sevailles.

Les requêtes et observations formulées :

Le commissaire enquêteur demande à la maîtrise d'ouvrage de lui transmettre les éléments de réponse qu'elle juge utile suite aux requêtes et observations formulées pendant l'enquête (PJ).

Réponse du maître d'ouvrage :

La maîtrise d'ouvrage n'a pas apporté d'éléments de réponse suite aux observations formulées pendant l'enquête.

Clôture du rapport

Dans le cadre de l'enquête dont j'étais chargé, j'ai pris connaissance et visé les pièces du dossier et visité les lieux concernés par cette enquête autant de fois que nécessaire, interrogé le signé et clos, le registre d'enquête à la date de clôture de celle-ci.

Après avoir relaté le déroulement de cette enquête, j'ai analysé le projet, j'ai réalisé un procès-verbal de synthèse à l'attention du pétitionnaire et étudié sa réponse.

J'ai dressé à partir de mes travaux le présent rapport d'enquête qui a été clos, après avoir été signé, pour le transmettre à M le Préfet d'Ille et Vilaine et Madame la Présidente du Tribunal Administratif assorti de mes conclusions motivées.

Je considère, arrivé à cette étape, avoir tous les éléments nécessaires pour me forger une opinion et donner mes avis motivés sur les deux enquêtes présentées concernant l'aménagement de la ZAC de Sevailles.

Fait à Pacé, le 6 novembre 2015

Le commissaire enquêteur
Sylvain ANDRÉ