

ARRÊTÉ N°2025-083

Arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Liffré

Le Président de Liffré-Cormier Communauté,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants ;
- VU** le Code de l'Environnement ;
- VU** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019, le 4 octobre 2022 et le 16 septembre 2025 et entré en révision le 15 novembre 2022 et arrêté le 14 octobre 2025 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré ;
- VU** les arrêtés de mise à jour n°1 et n°2 du PLU en date du 6 novembre 2017 et du 6 juin 2018 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- VU** l'arrêté de mise à jour n°3 du PLU en date du 24 août 2021 ;
- VU** la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité approuvée en date du 30 septembre 2021 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;
- VU** les arrêtés de mise à jour du PLU en date du 12 mars 2024 et du 22 octobre 2024 ;
- VU** l'arrêté communautaire n°2025-044 en date du 26 mai 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU ;

- VU la délibération du conseil communautaire n°2025-152 en date du 1^{er} juillet 2025 prescrivant la modification n°3 du PLU et justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord ;
- VU l'avis conforme n°2025ACB54 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) en date du 22 août 2025 indiquant que la modification n°3 du PLU est dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale ;
- VU la délibération du conseil communautaire n°2025-182 en date du 7 octobre 2025 décidant de suivre l'avis de la MRAe et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
- VU la décision n°E25000225/35 du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Annick LIVERNEAUX en qualité de commissaire enquêteur ;
- VU le dossier du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré ;

ARRÊTE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffré pour une durée de **32 jours consécutifs, du 16 décembre 2025 à 8h45 au 16 janvier 2026 à 18h00.**

Article 2 : Madame Annick LIVERNEAUX a été désignée commissaire enquêteur par le Président du Tribunal Administratif de Rennes.

Article 3 : Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, côté et paraphé par la commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public à l'accueil de la Mairie de Liffré (rue de Fougères, 35 340 Liffré), aux jours et heures habituels d'ouverture, soit de 8h45 à 12h15 puis de 13h30 à 18h les lundi, mardi, mercredi et vendredi, de 8h45 à 12h15 le jeudi et de 9h30 à 12h30 le samedi, pendant toute la durée de l'enquête sauf les jours fériés et jours de fermetures exceptionnels.

Durant toute la durée de l'enquête, le dossier sera consultable sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté rubrique « Urbanisme, PLU et PLUi-H » et sur le site internet de la Ville de Liffré rubrique « Urbanisme/Habitat ».

Les personnes intéressées pourront obtenir communication d'un dossier papier, à leurs frais, par demande formulée auprès du service urbanisme, foncier et habitat de Liffré-Cormier Communauté (contact@liffre-cormier.fr).

Le public pourra consigner des observations du 16 décembre 2025 à 8h45 jusqu'au 16 janvier 2026 à 18h00 :

- Sur le registre d'enquête présent à l'accueil de la mairie ;
- Par courrier électronique à l'adresse (m3.liffre@liffre-cormier.fr) ;
- Par voie postale, à l'adresse suivante : « Madame la commissaire enquêteur – Mairie de Liffré – Rue de Fougères – 35 340 – Liffré » avec la mention : « Modification n°3 PLU ».

Les transmissions électroniques seront consultables, dans les meilleurs délais, sur le site de Liffré-Cormier au lien susmentionné. Les observations sur le registre d'enquête et les courriers seront consultables à la mairie de Liffré.

Article 4 : La commissaire enquêtrice se tiendra à disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales en mairie de Liffré, située rue de Fougères 35340 Liffré :

- Le mardi 16 décembre 2025 de 8h45 à 12h00 ;
- Le lundi 29 décembre 2025 de 14h00 à 17h00 ;
- Le vendredi 16 janvier 2026 de 15h00 à 18h00.

Article 5 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête mis à disposition sera clos par la commissaire enquêtrice. Cette dernière rencontrera Liffré-Cormier Communauté en tant qu'autorité organisatrice de l'enquête publique dans un délai de huit jours à compter de la réception du registre d'enquête et des documents annexés, et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse, en l'invitant à produire, dans un délai de quinze jours, son mémoire en réponse.

La commissaire enquêtrice disposera d'un délai de trente jours pour transmettre au Président de Liffré-Cormier Communauté son rapport dans lequel figure ses conclusions et avis motivés.

Le rapport et les conclusions motivées seront tenus à la disposition du public au siège de Liffré-Cormier Communauté ainsi qu'en mairie de Liffré, aux heures habituelles d'ouverture.

Le rapport et les conclusions motivées seront également consultables sur le site internet de Liffré-Cormier Communauté à l'adresse suivante : www.liffre-cormier.fr rubrique « Urbanisme, PLU et PLUi-H ». L'ensemble des documents seront consultables pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Une copie du rapport de la commissaire enquêtrice sera adressée au président du Tribunal Administratif.

Article 6 : Un avis au public sera publié par les soins de Liffré-Cormier Communauté, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département de l'Ille-et-Vilaine.

L'avis au public fera également l'objet d'une publication par voie d'affiches afin de lui assurer la plus large diffusion. Il sera affiché, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci au siège de Liffré-Cormier Communauté et de la mairie de Liffré, ainsi que sur les 2 autres sites indiqués sur le plan annexé au présent arrêté (rue de l'Etang et rue de Séville).

L'avis au public sera, en outre, mis en ligne sur les sites internet de Liffré-Cormier Communauté (www.liffre-cormier.fr, rubrique Urbanisme, PLU et PLUi-H) et de la Ville de Liffré (www.ville-liffre.fr, rubrique « Urbanisme/Habitat ») quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 7 : A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du PLU de Liffré, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et du rapport de la commissaire enquêtrice, sera soumis au conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté pour approbation.

Article 8 : Le présent arrêté sera affiché à Liffré-Cormier Communauté et à la mairie de Liffré,

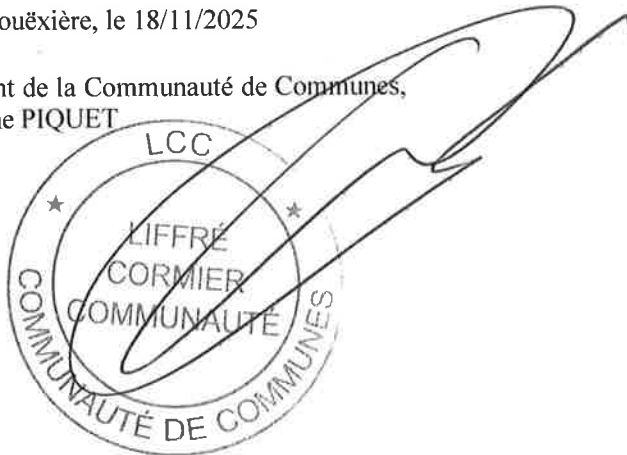
Liffré = Cormier COMMUNAUTÉ

quinze jours au moins avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 9 : Monsieur le Président de Liffré-Cormier Communauté, Monsieur le Maire de Liffré et Madame la commissaire enquêtrice sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à La Bouëxière, le 18/11/2025

Le Président de la Communauté de Communes,
M. Stéphane PIQUET



Le Président de la Communauté de Communes de Liffré-Cormier Communauté certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Envoyé en préfecture le 18/11/2025

Reçu en préfecture le 18/11/2025

Publié le

ID : 035-243500774-20251118-AR2025_083-AR



Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 7 OCTOBRE 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE SEPT OCTOBRE A VINGT HEURE 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 salle polyvalente de Livré-sur-Changeon, 5 rue des Lavandières, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 01 octobre 2025.

Présents : MMes C. BRIDEL, S. CHYRA, C. COLLAS, L. DERIEUX, L. LEBLANC, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT MM O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, V. BONNISSEAU, J. BELLONCLE, B. CHEVESTRIER, Y. DANTON, J. DUPIRE, E. FRAUD, C. GAUTIER, S. HARDY, Y. LE ROUX, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, S. RASPANTI, P. ROCHER, S. TRAVERS, D. VEILLAX.

Absents : MMe N. CHARDIN, M. DESILES, I. GAUTIER, R. PIEL.

Pouvoir : R. SALAUN A C.BRIDEL.

Secrétaire de séance : M. J. DUPIRE.

URBANISME

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré : Décision de non-réalisation d'une évaluation environnementale

Rapporteur : Claire BRIDEL, Vice-Présidente

- VU le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;
- VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;
- VU les articles R104-33 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- VU le Code de l'Environnement ;

- VU l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffre-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffre ;
- VU les arrêtés de mise à jour n°1 et n°2 du PLU en date du 6 novembre 2017 et du 6 juin 2018 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- VU l'arrêté de mise à jour n°3 du PLU en date du 24 août 2021 ;
- VU la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité approuvée en date du 30 septembre 2021 ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;
- VU la délibération du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;
- VU les arrêtés de mise à jour du PLU en date du 12 mars 2024 et du 22 octobre 2024 ;
- VU la procédure de modification n°2 du PLU prescrite par arrêté communautaire n°2025-044 en date du 26 mai 2025 ;
- VU la procédure de modification n°3 du PLU prescrite par délibération du Conseil Communautaire n°2025/152 en date du 1^{er} juillet 2025 ;
- VU la saisine de l'autorité environnementale par Liffre-Cormier Communauté reçue le 24 juin 2025 par la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) ;
- VU l'avis conforme n°2025-012465 de la MRAe en date du 22 août 2025 indiquant que la modification n°3 du PLU est dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

Considérant que le projet de modification n°3 du PLU a pour objet de classer une zone 2AU (« Le Penloup secteur Nord ») en 1AU afin de permettre l'aménagement d'un quartier d'habitat sur une superficie de 6.2 hectares, de reclasser 0.8 hectares de cette zone 2AU en Np (naturelle) afin de préserver une zone humide, de modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur afin de prendre en compte la présence de la zone humide.

Considérant l'avis conforme de la MRAe indiquant que la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffre n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, et qu'il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Considérant que, conformément à l'article R 104-33 du Code de l'Urbanisme, la personne publique responsable, au vu de l'avis conforme de l'autorité environnementale, doit prendre une décision relative à la réalisation ou non d'une évaluation environnementale.

Considérant que, conformément à l'article R 104-36 du Code de l'urbanisme, Liffre-Cormier Communauté est compétente pour prendre la décision de réaliser ou non l'évaluation environnementale en tenant compte de l'avis conforme n°2025-012465 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale.

IL EST EXPOSE CE QUI SUIVIT :

La modification n°3 du PLU de Liffre a été prescrite par délibération du Conseil Communautaire de Liffre-Cormier Communauté en date du 1^{er} juillet 2025. Cette procédure apparaissait nécessaire pour faire évoluer le PLU (OAP et règlement graphique) concernant le secteur 2AU dit « *Le Penloup secteur Nord* » pour poursuivre le développement urbain et démographique de la commune de Liffre tout en préservant la zone humide existante. Elle arbore deux objets :

- Objet n°1 : Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU ;
- Objet n°2 : Classement des parcelles humides en zone Np ;

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, ce projet a été soumis à l'avis de l'autorité environnementale. Les conclusions rendues par la MRAe en date du 22 août 2025 dispensent le projet de la réalisation d'une évaluation environnementale.

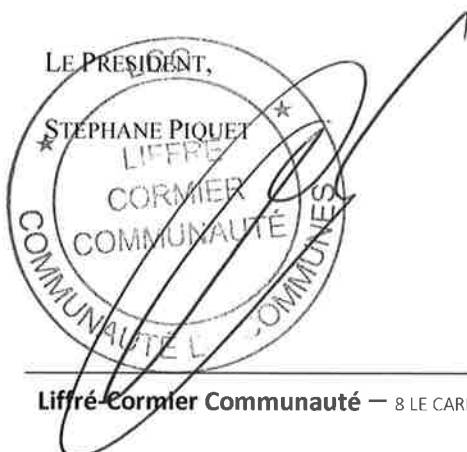
La présente délibération a pour objet de prendre acte de la décision de la MRAe, conformément à l'article R104-33 du Code de l'Urbanisme.

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

- SUIVIT l'avis n°2025-012465 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale en date du 22 août 2025 ;
- **DECIDE** que le projet de modification n°3 du PLU de Liffre ne fera pas l'objet d'une évaluation environnementale.

Fait à Liffre-sur-Changeon, le 7 octobre 2025

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,



LE SECRETAIRE DE SEANCE

JEAN DUPIRE

Liffre=Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 1^{ER} JUILLET 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DEUX JUILLET A VINGT HEURE 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 salle du Conseil Municipal de La Bouëxière, 5 rue Théophile Rémond, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 25 juin 2025.

Présents : Mmes S. CHYRA, C. COLLAS, I. GAUTIER, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER R. PIEL, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT MM O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, J. BELLONCLE, V. BONNISSEAU, B. CHEVESTRIER, J. DUPIRE, E. FRAUD, C. GAUTIER, S. HARDY, Y. LE ROUX, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, S. RASPANTI, R. SALAUN, S. TRAVERS, D. VEILLAX

Absents : Mme C. BRIDEL, N. CHARDIN, L. DERIEUX, M. DESILES, S. PHELION, MM, Y. DANTON, P. ROCHER

Pouvoir : Mme C. BRIDEL A M. G. BEGUE, MME S. PHELION A M. B. MICHOT, MME M. DESILES A MME A-L. OULED-SGHAÏER

Secrétaire de séance : M. J. DUPIRE

URBANISME

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffre : Lancement de la procédure et justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord

Rapporteur : Guillaume BEGUE, Vice-Président

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36, L.153-41 et suivants ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

- VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;
- VU** la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;
- VU** la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe) ;
- VU** la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;
- VU** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019 et le 4 octobre 2022 et entré en révision le 15 novembre 2022 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffre-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- VU** la délibération du conseil municipal n°17-229 en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffre ;
- VU** l'arrêté du maire n°17-367 en date du 6 novembre 2017 arrêtant la mise à jour n°1 du PLU ;
- VU** l'arrêté du maire n°18-197 en date du 6 juin 2018 arrêtant la mise à jour n°2 du PLU ;
- VU** la délibération du conseil municipal n°18-341 en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- VU** la délibération du conseil municipal n°21-035 en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- VU** l'arrêté du maire n°2021-396 en date du 24 août 2021 arrêtant la mise à jour n°3 du PLU ;
- VU** la délibération n°2021-165 du conseil municipal en date du 30 septembre 2021 relative à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU ;
- VU** la délibération n°2022-191 du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;
- VU** la délibération n° 2023-179 du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;
- VU** l'arrêté du président n°2024-23 en date du 12 mars 2024 arrêtant la mise à jour n°4 du PLU ;
- VU** l'arrêté du président n°2024-59 en date du 22 octobre 2024 arrêtant la mise à jour n°5 du PLU ;
- VU** l'arrêté communautaire n°2025-044 en date du 26 mai 2025 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, procédure en cours ;

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, Liffre-Cormier Communauté exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu pour toutes les communes de son territoire.

La commune de Liffre dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juillet 2017. Il a depuis fait l'objet de différentes procédures. Une modification de droit commun n°2 est actuellement en cours (Réduction de la zone 1AU – Jourdainnière).

La commune de Liffre souhaite engager **une nouvelle opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le secteur Penloup Nord, qui est actuellement zoné en 2AU**. Le règlement du plan local d'urbanisme ne permet pas la sortie opérationnelle de ce projet.

Ainsi, afin de poursuivre son développement urbain et démographique, la commune de Liffre souhaite ouvrir le secteur à l'urbanisation. Conformément au code de l'urbanisme, cela doit passer par la procédure de modification de droit commun. Celle-ci, portant uniquement sur le secteur de Penloup Nord sur une emprise de près de 7 ha, comportera deux objets :

- **L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU,**
- **Le classement de parcelles humides en zone Np.**

La modification n°3 consistera ainsi à faire évoluer :

- Le périmètre de la zone d'urbanisation future, avec le classement de la zone humide en zone Np (pour 0.8 ha) pour en assurer sa protection et l'ouverture en zone 1AUa pour la zone d'urbanisation future (pour 6.2 ha),
- Le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dudit secteur, notamment pour y intégrer des prescriptions visant à assurer la préservation des continuités écologiques,
- Le règlement écrit pour assouplir le nombre de places demandées sur l'espace public.

S'agissant d'une zone d'urbanisation future délimitée avant le 1^{er} janvier 2018, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 6 juillet 2017, **son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU** dans un délai de neuf ans suivant sa création, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

En application des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure fera l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale au cas par cas personne publique responsable (PPR). La MRAe se prononcera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si elle estime que la modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle demandera de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale. Une délibération communautaire devra intervenir pour acter la position de la MRAe suite à son avis.

Aux termes de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU ayant pour objet d'ouvrir une zone à l'urbanisation, celle-ci doit être précédée d'une délibération motivée afin de **« justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »**, c'est l'objet de la présente délibération.

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord :

Considérant que lors de l'élaboration du PLU approuvé le 6 juillet 2017, un secteur nommé « Penloup nord » a été classée en 2AU, ce qui signifie que cette zone était destinée à la construction à moyen-long terme (5 à 10 ans).

Considérant que cette localisation permet de poursuivre le développement de manière concentrique autour du bourg, tout en préservant les éléments naturels. En effet, le secteur se situe :

- dans le prolongement du centre-ville de Liffré, il se juxtapose à la récente opération d'urbanisme Penloup I sur laquelle près de 250 logements se sont construits depuis 2018,
- entre l'étang de Liffré et le parc Léo Lagrange,
- en position de raccordement avec les quartiers Sud et Est au Nord de l'étang de Liffré, il est directement raccordable aux réseaux divers.

La zone 2AU « Penloup Nord » couvre actuellement une surface de près de 7ha de terres agricoles (cultures et prairies). Il est également traversé d'Ouest en Est par un petit cours d'eau. Une zone humide est également présente au Nord Est de la zone 2AU.

Considérant que les objectifs du SCoT du Pays de Rennes approuvé en 2015 (soit antérieurement au PLU) sont les suivants :

- Liffré constitue un **pôle structurant de bassin de vie** et doit à ce titre assurer son rôle d'animation de bassin de vie avec des équipements et des services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.
- Pour respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace, les nouvelles opérations d'habitat devront tendre vers des densités minimum, différenciées en fonction de l'armature urbaine. Liffré, en tant que pôle structurant de bassin de vie, se voit attribué **un objectif de densité minimum de 30 logements/ha**. Les densités attendues montent à 45 lgts/ha à proximité des pôles d'échanges multimodaux. Le secteur de Penloup Nord est situé à plus de 1,5km du pôle d'échange multimodal de Liffré, il n'est donc pas concerné par cette majoration de densité.
- Le SCoT définit des potentiels d'urbanisation plafond par commune. Ces potentiels sont fléchés en extension des tissus existants et en continuité urbaine et correspondent au nombre d'hectares nécessaires en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales et ainsi répondre aux besoins des communes à l'horizon 2030. Le SCoT prévoit pour la période 2015-2030 pour la ville de Liffré des extensions urbaines en continuité du bourg à hauteur de 92ha pour l'habitat, les équipements et les activités locales et 60 ha pour l'économie, soit un total de 152ha.

Considérant que le **PLH 2020-2025** de Liffré-Cormier Communauté se fixe pour objectifs :

- Afin de répondre au devoir d'accueil et aux évolutions sociétales, en lien avec le scénario démographique retenu, de produire 2 942 logements, dont 1 273 sur la commune de Liffré, soit 43% des logements attendus sur le territoire. Ramené à un objectif annuel, il est donc attendu une **moyenne de 212 logements/an sur 6 ans**.

- En termes de densité, le PLH se conforme au SCoT. Il est donc attendu sur la ville de Liffré une densité minimale de **30 logements/ha** (majoration à 45 lgts/ha à proximité du pôle d'échange multimodal).
- En termes de renouvellement urbain, le PLH demande au pôle structurant de Liffré de **tendre vers 15% de la production de logements en renouvellement urbain** (contre 10% sur les autres communes du territoire).

Considérant que le **PLU** approuvé en juillet 2017, a donc été établi après le SCoT, mais avant le PLH. Celui-ci prévoit :

- Un taux de croissance annuel ambitieux de 2,75% pour atteindre **10 310 habitants en 2026**. Cela représente un gain de 3 100 habitants en 11 ans.
- La construction de 1 728 logements en 10 ans, **soit 173 logements/an** (*un objectif moins élevé que celui du PLH qui est de 212 lgts/an*).
- De maîtriser la consommation d'espace par rapport à la décennie passée (2006-2016) par :
 - La densification des programmes,
 - La définition d'un objectif de réduction de la consommation foncière moyenne pour 100 logements fixé à 3,5 ha (contre 3,9ha sur la décennie passée),
 - L'estimation d'un besoin de 56 ha pour réaliser les 1 728 logements attendus (ce qui est inférieur à la surface plafond fixée par le SCoT qui est de 92ha).

La commune s'est attachée à délimiter des secteurs correctement dimensionnés pour répondre à ces objectifs de développement. Ils sont localisés en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en périphérie immédiate de la zone agglomérée. Ces objectifs ont été traduits à la fois dans le règlement graphique et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Aussi, ont été identifiés :

- 5 secteurs en zone 1AU pour une urbanisation à court terme sur un total d'environ 46 ha (La Quinte, Penloup 1, La Bergerie, Canadais 2 et Jourdanière),
- 2 secteurs en zone 2AU pour une urbanisation à moyen-long terme sur un total d'environ 10 ha. (Endroit Joli 2 et Penloup 2),
- 1 secteur pour une urbanisation à long terme sur 3 ha, Sévailles Habiati. L'urbanisation de ce secteur n'interviendra pas dans la temporalité de ce PLU mais dans le cadre du PLUi-H. Les chiffres qui y sont relatifs n'ont donc pas été pris en compte ici.

Considérant que depuis l'approbation du PLU, la commune de Liffré a connu un développement rapide et a engagé un certain nombre d'opérations de logements.

- Sur la période 2017-2025 (correspondant au PLU) :
 - **près de 1 500 logements ont été produits** (ou sont en cours de construction), dont environ 1 000 logements en extension urbaine et 500 en renouvellement urbain (dont 450 logements via des opérations de démolition/reconstruction et 50 construits en BIMBY et divisions parcellaires). (*Source de données : Sitadel pour la période 2017-2020 / suivi par le service ADS des mises en chantiers pour la période 2023-2025*)(cf carte en annexe).

- **Les opérations en renouvellement urbain représentent près de 34%** des logements produits, soit un objectif largement supérieur à celui défini dans le PLH de Liffré qui est de l'ordre de 15%.
- Sur la période 2020-2025 (correspondant au PLH) :
 - **Près de 960 logements auront été construits**, soit un déficit de 313 logements par rapport à l'objectif du PLH de 1273 logements),
 - Le rythme de construction est en moyenne de **160 logements/an** alors que le PLH fixe à objectif à 212 logs/an.

Considérant qu'au regard de ces éléments chiffrés, le besoin en logements n'est donc pas encore totalement satisfait notamment au regard des objectifs du PLH.

Considérant le bilan des opérations au sein des zones d'urbanisation futures identifiées par le PLU qui fait état :

- Sur les 5 secteurs identifiés en 1AU, 4 ont fait l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble qui sont d'ores et déjà achevées ou en cours d'achèvement. Le dernier secteur, La Jourdannièr, fait actuellement l'objet d'une procédure de modification n°2 du PLU permettant de passer d'une zone 1AU de 9 ha à 4.4 ha en redonnant 3 ha à la zone agricole.
- Sur les 2 secteurs identifiés en 2AU :
 - Penloup Nord : Objet de la présente modification, vise à permettre son ouverture à l'urbanisation. Un projet d'ensemble porté par un seul promoteur est en cours de conception. Le projet prévoit environ 220 logements sur 6,2 ha. Initialement prévu sur 7 ha, 0.8 ha seront rebasculés en zone Np.
 - Endroit Joli 2 : L'urbanisation de ce secteur devient caduque étant donné que la commune n'envisage pas d'engager une procédure d'évolution de son PLU avant juillet 2026. Le sujet sera arbitré dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté.

Au regard de ce bilan, la commune a tenu le rythme d'urbanisation envisagé et inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Le secteur Penloup Nord sera le dernier secteur faisant l'objet d'une opération d'ensemble dans le cadre du PLU en vigueur.

Rappelons également que, lors de l'approbation du PLU de Liffré en 2017, le SCoT du Pays de Rennes permettait une enveloppe de 92 ha pour l'habitat, les équipements et les activités locales quand le PLU en a inscrit seulement 56 ha. La consommation foncière depuis l'approbation du PLU de Liffré en 2017 est équivalente à 34.5 ha. Si on ajoute à cela, la modification n°2 en cours (Réduction zone 1AU - Jourdannièr) et la présente modification n°3 (Ouverture à l'urbanisation - Penloup Nord), **la consommation foncière estimée sera alors de 45 ha, ce qui reste largement en deçà de l'enveloppe foncière prévue par le PLU de 2017.**

Considérant qu'au regard du suivi de la consommation foncière dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la commune de Liffré a significativement limité son étalement urbain

et dispose d'une enveloppe foncière lui permettant d'envisager l'opération sur le secteur Penloup Nord. L'analyse du MOS (Mode d'Occupation des Sols – référentiel de données permettant de suivre la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) fait état :

- Période de référence 2011-2021 : 94,7 ha de consommés pour la ville de Liffre (51 ha pour l'habitat / 29.3 ha pour les activités économiques et commerciales / 13 ha pour les équipements / 1.4ha pour les infrastructures),
- Enveloppe théorique disponible pour la période 2021-2031 : 47.4 ha (division par deux des 94.7 ha consommés sur la période précédente),
- Bilan de la consommation 2021-2024 selon le MOS : 3.08 ha tout poste confondu,
- L'enveloppe foncière théorique disponible pour la période 2024-2031 est donc de 44.3 ha. Sachant qu'est attendu à court terme l'urbanisation du secteur de La Jourdannièrre sur 5.4 ha (4.4 ha pour l'habitat + 1ha pour l'économie). Les 6.2 ha de surface de Penloup secteur Nord, rentrent donc dans l'enveloppe foncière « autorisée » pour la commune.

Considérant que l'analyse des gisements disponibles au sein de la zone urbaine fait ressortir les éléments saillants suivant : L'analyse a été opérée à partir de la base de données produite par le Cerema publié via l'outil *UrbanSimul* sur le périmètre de l'enveloppe urbaine principale (zones U et AU du PLU).

Sur les 300 unités foncières identifiées comme « mobilisables sur terrain nu » :

- certaines correspondent à des opérations de logements en cours et déjà compatibles, d'autres correspondent à des secteurs destinés au développement économiques et d'autres encore correspondent à des espaces qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (Infrastructures / coulées vertes / parcs et jardins publics / zone 2AU Endroit Joli / ...)(cf carte en annexe).
- Bien que n'apparaissant pas comme tel dans la base de données d'UrbanSimul, le site de l'ancien abattoir de la SVA Jean-Rozé, fermé en 2018, doit être qualifié de **friche industrielle**. Cependant, les enjeux croisés de dureté foncière, d'enjeux environnementaux, de dépollution, de multiplicité des acteurs, ... rendent le rebond du site complexe. Le terrain est toujours classé en zone d'activités (zone UE1 au règlement du PLU). La réflexion pour accompagner le renouvellement de ce secteur est en cours et pourra être traduite réglementairement dans le futur PLUi-H.
- Quelques « unités foncières vacantes » ont également été identifiées. Sur certaines d'entre elles, des projets de renouvellement urbains sont, soit finalisés, soit en cours de construction, soit à l'étude. Le reste des « unités foncières vacantes » correspondent à des logements vacants, d'un faible volume tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables. La résorption de la vacance n'apparaît pas comme un levier majoritaire à actionner pour la production de logements en renouvellement urbain. Pour autant, l'action sur la vacance est complémentaire et sera conduite en parallèle.
- Par ailleurs, la commune a conduit en 2024, en partenariat avec l'EPF, l'Etat, la Banque des territoires et Liffre-Cormier Communauté, une étude visant à identifier les sites de renouvellement urbain potentiels au sein du centre-ville. Plusieurs sites ont été ainsi identifiés :

- Site la Forêt : 50-52 avenue de la Forêt
- Site Cassin – République – SAB : place de la République
- Site Caserne : rue La fontaine
- Site Prévert : Avenue de Fougères – rue J. Prévert
- Site entrée de Ville : Avenue de Fougères – rue La fontaine

Néanmoins, au regard de la dureté foncière (multiples opérateurs, propriétés privées, parcelle bâties...) ces gisements ne sont pas mobilisables à court terme.

En conclusion, un grand nombre d'unités foncières identifiées comme étant mobilisables ne le sont pas en réalité : espaces qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions d'habitations, secteurs à vocation économiques, espaces publics ayant une vocation récréative, fonctionnelle ou de protection environnementale... Certaines unités foncières identifiées sont des coups-partis (projets en cours de réalisation ou en cours de définition), d'autres sont des unités foncières bâties qui seront peut-être mobilisables à moyen terme, sans aucune garantie de réalisation.

Sur l'ensemble des fonciers identifiées, aucun ne peut être mobilisé de manière comparable à celui de Penloup Nord en termes de surface, de nature, de programmation et de typologie de logements.

Aussi, les potentiels de gisements fonciers identifiés au sein de la zone urbaine pour produire du logement sans consommation foncière, ne sont pas suffisants, à court terme, pour répondre aux besoins en logements de la commune de Liffré.

Considérant que les commercialisations rapides des lotissements, tout comme les nombreuses demandes de terrains formulées en mairie témoignent de l'attractivité de la commune, qui souhaite tenir son rôle de pôle structurant de bassin de vie,

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une offre de terrains destinée aux futurs acquéreurs, en complément d'une offre de renouvellement urbain, plus orientée vers du logement collectif ; que la combinaison de ces offres permet, au plus grand nombre, un parcours résidentiel plus adapté,

Considérant que la zone 2AU est située dans une dent creuse en continuité urbaine de l'Est de la Ville ; que de fait, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux,

Considérant que la future connexion viaire Nord Sud du projet permettra de rejoindre l'A84 via l'Avenue Léon Bourgeois ; que cet accès favorisera également le désenclavement et la desserte interquartier en créant un maillage routier entre l'Avenue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe ; qu'il contribuera enfin à contourner le centre-ville et permettra donc un apaisement de celui-ci,

Considérant enfin qu'un opérateur est sous compromis pour l'acquisition de l'ensemble des terrains classés 2AU au secteur Penloup Nord, secteur pour lequel il est en phase de conception avec un projet qui a obtenu une dispense d'évaluation environnementale, lui permettant de finaliser son permis d'aménager dans un délai relativement rapide.,

Considérant la réduction du périmètre de la zone à urbaniser visant à la préservation des zones humides du site,

Considérant le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dudit secteur, visant à mettre en avant les éléments forts du site, à limiter l'impact de la future urbanisation et à intégrer des prescriptions afin d'assurer la préservation et le renforcement des continuités écologiques du site (classement des arbres et des haies à enjeux écologiques forts pour la biodiversité, renforcement des continuités bocagères, réduction de la pollution lumineuse, développement des mobilités douces...),

Considérant que tous ces éléments combinés justifient l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Penloup Nord,

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

- **PRESCRIT** la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- **VALIDE** les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document en application de la présente délibération.

Fait à La Bouëxière, le 1^{er} juillet 2025

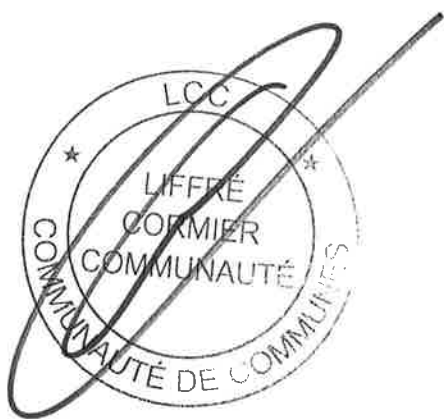
POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE

STEPHANE PIQUET

JEAN DUPIRE



Liffré ≡ Cormier COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 03 FEVRIER 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE TROIS FEVRIER A VINGT HEURE TRENTE, les membres de la Communauté de communes de Liffré-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 sous la présidence de Monsieur Stéphane PIQUET.

<u>Lieu de la séance</u>	6 rue Buissonnière, Maison des services, Gosné
<u>Date de convocation</u>	28 janvier 2026
<u>Présents</u>	MMes C. BRIDEL, S. CHYRA, C. COLLAS, I. GAUTIER, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER, R. PIEL, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT, MM O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, V. BONNISSEAU, B. CHEVESTRIER, Y. DANTON, E. FRAUD, C. GAUTIER, S. HARDY, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, R. SALAUN, D. VEILLAX
<u>Absents représentés</u>	M. J. BELLONCLE (Pouvoir à MME C. BRIDEL), MME M. DESILES (Pouvoir à MME A-L. OULED-SGHAÏER), M. J. DUPIRE (Pouvoir à M. D. VEILLAX), M. Y. LE ROUX (Pouvoir à M. J. BEGASSE),
<u>Absents</u>	MMES N. CHARDIN, L. DERIEUX, L. LEBLANC, MM S. TRAVERS, S. RASPANTI, P. ROCHER
<u>Secrétaire de séance</u>	M. D. VEILLAX

URBANISME ET HABITAT

Modification n°2 du PLU de Liffré : approbation

Rapporteur : Claire BRIDEL, Vice-Présidente

- VU** le Code général des collectivités territoriales ;
- VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, L153-41 et suivants et R153-20 et suivants relatifs à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- VU** l'arrêté communautaire n°2025-044 en date du 26 mai 2025 décidant d'engager une modification du plan local d'urbanisme (PLU) ;

- VU** la délibération du 1^{er} juillet 2025 actant la non-réalisation d'une évaluation environnementale suite à l'avis conforme de la MRAe ;
- VU** l'arrêté communautaire n°2025-071 en date du 09 septembre 2025 mettant le projet de modification du plan local d'urbanisme à enquête publique ;
- VU** les conclusions du commissaire enquêteur, considérant que les résultats de ladite enquête publique et la prise en compte des avis émis sur le projet nécessitent quelques modifications mineures du projet.

Il est exposé ce qui suit :

L'intercommunalité a prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU de Liffré par arrêté n°2025-044 en vue d'adapter le secteur 1AU dit de « La Jourdanière » aux besoins de développement de la commune tout en préservant la pérennité des activités économiques du secteur.

La modification porte sur les modifications de zonage et d'orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- La zone 1AU Jourdanière est réduite pour recouvrir une surface de 4,42 ha
- La zone UB est impactée à la marge : elle est réduite de 0,036 ha
- La zone UE bénéficie d'une évolution à la hausse de 1,52 ha
- La zone 1AUE bénéficie d'une évolution à la hausse de 1 ha
- La zone A bénéficie d'une évolution à la hausse de 3 ha.
- L'OAP habitat Jourdanière est modifiée, dans son périmètre et dans ses objectifs.
- Une OAP économie est créée pour le site de l'entreprise Jourdanière Nature et son extension.

L'intercommunalité a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) le 7 mai 2025 et que par décision n°2025-012342 en date du 10 juin 2025, la MRAe a rendu son avis conforme d'absence de nécessité d'évaluation environnementale, rendu en application de l'article R.104-33 du code de l'urbanisme.

La délibération du Conseil Communautaire n°2025/151 en date du 1^{er} juillet 2025 a confirmé l'absence d'évaluation environnementale.

Le dossier a été notifié aux personnes publiques associées pour avis le 1^{er} juillet 2025.

Par l'arrêté n°2025-071 en date du 9 septembre 2025, le président de Liffré-Cormier Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique relative à la modification n°2 du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 8 octobre 2025 à 9h00 jusqu'au 7 novembre 2025 à 12h00.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur désigné par décision du tribunal administratif n°E25000165/35 en date du 23 juillet 2025 ;

Il y a lieu d'apporter les modifications suivantes au dossier :

Ajustement littéral de l'OAP habitat (secteur A7) pour :

- Autoriser la desserte d'un futur lot depuis l'impasse de la Cornillière si des impératifs techniques ou économiques le justifient.

Ajustement du schéma de principe d'aménagement de l'OAP habitat (secteur A7) pour :

- Intégrer une connexion viaire depuis la rue de la Jourdanière. Cet accès permettra de mieux organiser la desserte du futur quartier et de mieux répartir les entrées et sorties entre la rue de la Cornillère et celle de la Jourdanière. L'OAP modifiée mentionne bien que « *des accès seront créés depuis l'avenue de l'Europe, la rue de la Cornillère et la rue de La Jourdanière* ». Il s'agit donc de rectifier le schéma de l'OAP pour le faire correspondre avec le texte, permettant également de répondre à la remarque de l'aménageur-lotisseur ;
- Modifier l'emprise du secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif afin de réduire l'exposition des habitants aux nuisances de l'entreprise ;
- Modifier la liaison douce à créer, en limitant son accès le long de l'entreprise. Cette modification permet de préserver les usagers des liaisons douces des nuisances potentielles liées à l'activité économique, tout en maintenant les connexions inter-quartiers nécessaires.

Ajustement littéral de l'OAP économie La Jourdanière (secteur B6) pour :

- Préciser l'aménagement de la frange paysagère par la plantation de haie et par la densification des aménagements existants présents au nord et à l'ouest de la zone UE ;
- Inscrire des orientations pour assurer la perméabilité du site, demander la réutilisation des eaux pluviales et pour développer les énergies renouvelables.

Ajustement du schéma de principe d'aménagement de l'OAP économie La Jourdanière pour :

- Prendre en compte les échanges entre l'aménageur et le propriétaire de l'entreprise afin de modifier la localisation de la servitude de passage potentielle ;
- Modifier la zone d'interface inconstructible en déplaçant légèrement le trait à l'ouest pour correspondre plus finement à l'emplacement prévu ;
- Modifier la liaison douce à créer (cf modification de l'OAP habitat).

Le projet de modification de droit commun n°2 du plan local d'urbanisme ainsi modifié et tel qu'il est présenté au Conseil Communautaire est prêt à être approuvé conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme.

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

- **APPROUVE** la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Liffré telle qu'elle est annexée à la présente délibération ;
- **PRECISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Liffré et au siège de Liffré-Cormier Communauté, d'une mention dans un journal départemental et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme ;
- **PRECISE** que la présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission au Préfet d'Ille-et-Vilaine et de l'accomplissement des mesures de publicité.

La séance est levée à 22h20

Fait à Gosné, le 3 février 2026

Publiée conformément aux dispositions des articles L 2121-25 et L 2131-1 du Code Général des Collectivités Territoriales sur le site liffre-cormier.fr.

DEL 2026/045

Le Président,

Stéphane PIQUET



Le Secrétaire de séance,

David VEILLAUX

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Liffre-Cormier Communauté.

ARRÊTÉ N°2025-044

Arrêté de prescription de la modification n°2 du PLU de Liffré

Le Président de Liffré-Cormier Communauté,

- VU** le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants ;
- VU** le Code de l'Environnement ;
- VU** le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015 et modifié le 4 octobre 2022 ;
- VU** l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré ;
- VU** les arrêtés de mise à jour n°1 et n°2 du PLU en date du 6 novembre 2017 et du 6 juin 2018 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;
- VU** l'arrêté de mise à jour n°3 du PLU en date du 24 août 2021 ;
- VU** la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité approuvée en date du 30 septembre 2021 ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;
- VU** la délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;
- VU** l'arrêté de mise à jour du PLU en date du 12 mars 2024 ;

CONSIDERANT qu'il apparaît nécessaire de faire évoluer le PLU (OAP et règlement graphique) concernant le secteur 1AU dit de « La Jourdannièr » pour l'adapter aux besoins de développement de la commune tout en préservant la pérennité des activités économiques du secteur.

- Objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Objet n°2 : Remplacement d'une partie du zonage 1AU habitat existant par un zonage 1AU éco pour pérenniser l'entreprise « *Jourdanière Nature* » sur son site existant et permettre son extension ;
- Objet n°3 : Reclassement du reliquat de la zone 1AU en zone A.

CONSIDERANT que ce projet

- n'a pas pour objet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- ni de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ni d'engendrer une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- ni d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- ni de créer des orientations d'aménagement et de programmation valant création d'une zone d'aménagement concertée ;

CONSIDERANT donc que la présente procédure n'entre pas dans le champ d'application de la révision ;

CONSIDERANT que les modifications envisagées dans le cadre de la présente procédure relèvent du champ d'application de la modification du PLU avec enquête publique ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article R104-12 du code de l'urbanisme, l'autorité environnementale a été saisie pour une demande d'examen au cas par cas en date du 07 mai 2025 et dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis ;

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (visées aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'urbanisme) ainsi qu'au maire de Liffré avant l'enquête publique.

CONSIDERANT que pour la mise en œuvre de la procédure de modification, le projet de modification, l'exposé des motifs, l'avis de l'autorité environnementale et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront soumis à enquête publique pendant un mois afin de permettre au public de formuler ses observations ;

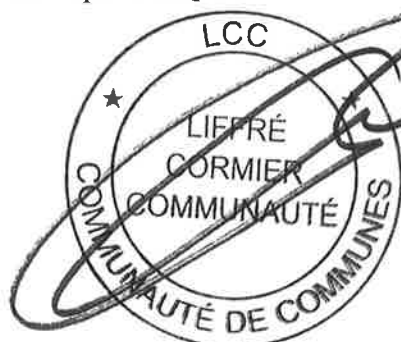
CONSIDERANT que les modalités de cette enquête publique seront précisées par arrêté du Président de Liffré-Cormier Communauté et seront portées à la connaissance du public au moins quinze jours avant le début de cette enquête publique ;

CONSIDERANT qu'à l'issue de l'enquête publique, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera présenté devant le conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté qui en délibèrera et pourra l'approuver.

- Article 1 :** La procédure de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré est prescrite.
- Article 2 :** La présente procédure consiste à modifier l'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) du secteur A7 dite « La Jourdanière » à vocation habitat, à créer une OAP du secteur B6 dit « La Jourdanière » à vocation économique et à modifier le règlement graphique des zones UB, UE, 1AU, 1AUe et A ;
- Article 3 :** Conformément à l'article R104-12 du Code de l'Urbanisme, l'autorité environnementale a été saisie pour une demande d'examen au cas par cas et dispose d'un délai de deux mois pour rendre son avis. La décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale sera jointe au dossier soumis à enquête publique. A l'inverse, si l'autorité environnementale le demande, une évaluation environnementale du projet de modification du PLU sera réalisée ;
- Article 4 :** Conformément à l'article L.153-40 du Code de l'urbanisme, le projet de modification du PLU sera notifié aux personnes publiques associées et au maire de Liffré avant l'enquête publique. Le cas échéant, les avis émis seront joints au dossier d'enquête ;
- Article 5 :** Le projet de modification, l'exposé des motifs, l'avis de l'autorité environnementale et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées seront soumis à enquête publique pendant un mois afin de permettre au public de formuler ses observations.
- Article 6 :** A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°2, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis à l'approbation du Conseil Communautaire.
- Article 7 :** Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 et R.153-21 du Code de l'Urbanisme :
- Il sera affiché au siège de Liffré-Cormier Communauté et à la Mairie de Liffré pendant une durée d'un mois,
- Mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département,
- Article 8 :** Une copie du présent arrêté sera adressée à :
- M. le Préfet d'Ille-et-Vilaine ;
- M. le Maire de Liffré ;
- M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer.

Fait à La Bouëxière, le 26/05/2025

Le Président de la Communauté de Communes,
M. Stéphane PIQUET



Le Président de la Communauté de Communes de Liffre-Cormier Communauté certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.



Envoyé en préfecture le 12/07/2023

Reçu en préfecture le 12/07/2023

Affiché le

ID : 035-213501521-20230706-DCM2023_179_N-DE

DCM DU 6 JUILLET 2023

Dossier suivi par :

Hélène HUET

direction.generale@ville-liffre.fr

N° : 2023.179

EXTRAIT DU PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt-trois, le 6 juillet à 20h30, le Conseil Municipal, légalement convoqué par Monsieur Guillaume BÉGUÉ, Maire de Liffre, s'est réuni en salle du Conseil.

Date de convocation : 30 juin 2023 - Date d'affichage : 12 juillet 2023

Nombre de conseillers en exercice : 29

25 Présents : Messieurs Guillaume BÉGUÉ, Jacques BELLONCLE, Laurent BERTIN, Loïc CHESNAIS-GIRARD, Alain CLÉRY, Yannick DANTON, Samuel GATTIER, Christophe GAUTIER, Jean-Christophe GILBERT, Eric GOSSET, Serge LE PALAIRE, Grégory PRENVEILLE, Mickaël ROSETZKY, Ronan SALAÜN, et Mesdames Laurence BLOUIN-DUFFÉE, Claire BRIDEL, Sophie CARADEC, Merlene DÉSILES, Chantal FRANCANET, Awena KERLOC'H, Marie-Christine LESNÉ, Alexandra MARIE, Lydia MÉRET, Laëtitia NOËL et Anne-Laure OULED-SGHAÏER.

4 excusés : Monsieur Jonathan RAULT et Mesdames Maëva AMELOT, Julie AUBAUD et Rozenn PIEL.

3 pouvoirs : M. Jonathan RAULT (qui a donné pouvoir à Samuel GATTIER), Mme Julie AUBAUD (qui a donné pouvoir à Merlene DÉSILES) et Mme Rozenn PIEL (qui a donné pouvoir à Eric GOSSET).

Secrétaire de séance : Merlene DÉSILES

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 DU PLU DE LIFFRÉ – BILAN DE LA MISE A DISPOSITION ET APPROBATION

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-45 et suivants et R.153-20 et suivants ;

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 juillet 2017 (DCM n°17.129), mis à jour en date du 6 novembre 2017, en date du 6 juin 2018, et en date du 24 août 2021 ; ayant fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 en date du 20 décembre 2018, d'une modification simplifiée n°2 en date du 18 février 2021, d'une mise en compatibilité le 30 septembre 2021, et d'une modification de droit commun n°1 en date du 07 juillet 2022 ;

VU l'arrêté municipal n°2023-125 en date du 14 mars 2023 portant prescription de la procédure de modification simplifiée n°3 du PLU,

VU la délibération n°2023.091 en date du 30 mars 2023 relative aux modalités de mise à disposition auprès du public du projet de modification simplifiée n°3 du PLU,

VU la décision n° 2023-010565 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) de Bretagne en date du 17 mai 2023 ne soumettant pas à évaluation environnementale la procédure de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré après un examen au cas par cas du dossier, consultable sur le site de la MRAe : <http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr>.

VU l'ensemble des avis des Personnes Publiques Associées consultées dans le cadre de la procédure,

VU la mise à disposition au public du dossier qui s'est déroulée du 22 mai au 23 juin 2023,

VU l'avis favorable de la Commission « Urbanisme, Services Techniques, Environnement, Sécurité, Commerce » en date du 29 juin 2023 ;

Madame Claire BRIDEL, Adjointe au Maire déléguée à l'Urbanisme, informe que la procédure de modification engagée a pour but de :

- Supprimer l'obligation de création de stationnements supplémentaires dans le cadre de permis de construire valant division en zones UA et UB afin de permettre des aménagements extérieurs qualitatifs en secteurs de renouvellement urbain et en dents creuses.
- Supprimer l'emprise de l'emplacement réservé n°6 – Secteur des Canadiens 2 - qui n'a plus lieu d'être, et ainsi mettre en concordance le PLU avec la réalité de projet.
- Procéder à l'intégration d'un Secteur d'Information sur les Sols (SIS).

La notification à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) et aux Personnes Publiques Associées (PPA) :

Le projet de modification simplifiée n°3 a été soumis à un examen au cas par cas procédure ad hoc exercé par la mission régionale d'autorité environnementale. Par décision n°2023-010565 du 17 mai 2023, la MRAe de Bretagne est réputée avoir émis un avis favorable sur l'absence de nécessité de réaliser une évaluation environnementale, et ce conformément à l'article R.104-35 du Code de l'urbanisme.

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier a également fait l'objet d'une notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) et d'une saisine de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ayant donné lieu à :

- Un courrier en date du 20 avril 2023 de la part de la Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine n'appelant aucune observation particulière. L'avis est donc réputé favorable.
- Un courrier en date du 14 avril 2023 de la part du Pays de Rennes n'appelant aucune remarque particulière. L'avis est réputé favorable.
- Un avis favorable assorti d'une remarque de la part de Liffré-Cormier Communauté par courrier en date du 07 avril 2023. La remarque formulée invite la Commune à modifier la légende pour y apporter plus de précision « secteur d'information sur les sols potentiellement pollués identifiés par la DREAL ».
- Un avis favorable de la part des services de l'État, par courrier en date du 29 mars 2023.
- Un courrier en date du 03 avril 2023 de la part du Conseil Départemental n'appelant aucune observation. L'avis est réputé favorable.

Le reste des avis sont des avis favorables tacites. Il s'agit notamment des avis : de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat, de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers, du Conseil Régional de Bretagne et de la Chambre de Commerces et d'Industrie.

La mise à disposition du public :

Conformément aux modalités prévues par le Conseil municipal, par délibération n° 2023.091 du 30 mars, le projet de modification simplifiée n°3 composé de la notice de présentation et de l'exposé des motifs, de la décision de la MRAe, et des avis des Personnes Publiques Associées le cas échéant, a été tenu à disposition du public, à la Mairie et sur le site Internet de la Ville, du 22 mai au 23 juin 2023 inclus, soit pendant 33 jours consécutifs.

La population a été informée de cette mise à disposition par un avis diffusé le 5 mai 2023 dans les annonces légales du journal Ouest-France ainsi que par un affichage en mairie visible depuis l'extérieur et sur le site internet communal, du 04 mai au 24 juin 2023.

Durant la période de mise à disposition, aucune remarque ou observation n'a été portée sur le registre. Monsieur Le Maire a clos le registre le 24 juin 2023.

Afin de prendre en compte l'avis de l'Établissement Public de Coopération Intercommunale - Liffré-Cormier Communauté, il est proposé de modifier la légende relative aux Secteurs d'Information sur les Sols en précisant sur les règlements graphiques (1/5 000^{ème} et 1/10 000^{ème}) « *Secteur d'information sur les sols potentiellement pollués identifiés par la DREAL* ».

Conformément à l'article L. 153-43 du Code de l'Urbanisme, à l'issue de la mise à disposition du dossier, le projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et des observations du public, est approuvé par délibération de l'organe délibérant du conseil municipal.

Conformément à l'article R. 153-20 et suivants du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme approuvé sera tenu à disposition du public, et la présente délibération sera affichée pendant un mois en Mairie et sera publiée dans un journal du département.

Cela étant exposé, le Conseil municipal est invité à se prononcer sur le bilan de la mise à disposition et sur l'approbation de la procédure.

Monsieur le Maire invite le Conseil municipal à se prononcer sur cette proposition.

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- PREND ACTE des avis des personnes publiques associées et du bilan de la mise à disposition du dossier au public,
- ADOPTE les modifications telles qu'énoncées,
- APPROUVE la modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme,
- AUTORISE Monsieur le Maire, ou son représentant, à signer tout document nécessaire à la bonne exécution de la présente délibération.

A Liffre,

Le Maire,

Guillaume BÉGUÉ

**Guillaume
e Begue**

Signature numérique
de Guillaume Begue

Date : 2023.07.12
09:57:01 +02'00'