

Département d'Ille et Vilaine

Commune de LIFFRÉ
Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

du 5 avril au 6 mai 2022

Arrêté municipal du 07 Mars 2022

RAPPORT ET CONCLUSIONS

La Commissaire Enquêtrice

Annick Liverneaux

SOMMAIRE

.....	3
PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE	3
1/ PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	3
1.1 Généralités.....	3
1.2 Objet de l'enquête publique	3
1.3 Cadre Juridique.....	3
1.4 Présentation du projet de modification.....	4
1.4.1 Le contexte	4
1.4.2 Objets et justifications de la modification proposée.....	5
1.4.2.1 La conservation d'une zone de respiration paysagère.	5
1.4.2.2 L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de La Guérinais.	5
1.4.3 Compatibilité du projet de modification avec les documents supérieurs et le PADD.....	6
1.5 Exposé des pièces modifiées	7
1.5.1 Evolution du règlement graphique.	7
1.5.2 Evolution du règlement écrit.	8
1.5 Composition du dossier d'enquête publique	13
2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	14
2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice	14
2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.	14
2.3 Publicité de l'enquête publique.	15
2.4 Opérations préalables	15
3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	17
3.1 Analyse de la commissaire enquêtrice	17
3.2 Clôture de l'enquête publique	18
.....	19
PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS	19
1/ RAPPEL DU PROJET DE MODIFICATION	19
2/ AVIS et OBSERVATIONS sur les éléments modifiés du PLU	19
3/ AVIS et CONCLUSIONS sur le projet de modification	22
PIECES ANNEXES	23

LIFFRE Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Enquête Publique du 5 avril au 6 mai 2022

PARTIE I : RAPPORT D'ENQUÊTE

1/ PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Généralités

La commune de Liffre est située à environ 16 km au nord-est de l'agglomération de Rennes et sa population s'élève à environ 8000 habitants. Elle est la ville centre de l'intercommunalité de Liffre-Cormier Communauté qui regroupe 9 communes, et également pôle structurant de bassin de vie du Pays de Rennes.

La localisation géographique de Liffre, directement connectée à l'autoroute des Estuaires A 84 entre Rennes et Fougères est favorable à l'attractivité et au dynamisme de la commune.

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé le 6 juillet 2017. Depuis, il a fait l'objet de 2 modifications simplifiées approuvées le 20 décembre 2018 et le 18 février 2021, de 3 mises à jour approuvées le 6 novembre 2017, le 6 juin 2018, et le 24 août 2021, et d'une mise en compatibilité approuvée le 30 septembre 2021.

1.2 Objet de l'enquête publique

L'article 1 de l'arrêté municipal en date du 7 mars 2022, précise les projets de modifications apportés au Plan Local d'Urbanisme :

- Modification du zonage UA en zonage UL pour une emprise d'environ 2200 m²,
- Modification du zonage UL en zonage UB pour une emprise d'environ 800 m²,
- Modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°4,
- Rectification d'erreurs matérielles et modifications mineures.

Cette enquête publique se déroulera sur le territoire de la commune de Liffre pendant 31 jours consécutifs, du 5 avril 2022 à 8 h 45 au 6 mai 2022 à 18 h 00, décompte fait du 18 avril.

1.3 Cadre Juridique

Le code général des collectivités territoriales ;

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.153-36 à L.153-44 et R.153-8 ;

Le code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants ;

La prescription de la modification simplifiée n°1 du plan local d'urbanisme en date du 30 novembre 2021 prescrite par l'arrêté AR.2021 n°537 ;

Le dossier de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Liffre soumis aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 17 décembre 2021 ;

La décision n° E 22000006/35 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 31 janvier 2022 désignant Madame Annick Liverneaux en qualité de commissaire enquêteur ;

La décision n° 2022DKB11 de la MRAe de Bretagne en date du 31 décembre 2022 ne soumettant pas à évaluation environnementale la procédure de modification n°1 du PLU de Liffré après un examen au cas par cas du dossier, consultable sur le site de la MRAe ;

Les avis émis par les Personnes Publiques Associées sur le projet de modification n°1 du PLU de Liffré ;

Les pièces composant le dossier d'enquête publique.

1.4 Présentation du projet de modification

1.4.1 Le contexte.

La commune de Liffré totalise environ 8000 habitants. Elle est située approximativement à 15 km au nord-est de Rennes. Elle est la ville-centre de la communauté de communes Liffré-Cormier Communauté qui comprend 9 communes.

La ville de Liffré est pôle structurant du bassin de vie entre Rennes et Fougères, elle possède les équipements scolaires, sportifs et de loisirs nécessaires à sa population en augmentation régulière. Sa très bonne desserte routière par l'autoroute A 84 a favorisé l'implantation d'un tissu industriel et artisanal générant de nombreux emplois.

Le présent projet de modification n°1 du PLU de Liffré a pour objectifs :

- La modification du zonage UA en zonage UL pour une emprise d'environ 2200m².
- La modification du zonage UL en zonage UB pour une emprise d'environ 800m².
- La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°4.
- La rectification de l'erreur matérielle au sein du règlement graphique concernant une inversion de la légende ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2.
- La modification mineure des chapeaux introductifs des zones AE et NT ainsi que les dispositions générales du règlement écrit.
- La modification mineure des articles 1.2 et 2.1.1.2 de l'article NT du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article A.1.2. du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article A. 1.2.II du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article A 2.1.3. et A.1.2. du règlement écrit.
- La modification mineure des articles UA.2.4.1.1. ; UB 2.4.1.1. ; 1AU 2.4.1.1. ; 1AUS 2.4.1. ; 2AU 2.4.1. concernant le stationnement vélo du règlement écrit.
- La modification mineure des articles UB 2.3.2. et 1AU 2.3.2. du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article UE 1.2. du règlement écrit.
- La modification mineure de la définition de la notion de « hauteur verticale de la façade » au sein de l'annexe 2 du règlement écrit.

Ces modifications ne sont pas de nature à changer les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ni à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle, ni à réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels. Néanmoins, le projet ayant pour effet de diminuer les possibilités de construire, cette modification est soumise à enquête publique conformément à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme.

1.4.2 Objets et justifications de la modification proposée.

1.4.2.1 La conservation d'une zone de respiration paysagère.

Dans le centre-ville, en rive sud de la Rue de Rennes, il existe un ancien hôtel particulier, dont le jardin original situé à l'arrière constitue une zone essentiellement boisée et classée en zone UA au PLU.

La ville de Liffre souhaite conserver ce secteur boisé et non bâti qui participe à la respiration paysagère du centre-ville en y limitant les possibilités de construire.

Il est donc proposé de modifier le zonage UA en zonage UL pour une superficie d'environ 2 200 m². Ce zonage UL permettra de maintenir les fonctions paysagères du site et favorisera le maintien de « la nature en ville », tel que préconisé au sein du PADD.

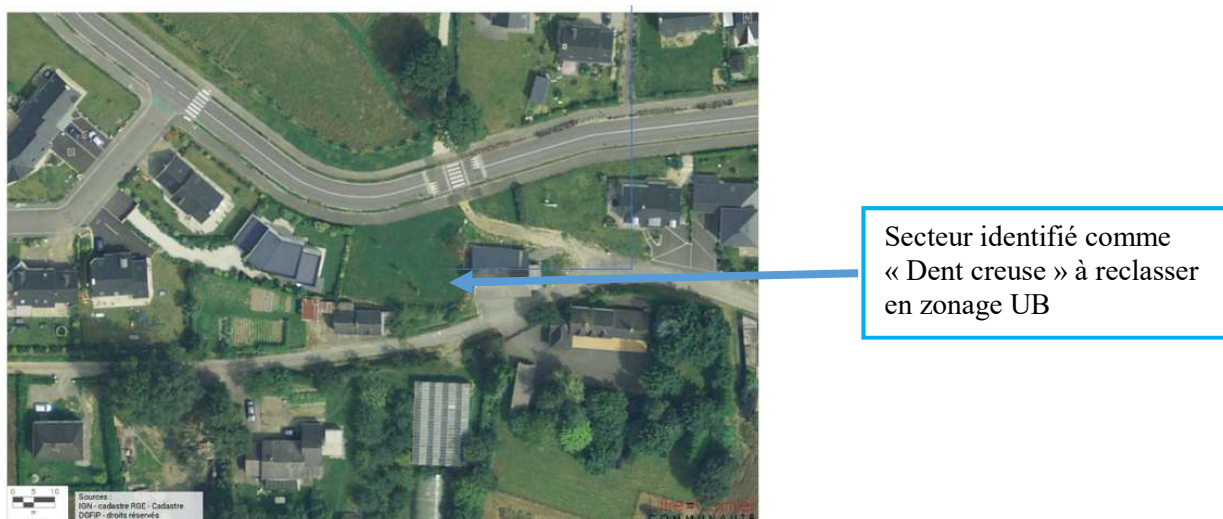


1.4.2.2 L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de La Guérinais.

L'identification du site pouvant être qualifié de dent creuse : au sud de l'Avenue Marguerite Yourcenar, une portion de parcelle d'environ 800 m² est classée en zone UL au PLU. Cette emprise marque géographiquement la fin de la zone de respiration paysagère et la limite de l'urbanisation, elle est insérée entre trois habitations et forme une dent creuse au sein du tissu bâti.

Dans un objectif de densification de l'urbanisation en conformité avec l'article L 101.2 du code de l'urbanisme, avec les principes généraux du SCoT et avec le PADD du PLU, il est proposé de modifier le zonage UL de cette portion de parcelle en zonage UB, correspondant à la zone urbaine périphérique du centre-ville.

Vue aérienne



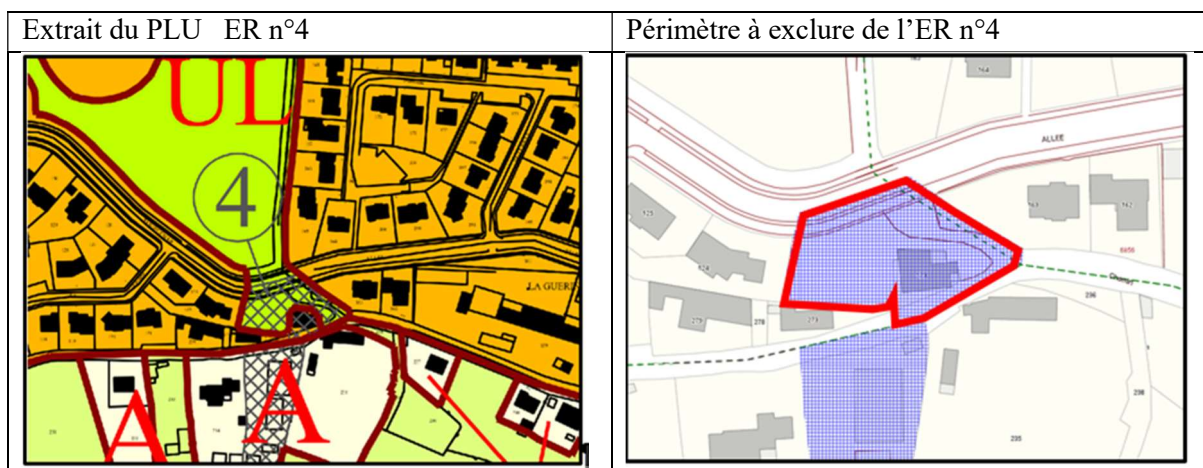
La modification de l'emplacement réservé n°4.

Il existe actuellement un emplacement réservé sur cette portion de parcelle, objet du projet de modification de zonage UL vers un zonage UB. Cet emplacement réservé a été instauré dans le prolongement de la coulée verte afin de créer une liaison douce reliant le centre-ville aux secteurs urbanisés périphériques. Or, la configuration de cet emplacement réservé ne correspond pas au tracé d'une liaison douce qui par ailleurs sera défini en fonction des aménagements futurs.

Compte tenu que la ville de Liffre est déjà propriétaire du terrain et des voiries qui l'entourent, l'emplacement réservé sur cette portion de parcelle de 800 m² n'a pas d'utilité pour envisager un aménagement opérationnel. D'autre part, la continuité de la liaison douce vers le sud peut être assurée par les voies existantes du domaine public.

Il est donc proposé de modifier le périmètre de l'emplacement réservé n° 4 afin d'en exclure la portion de parcelle de 800 m² correspondant à la dent creuse et de modifier le règlement graphique du PLU et le tableau des emplacements réservés dans les annexes.

Cette modification n'entraîne aucune incidence sur l'environnement. La parcelle sujette à la modification de zonage est enherbée et ne présente aucun intérêt environnemental. La continuité de la liaison douce peut être assurée par une voie existante et appartenant au domaine public de Liffre.



1.4.3 Compatibilité du projet de modification avec les documents supérieurs et le PADD.

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, annonce dans son PADD la volonté d'accueillir une population en augmentation tout en préservant le patrimoine des cœurs des villes.

Les orientations du Programme Local de l'Habitat encouragent le renouvellement urbain pour limiter l'étalement urbain.

Le PADD du PLU de Liffre, annonce dans ses objectifs, la volonté de maîtriser la consommation de l'espace, et de favoriser la diversité et la mixité de l'habitat.

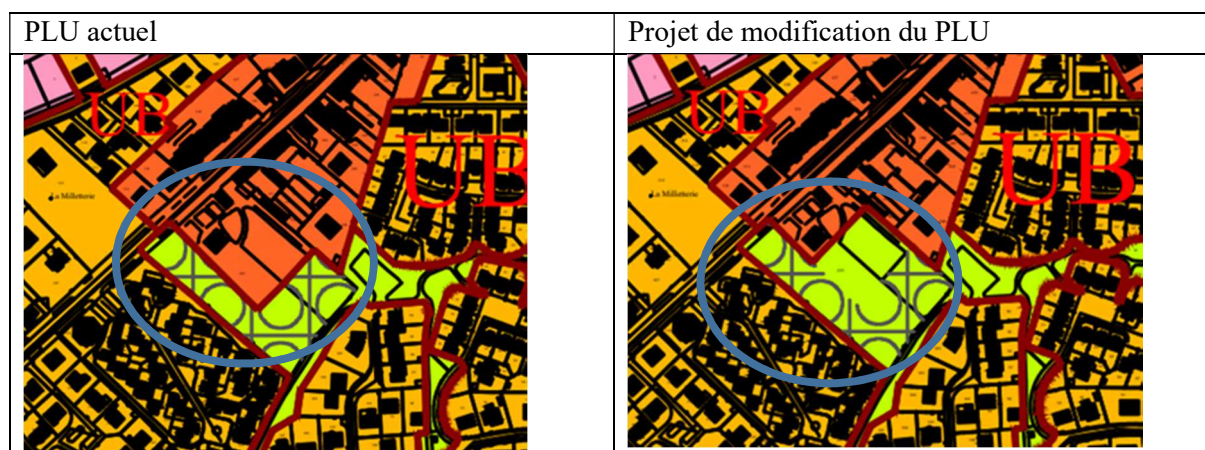
La modification du PLU de Liffre est donc compatible avec ces documents :

- la conservation de la zone de respiration paysagère située au sud de la Rue de Rennes permet de préserver un site boisé et vierge de construction en centre-ville et de valoriser l'ancien hôtel particulier présent à proximité.
- l'urbanisation de la dent creuse dans le quartier de la Guerinais permet de densifier un secteur d'habitat existant.

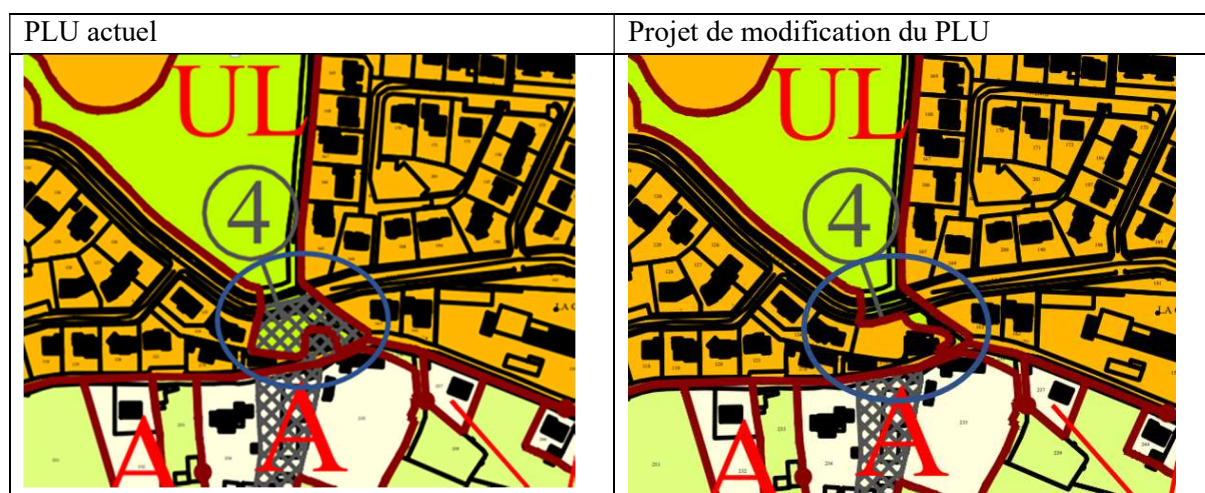
1.5 Exposé des pièces modifiées

1.5.1 Evolution du règlement graphique.

1.5.1.1 La conservation d'une zone de respiration paysagère Rue de Rennes : modification du zonage UA en zonage UL pour une parcelle d'environ 2200 m².



1.5.1.2 L'urbanisation d'une dent creuse au sein du quartier de La Guérinais : modification du zonage UL en zonage UB pour une parcelle d'environ 800 m².



1.5.1.3 Modification de l'emplacement réservé n°4

La destination de l'ER n°4 est définie dans le rapport de présentation : « Prolongement de la coulée verte » pour une surface de 1630 m². Cette surface est erronée puisque elle est en réalité de 4140 m². Il s'agit donc à la fois de rectifier une erreur matérielle et également d'inscrire la nouvelle surface après modification.

Après modification du PLU, page 227 du rapport de présentation :

ER n° 4 « Prolongement de la coulée verte » pour une superficie de 2500 m². (Suppression d'une emprise de 1640 m² des 4 140 m² réel et non 1 630 m²).

1.5.1.4 Correction d'erreurs matérielles :

La dénomination de la communauté de communes du Pays de Liffré a été modifiée en Liffré-Cormier Communauté en 2017.

Règlement graphique : inversion de la légende ZNIEFF type 1 et ZNIEFF type 2.

1.5.2 Evolution du règlement écrit.

1.5.2.1 Préciser que les zones NT et AE du PLU sont des STECAL

Le rapport de présentation du PLU de Liffré précise dans la définition des zonages NT et AE que ce sont des STECAL. Il convient donc de compléter le paragraphe 5.1 des dispositions générales du PLU, ainsi que les chapeaux introductifs des deux zonages, par les mentions suivantes :

« La zone NT correspond à un secteur d'accueil de taille et de capacité limité (STECAL). »

« La zone AE correspond à un secteur d'accueil de taille et de capacité limité (STECAL) destiné à l'accueil d'activités économiques. »

1.5.2.2 Préciser que les extensions sont autorisées en zone NT uniquement pour les destinations permises au sein de la zone, soit la restauration, l'hébergement hôtelier et touristique, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Articles concernés	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Article NT 1.2.	Rappel : les règles ci-dessous concernent les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités de la zone NT. Il – Sont admis sur la totalité de la zone NT, sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement : • la poursuite des activités existantes, • les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière, • l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les dispositifs d'assainissement non collectif.	Rappel : les règles ci-dessous concernent les destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités de la zone NT. Il – Sont admis sur la totalité de la zone NT, sous réserve d'être compatible avec le caractère naturel de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement : • la poursuite des activités existantes, • les nouvelles constructions ou installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière, • l'extension des bâtiments et installations nécessaires à l'activité touristique et hôtelière aux destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1.1, • le changement de destination pour des destinations et sous-destinations autorisées à l'article 1.1, • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les dispositifs d'assainissement non collectif.

NT 2.1.1.2.	Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut (Distance $\geq H/2$ – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4). Pour les constructions principales existantes qui ne respectent pas les dispositions précédentes, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante.	Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut (Distance $\geq H/2$ – Voir Annexe n°1 : Schéma n°4). Pour les destinations et sous-destinations autorisées dans l'article 1.1, dans le cas de constructions principales existantes ne respectant pas les dispositions du présent article, les extensions et les annexes sont autorisées si leur recul est au moins égal au recul de la construction principale existante ou des constructions voisines.
-------------	---	--

1.5.2.3 Interdire le commerce de proximité en zone AE et interdire la réalisation d'annexes des destinations ou sous-destinations interdites en zone agricole.

Articles concernés	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Article A.1.2.	Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions est interdite.	En zone Ae, sont interdits : Les commerces de proximité Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ayant une destination ou une sous-destination interdite par le présent article peuvent être maintenues et conserver leur destination et sous-destination. Toutefois, l'extension de ces constructions et la réalisation d'annexe est interdite.

Définition du commerce de proximité au sein du PLU : les commerces de proximité sont les commerces qui répondent aux besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, pour y effectuer des achats très réguliers.

1.5.2.4 Autoriser les annexes type abris pour animaux en zone agricole.

Ajout aux dispositions de l'article A. 1.2.II proposé :

II – Sont admis en dehors du secteur Anc, sous réserve d'être compatibles avec le caractère agricole de la zone et de ne pas porter préjudice à l'environnement : [...]

- les annexes type abri pour animaux sous réserve qu'ils soient posés directement sur le terrain naturel (la réalisation de dalle imperméable est interdite) et sans fondations. La superficie maximale est de 15 m² d'emprise au sol. L'enlèvement de l'abri et une remise à l'état naturel du terrain est obligatoire lorsque l'abri n'est plus utilisé. Ce type d'annexe est limité à un par unité foncière.

1.5.2.5 Clarifier les possibilités de surélévation des constructions en zone A.

Articles concernés	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Article A.1.2.	L'extension des habitations existantes dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol (<i>pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU</i>),	L'extension des habitations existantes dans la limite de 50 m ² d'emprise au sol ou de surface de plancher (<i>pour le calcul des surfaces, sont prises en compte les constructions et extensions autorisées depuis l'approbation du présent PLU</i>),
Article A 2.1.3.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la hauteur. La hauteur maximale des extensions des habitations existantes ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la hauteur. Les surélévations sont autorisées dans la limite des hauteurs maximales autorisées au paragraphe précédent. Par contre, la hauteur maximale des extensions horizontales des habitations existantes ne doit pas dépasser celle du bâtiment existant.

1.5.2.6 Insérer un ratio unique permettant d'arriver à une obligation d'un emplacement vélo par logement et insérer une règle de surface afin de faire des locaux vélos des locaux fonctionnels.

Articles concernés	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Articles : UA.2.4.1.1 ; UB 2.4.1.1 ; 1AU 2.4.1.1. ; 1AUS 2.4.1 ; 2AU 2.4.1	Rappel : les règles ci-dessous concernent le stationnement des logements pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé. Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10 % du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles.	Rappel : les règles ci-dessous concernent le stationnement des logements pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé : Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum de 10 % du nombre des places de stationnement à réaliser pour les voitures individuelles d'un emplacement par logement. La superficie minimale d'un emplacement vélo est d'1,5 m², hors espaces de circulation intérieur en permettant l'accès.

1.5.2.7 Modifier la notion « d'espace d'échange multigénérationnel » pour diversifier l'offre d'espaces de partage et permettre une mutualisation des aires de jeux.

Articles concernés	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Articles : UB 2.3.2. 1AU 2.3.2.	Rappel : les règles ci-dessous concernent l'obligation de réaliser une aire de partage pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.	Rappel : les règles ci-dessous concernent l'obligation de réaliser une aire de partage pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division Au moins une aire de jeux et de loisirs ou un espace permettant l'échange intergénérationnel Un espace aménagé (mobiliers urbains, jeux, ...) destiné au partage, à la rencontre entre usagers est exigé pour les opérations soumises à permis d'aménager, permis de construire groupé ou permis de construire valant division supérieures à 2 hectares.

1.5.2.8 Clarifier la possibilité d'accueillir de nouvelles constructions en zone UE, UEi et UEt.

Articles concernés	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Articles : UE 1.2.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités. Sont admis sur la totalité des zones UE, UEi, et UEt, sous réserve d'être compatibles avec le caractère économique de ces zones : • le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination, • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.	Rappel : les règles ci-dessous concernent la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités. Sont admis sur la totalité des zones UE, UEi, et UEt, sous réserve d'être compatibles avec le caractère économique de ces zones : • les nouvelles constructions des destinations et sous-destinations autorisées respectivement dans chaque sous-zonage et mentionnées à l'article 1.1 • le changement de destination ou de sous-destination de constructions existantes, sous réserve qu'il réponde aux normes de stationnement de la nouvelle destination ou sous-destination, • les infrastructures, superstructures et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, • les constructions à usage de logement pour les personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des activités de la zone. La destination de ces constructions suit la destination de la construction principale.

1.5.2.9 Clarifier la définition de « Hauteur verticale de la façade ».

Article concerné	Règlement avant modification n°1	Règlement après modification n°1
Annexe n°2 : lexique	Hauteur verticale de la façade : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond : - pour les bâtiments à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible, - pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture, - pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis, - pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe.	Hauteur verticale de la façade : Hauteur à l'égout ou à l'acrotère et correspond : - pour les bâtiments à toiture terrasse ou à toiture à faible pente bordées par un acrotère, à la partie supérieure de l'acrotère ou de la partie pleine du garde-corps dans le cas de terrasse accessible, - pour les toitures à pentes uniformes, à l'égout de la toiture, - pour les toitures à brisis et terrasson, à l'égout du brisis, - pour les toitures courbes, au point le plus bas de la courbe. La hauteur verticale de la façade est mesurée à partir du niveau moyen du terrain jusqu'aux points énoncés ci-dessus.

1.5 Composition du dossier d'enquête publique

1 – Actes Administratifs

- Arrêté municipal 2022.092 en date du 7 mars 2022 prescrivant l'enquête publique relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Liffré.

2 – Notice de présentation.

- Objets et justifications de la modification proposée.
- Lien avec les documents supérieurs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.
- Evolution du règlement graphique.
- Evolution du règlement écrit.
- Addendum au rapport de présentation.

3 – Avis des organismes consultés et des Personnes Publiques Associées.

- Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Décision en date du 31 janvier 2022.
- Chambres des Métiers et de l'Artisanat - sans retour avis favorable tacite.
- Conseil Départemental d'Ille et Vilaine - Courrier en date du 28 janvier 2022.
- Liffre Cormier Communauté - Courrier en date du 8 février 2022.
- Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine - Courrier en date du 19 janvier 2022.
- CDPENAF - Courrier en date du 4 janvier 2022.
- Conseil Régional - Courrier en date du 19 janvier 2022

- DDTM 35 - sans retour avis favorable tacite
- Pays de Rennes – Délibération du 22 février 2022
- Chambre du Commerce et de l'Industrie - sans retour avis favorable tacite
- Préfecture d'Ille et Vilaine - retour hors délai avis favorable

4 – Documents complémentaires.

- Publicité de l'enquête.
 - Avis de l'enquête publique.
 - Parutions Ouest France et Le Journal de Vitré.
 - Implantation des panneaux d'affichage.

Le dossier est accompagné d'un registre d'enquête publique, assorti d'une fiche de comptabilisation des visites hors permanence.

2/ ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation de la commissaire enquêtrice

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné par décision en date du 31 janvier 2022 Madame Annick Liverneaux en qualité de commissaire enquêtrice pour procéder à l'enquête publique mentionnée ci-dessous :

Enquête E 22000006/35 portant sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré.

2.2 Prise de connaissance du dossier et visite des lieux.

La commissaire enquêtrice a été reçue par Monsieur Quentin Gautrot, chargé d'études urbanisme des services de la mairie de Liffré, qui a présenté le projet de modification du PLU et la procédure. Il accompagnera la démarche pendant la durée de l'enquête publique pour en assurer le bon déroulement.

1^{er} Rendez-vous en Mairie le 16 février 2022.

- Prise de connaissance de l'objet de l'enquête et de son contexte.
- Réception de l'exemplaire du dossier d'enquête : premier examen des pièces constitutives du dossier de modification n°1 du PLU.
- Mise au point des dates d'enquête, de publicité et des permanences.

La visite des 2 sites faisant l'objet de modifications de zonage au règlement graphique a été effectuée à l'issue de cette réunion.

2^{ème} Rendez-vous en Mairie le 21 mars 2022

- Visa des pièces constitutives du dossier, et paraphe du registre d'enquête.
- Contrôle de l'affichage de l'avis d'enquête publique : en mairie, Rue de Rennes, et secteur de La Guérinais.

2.3 Publicité de l'enquête publique.

L'information relative à l'enquête publique été diffusée de la manière suivante :

- 1^{er} avis : Ouest France du 18 mars 2022
- 2^{ème} avis : Ouest France du 8 avril 2022
- 1^{er} avis : Le Journal de Vitré du 18 mars 2022
- 2^{ème} avis : 7 jours Le Journal de Vitré du 8 avril 2022

Un procès-verbal de constatation d'affichage de l'avis de l'enquête publique a été établi par la Police Municipale le 21 mars 2022.

- Affichage de l'avis d'enquête publique à la Mairie de Liffré et sur les Lieux suivants :
 - o Panneau Lumineux devant la mairie ;
 - o Rue de Rennes, devant la parcelle concernée par le changement de zonage,
 - o Secteur de La Guérinais, Avenue Marguerite Yourcenar, devant le terrain concernant par le changement de zonage et la modification de l'emplacement réservé.
- Site internet de la ville de Liffré : <https://www.ville-liffre.fr/mon-quotidien/urbanisme-habitat/documents-durbanisme/>

J'ai constaté l'affichage à plusieurs reprises, pendant toute la durée de l'enquête publique.

Un certificat attestant l'affichage de l'avis d'enquête publique du 21 mars au 6 mai 2022 inclus a été établi le 9 mai 2022 par Monsieur le maire de Liffré.

2.4 Opérations préalables

Synthèse des avis et courriers reçus suite à la consultation de la MRAE et des PPA

Mission Régionale d'Autorité Environnementale - Décision en date du 31 janvier 2022

Examen au cas par cas : Au vu de l'ensemble des informations fournies, des éléments et des connaissances disponibles à la date de la présente décision, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de Liffré n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de la directive n° 2001/42/CE du 27 juin 2001.

La modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré n'est pas soumise à évaluation environnementale.

Conseil Départemental d'Ille et Vilaine - Courrier en date du 28 janvier 2022

L'avis du Département porte uniquement sur les compétences qui lui incombent : routes départementales, Espaces Naturels sensibles et itinéraires de randonnées d'intérêt départemental.

Le projet de modification n°1 n'appelle pas d'observation du Département.

Liffré Cormier Communauté - Courrier en date du 8 février 2022

Remarques sur les modifications du règlement littéral, sans conséquences sur l'avis rendu :

- Il est proposé d'utiliser le pluriel pour évoquer les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

- Il est proposé d'apporter une précision à la notion de surélévation pour une meilleure compréhension du paragraphe.

CDPENAF - Courrier en date du 4 janvier 2022

Examen des règles modifiées du PLU : avis favorable tacite.

Chambre d'Agriculture d'Ille et Vilaine - Courrier en date du 19 janvier 2022

Remarques :

Sur la conservation d'une zone de respiration paysagère en centre-ville, la partie non boisée de la parcelle pourrait rester en zone UA de manière à mixer les enjeux de nature en ville et de densification.

Annexes type abris pour animaux en zone agricole : s'agissant d'annexes aux habitations existantes, elles doivent être incluses dans la règle générale. En zone agricole, seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. Les abris pour animaux domestiques ne peuvent être autorisés en zone A.

Conseil Régional - Courrier en date du 19 janvier 2022

Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Egalités des Territoires (SRADDET) a été approuvé le 18 décembre 2020. Les Schémas de Cohérence Territoriaux de Bretagne devront prendre en compte les objectifs du SRADDET et être mis en compatibilité avec ses règles générales dès leur prochaine révision. La Région Bretagne invite, sans caractère obligatoire, les collectivités à anticiper et intégrer dans les PLU ou PLU-I les objectifs et règles générales du SRADDET.

Le SRADDET approuvé est consultable sur www.breizhcop.bzh et www.bretagne.bzh/sraddet.

Pays de Rennes – Délibération du 22 février 2022

Avis sur la modification d'un zonage UA en zonage UL en centre-ville : cette modification concerne un espace boisé en centre-ville d'une surface de 2200 m². Elle a pour objectif d'étendre la zone de respiration paysagère présente sur les parcelles adjacentes.

Cette protection renforcée correspond aux objectifs du SCoT.

Avis sur la modification d'un zonage UL en zonage UB en zone urbaine périphérique : cette modification concerne une emprise de 800 m² qualifiée de dent creuse et située en périphérie de la tache urbaine. Elle est destinée à être urbanisée.

Le changement de zonage de cette emprise répond aux ambitions de densification portées par le SCoT au sein de la tache urbaine. L'espace concerné ne bénéficie pas d'une protection particulière au SCoT.

Avis sur la modification de l'emplacement réservé n°4 : le changement de zonage de l'emprise destinée à être urbanisée entraîne cette modification de l'ER. La commune s'engage à assurer la continuité verte par une voirie existante qui permet les mobilités douces.

La modification de l'emprise de l'emplacement réservé répond aux objectifs de densification portés par le SCoT.

Le Pays de Rennes n'a pas de remarques sur les autres modifications.

Préfecture d'Ille et Vilaine - retour hors délai reçu le 24 mars 2022

Avis favorable sur l'ensemble des modifications proposées, qui n'appellent pas d'observation.

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du 5 avril 2022 à partir de 8 h 45, un exemplaire du dossier d'enquête accompagné d'un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la Mairie de Liffré, aux jours et heures d'ouvertures habituels de la Mairie de Liffré.

La commissaire enquêtrice s'est tenue à la disposition du public à l'Hôtel de Ville:

- Le mardi 5 avril 2022 de 8 h 45 à 12 h 00
- Le mercredi 20 avril 2022 de 9 h 00 à 12 h 00
- Le vendredi 6 mai 2022 de 15 h 00 à 18 h 00

Pendant la durée de l'enquête publique, chacun a pu prendre connaissance du dossier et consigner ses observations à l'attention de la commissaire enquêtrice : soit sur le registre, soit par courrier papier ou courrier électronique.

1 ère permanence le mardi 5 avril 2022 de 8 h 45 à 12 h 00 :

Aucune visite lors de cette permanence.

2ème permanence le mercredi 20 avril 2022 de 9 h 00 à 12 h 00 :

Aucune visite lors de cette permanence.

3ème permanence le vendredi 6 mai 2022 de 15 h 00 à 18 h 00 :

Aucune visite lors de cette permanence.

Courriers ou mail reçus pendant l'enquête publique :

Aucun courrier postal ou électronique n'a été reçu pendant la durée de l'enquête. En outre, aucune visite hors permanence pour consultation simple du dossier n'a été comptabilisée sur la fiche annexée au registre et tenue par la personne présente à l'accueil de la mairie.

3.1 Analyse de la commissaire enquêtrice

A la clôture de l'enquête publique, j'ai pu constater que le projet de modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré n'avait suscité aucune déposition et aucune consultation de la part du public.

Le manque d'intérêt du public s'explique par l'absence d'impacts négatifs pour les habitants de Liffré. Les modifications de zonage projetées sont très localisées et les modifications apportées au règlement sont des corrections d'erreurs matérielles ou des précisions permettant une meilleure application des règles.

3.2 Clôture de l'enquête publique

Le 6 mai 2022 à 18h00, j'ai constaté la fin de l'enquête publique et clos le registre.

Un procès-verbal constatant l'absence de dépositions a été établi et envoyé à la mairie de Liffré le 9 mai 2022.

La commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet de modification n°1 du PLU de Liffré dans les conclusions séparées.

Le 19 mai 2022.



La commissaire enquêtrice, Annick Liverneaux.

LIFFRE Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme Enquête Publique du 5 avril au 6 mai 2022

PARTIE II : CONCLUSIONS ET AVIS

1/ RAPPEL DU PROJET DE MODIFICATION

La commune de Liffre a prescrit une enquête publique pour la modification n°1 de son Plan Local d'Urbanisme le 7 mars 2022 par son arrêté 2022.092.

Elle a pour objectifs :

- La modification du zonage UA en zonage UL pour une emprise d'environ 2200m².
- La modification du zonage UL en zonage UB pour une emprise d'environ 800m².
- La modification de l'emprise de l'emplacement réservé n°4.
- La rectification de l'erreur matérielle au sein du règlement graphique concernant une inversion de la légende ZNIEFF de type 1 et ZNIEFF de type 2.
- La modification mineure des chapeaux introductifs des zones AE et NT ainsi que les dispositions générales du règlement écrit.
- La modification mineure des articles 1.2 et 2.1.1.2 de l'article NT du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article A.1.2. du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article A. 1.2.II du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article A 2.1.3. et A.1.2. du règlement écrit.
- La modification mineure des articles UA.2.4.1.1. ; UB 2.4.1.1. ; 1AU 2.4.1.1. ; 1AUS 2.4.1. ; 2AU 2.4.1. concernant le stationnement vélo du règlement écrit.
- La modification mineure des articles UB 2.3.2. et 1AU 2.3.2. du règlement écrit.
- La modification mineure de l'article UE 1.2. du règlement écrit.
- La modification mineure de la définition de la notion de « hauteur verticale de la façade » au sein de l'annexe 2 du règlement écrit.

2/ AVIS et OBSERVATIONS sur les éléments modifiés du PLU.

Sur la modification du zonage UA en zonage UL pour une emprise d'environ 2200m².

Il s'agit de conserver un espace boisé en cœur de ville, ancien jardin d'un hôtel particulier. Cette emprise d'une surface de 2200m² est classée actuellement en zone UA constructible. Elle est située sur l'arrière de la construction existante, et jouxte sur 2 côtés un espace boisé classé en UL qui constitue l'extrémité d'une coulée verte orientée nord-sud.

J'estime que le potentiel de création de logements sur cette parcelle enclavée est très faible si l'on déduit les voiries d'accès. Au contraire, le zonage UL permet de conforter et d'agrandir cet espace qui peut aisément être aménagé en parc au bénéfice de la population de Liffre. De plus, le boisement relativement dense existant est à mon sens à conserver afin de maintenir la biodiversité et également un îlot de fraîcheur appréciable dans le cadre de la lutte contre les pics de chaleur en milieu urbain.

Mon avis est donc favorable sur ce point.

Sur la modification du zonage UL en zonage UB pour une emprise d'environ 800m².

Cette parcelle est située à l'extrémité sud de la coulée verte, à la limite de l'urbanisation. Elle constitue en effet une dent creuse entre 3 habitations existantes. Le changement de zonage permet de densifier un secteur déjà bâti, sans remettre en cause la circulation des piétons et cycles à l'extrémité de la coulée verte, qui en réalité empruntent les voies existantes.

Sur cette même emprise, il existe également un emplacement réservé au bénéfice de la commune, dont l'objectif est de poursuivre les cheminements modes doux vers la campagne.

Je note que la ville de Liffre est déjà propriétaire du terrain et des voiries qui l'entourent, un emplacement réservé n'est donc pas justifié. Je constate par ailleurs qu'il ne permet pas de réaliser un cheminement confortable puisque qu'il contourne une parcelle bâtie. Ensuite il existe déjà un cheminement qui emprunte la voirie de desserte du quartier. Il me paraît plus cohérent d'urbaniser cette emprise et de poursuivre l'aménagement des itinéraires piétons-cycles sur les emprises de voiries existantes.

Mon avis est favorable sur le changement de zonage UL vers UB pour cette emprise de 800 m², et sur la suppression d'une partie de l'emplacement réservé n°4 correspondant à l'extrémité de la coulée verte au sud de l'avenue Marguerite Yourcenar.

Sur les évolutions du règlement littéral

Zonages NT et Ae : Précisions sur la nature des zones pour rappeler qu'elles sont des STECAL.

Zonage NT : Précision apportée au règlement pour rappeler que les extensions ne sont autorisées que pour les destinations autorisées dans la zone.

Il s'agit pour ces deux points de préciser la lecture du règlement, cela ne modifie pas son application.

Zone Ae : Interdire la création de commerce de proximité ainsi que les extensions et la réalisation d'annexes pour ceux qui existent.

Le sous-zonage Ae correspond aux secteurs situés en zone agricole, et supportant des activités existantes non agricoles. Il s'agit de conforter le règlement de la zone Ae pour éviter de nouvelles implantations commerciales et l'agrandissement de celles qui existent.

La ville de Liffre dispose de zones artisanales et commerciales permettant l'accueil des activités. Je pense en effet qu'il ne faut pas encourager les activités artisanales ou commerciales en zone agricole qui pourraient présenter des incompatibilités avec la vocation du secteur.

Mon avis est donc favorable sur ce point.

Zone A : en dehors des zones Anc, autoriser les abris pour animaux sous réserve qu'ils soient posés sur le terrain naturel, sans fondations ni dalle, pour une surface maximum de 15 m², dans la limite d'un par unité foncière.

Sur ce point, la chambre d'agriculture a émis un avis défavorable en rappelant que les abris pour animaux domestiques étaient interdits en zone agricole, en dehors des exploitations. C'est une question qui revient régulièrement dans les documents d'urbanisme. En effet, beaucoup de particuliers non agriculteurs possèdent un cheval, ou un âne, ou un mouton qui sont au pré toute l'année et exposés à toutes les intempéries hivernales. Ils contreviennent de ce fait aux dispositions du Code rural qui imposent de préserver ces animaux des variations climatiques (art. R. 214-18). En conséquence, on constate que de petits abris de fabrication diverses sont installés sans autorisation afin de protéger les animaux, sans aucune cohérence.

Je note la volonté de la ville de Liffré de fournir un cadre précis pour la construction de petits abris démontables et temporaires, ce qui à mon sens permettrait d'abriter les animaux, de satisfaire les propriétaires, sans porter préjudice à l'agriculture. Je souhaite que la législation évolue sur ce point et permette l'implantation d'abris temporaires et non fermés sur un côté pour le bien-être des animaux.

Zones UA, UB, 1AU, 1AUS, 2AU : compléter la règle de stationnement des vélos pour aboutir à la création d'un emplacement minimum par logement, d'une surface minimale de 1,5 m².

Il s'agit de mieux prévoir le stationnement des cycles dans les nouvelles constructions. Alors que tous les documents d'urbanisme promeuvent le développement des modes actifs, le local vélo des collectifs est souvent réduit à un espace commun où les vélos sont entassés les uns sur les autres.

Mon avis est favorable sur ce point.

Zone A : Clarifier la règle pour les extensions des habitations existantes, notamment pour les extensions en surélévation.

Zones UB, 1AU: modifier la formulation des aires de jeux et de loisirs pour élargir leur usage à tous les usagers.

Zone UE : clarifier la règle pour l'accueil des nouvelles constructions autorisées dans chaque sous zonage.

Lexique : clarifier la définition de « hauteur verticale de la façade ».

Ces modifications apportées au règlement littéral ont pour objectifs soit de préciser ou clarifier la rédaction des articles qui peuvent présenter des difficultés d'interprétation, soit de compléter certaines définitions pour en élargir les conditions d'application.

Mon avis est favorable sur ces points.

Sur la rectification de l'erreur présente dans la légende du règlement graphique concernant les ZNIEFF type 1 et type 2

Il s'agit de corriger l'inversion existante entre les légendes de ces zones naturelles.

Mon avis est favorable.

3/ AVIS et CONCLUSIONS sur le projet de modification.

A l'issue de cette enquête, et après avoir étudié tous les éléments du dossier, j'estime que le projet de modification n°1 du PLU de Liffre est cohérent avec les objectifs de développement de la commune. Les différentes modifications visent soit à préserver le cadre de vie, notamment par le confortement d'un espace paysager en ville, soit à urbaniser une dent creuse et ainsi densifier un secteur déjà bâti, soit à clarifier et préciser le règlement pour une meilleure application du Plan.

J'émet donc un avis favorable sur la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffre.

Le 19 mai 2022, la commissaire enquêtrice,



Annick Liverneaux

PIECES ANNEXES

Procès-verbal de fin d'enquête



CERTIFICAT D’AFFICHAGE – AVIS D’ENQUETE PUBLIQUE – MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°1 DU PLU DE LIFFRE

Je soussigné, Monsieur Guillaume BÉGUÉ, Maire de la commune de Liffre, CERTIFIE que l'avis d'enquête publique a été affiché :

- A l'Hôtel de Ville, au sein de la borne électronique
- Rue de Rennes, lieu où est prévu le changement de zonage
- Avenue Marguerite Yourcenar, lieu où est prévu le changement de zonage
- Sur le site internet de la commune : www.ville-liffre.fr

Cet affichage a été réalisé à compter du 21 mars 2022 jusqu'au 6 mai 2022 inclus.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait le **09 MAI 2022**
Le Maire de Liffre,

Guillaume BÉGUÉ



Constat d’Affichage.

POLICE MUNICIPALE

Police Municipale de Liffré



N° : 14/2022



10 avenue Jules Ferry
35340 LIFFRÉ

02 23 25 57 73

--- PROCES VERBAL ---
DE CONSTATATIONS D'AFFICHAGE
D'ENQUETE D'UTILITE PUBLIQUE

CODE NATINF PRINCIPAL :
LIBELLE :
REFERENCE :
CLASSE :

-- ANALYSE & REFERENCE --

AFFAIRE : Modification du PLU
OBJET : Procès verbal de constatation d'affichage d'avis d'enquête publique
LIEU : Rue De Fougères - 35340 Liffré (France)
SECTEUR :
NOTIFICATION : Des documents sont associés à cette fiche.

-- INFRACTIONS COMPLEMENTAIRES --

En l'an deux mille vingt deux, le vingt et un Mars à seize heures et vingt-six minutes,

--- Je soussigné(e), MARION Sandra Brigadier, ---
--- Assisté(e) de BOURDINIERE Florent Brigadier Chef Principal, ---
--- Agent(s) de police judiciaire adjoint, ---
--- En résidence à la Police Municipale de Liffré ---
--- Dûment assermenté(e) et agréé(e) par M. le Procureur de la République ---
--- Vu l'article 431 du code de procédure pénale, ---
--- Vu les articles L.480-1, L.160-1 et R.480-3 du code de l'Urbanisme. ---
--- Vu les articles 21.2°, 21-2 du Code de Procédure Pénale. ---
--- Vu l'article L 511-1 du code de la sécurité intérieure, ---
--- Vu les articles 78-6 et 429 du Code de Procédure Pénale. ---
--- Vu l'article L.2122-19 du Code des Collectivités Territoriales, ---
--- Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, en exécution des ordres reçus, rapportons les opérations suivantes ---

Rapportons les faits suivants :

Ce jour, le vingt et un mars deux mille vingt deux à seize heures vingt six, à la demande de Monsieur Quentin GAUTROT, employé au service urbanisme de la ville de Liffré, afin de vérifier la présence de l'affichage de l'avis d'enquête publique portant sur la modification numéro 1 du Plan Local d'Urbanisme.

Certifions nous être transportés :

- A la Mairie de Liffré, rue de Fougères sur la borne située à l'extérieure.
- Secteur de la Guérinais, avenue Marguerite Yourcenar.
- Rue de Rennes, à proximité de la rue Maurice Ravel.

Attestons que le dit avis est bien affiché en ces lieux et lisible de la voie publique le 21 mars 2022. (Pièce n°1)

Nous joignons une planche photographique constatant l'affichage. (Pièce n°2)

En fois de quoi, nous rédigeons le présent Procès-Verbal.

-- INFORMATIONS SUR LES PERSONNES DENOMMEES CI-DESSUS --				
Qualité	Nom/Prénom	Profession	Adresse	Téléphone

Fait et clos, le 05/04/2022 à Liffre

MARION Sandra, Gardien Brigadier

Signature



Intervenants : MARION Sandra Gardien Brigadier

-- DESTINATAIRES --		Date de clôture : Le 05/04/2022
Nb Copies	Destinataire	
1	Archives Police Municipale	
1	Monsieur le Maire	



Implantation de l'affichage secteur de la Guérinais.



Implantation de l'affichage secteur rue de Rennes

