



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°2 du plan local d'urbanisme de Liffré (35)**

n° : 2025-012342

Avis conforme rendu
en application du 2^{ème} alinéa de l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne dont les membres suivants (Alain Even, Isabelle Griffe, Jean-Pierre Guellec, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégalement par échanges électroniques, chacun des membres délibérants attestant qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent dossier ;

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33, 2^{ème} alinéa ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 modifié portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), notamment ses articles 4, 16 et 18 ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 modifié portant organisation et règlement intérieur de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable, et notamment son annexe 1 relative au référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu les arrêtés des 16 juin 2022, 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la MRAe de Bretagne, adopté le 24 septembre 2020 ;

Vu la décision du 21 décembre 2023 portant exercice de la délégation prévue à l'article 18 du décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 susvisé ;

Vu la demande d'avis conforme en application des articles R. 104-33 deuxième alinéa à R. 104-35 du code de l'urbanisme, enregistrée sous le n° 2025-012342 relative à la modification n°2 du plan local d'urbanisme (PLU) de Liffré (35), reçue de Liffré Cormier Communauté le 07 mai 2025 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 7 mai 2025 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 5 juin 2025 ;

Rappelant que les critères fixés à l'annexe II de la directive n° 2001/42/CE, dont il doit être tenu compte pour déterminer si les plans et programmes sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement, portent sur leurs caractéristiques, leurs incidences et les caractéristiques de la zone susceptible d'être touchée ;

Considérant les caractéristiques du projet de modification du PLU de Liffré qui vise à :

- réduire la superficie de la zone 1AU sur le secteur de la Jourdannièrre et reclasser les zones concernées en zone agricole ;
- modifier la destination du zonage 1AU « habitat » vers un zonage « activités économiques » pour permettre l'extension de l'entreprise « Jourdannièrre Nature » ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) du secteur ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Liffré :

- commune de 8 507 habitants (Insee 2021), d'une superficie de 6 686 hectares ;
- membre de la communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté ;
- couvert par un plan local d'urbanisme approuvé en 2017 ;
- concerné par les dispositions du schéma de cohérence territoriale (SCoT) du pays de Rennes, approuvé en 2015 et révisé en 2022, qui identifie Liffré comme pôle structurant de bassin de vie ;
- concerné par la présence des forêts domaniales de Rennes et de Liffré, identifiées en tant que zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II ;
- concerné par la présence de la zone Natura 2000 « *Complexe forestier Rennes-Liffré-Chevré, Étang et lande d'Oué, forêt de Haute Sève* » (directive habitats) ainsi que par les ZNIEFF de type I « *bois de Champaufour-Sauf du Cerf* », « *étang du moulin de Liffré* » et « *étang de Sérigné* » ;
- concerné par la présence du corridor « *connexion bocages de Châtillon-en-Vendelais / massifs forestiers des marches de Bretagne* » identifié au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;

Considérant que la procédure vise à réduire de 5,5 ha la superficie des zones urbanisables sur le secteur de la Jourdannièr, créant une zone tampon qui permettra la réduction de l'exposition des futures habitations aux nuisances de la plate-forme de compostage présente à l'est du secteur, tout en maintenant les zones agricoles existantes ;

Considérant que la conservation et le renforcement des haies recensées au sein et en périphérie des zones urbanisables permettra de limiter les incidences des aménagements sur la biodiversité tout en participant à la réduction des nuisances (haies multi-strates) ;

Considérant qu'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sera mise en place sur le site de l'entreprise Jourdannièr afin de formaliser la réalisation de travaux d'isolation acoustique des bâtiments (ateliers, compresseur, etc.) ;

Considérant que l'OAP habitat du secteur est modifiée afin de réduire le nombre de logements envisagés (170 au lieu de 270) tout en augmentant la densité prévue (40 logements/hectare) ;

Considérant que la création de voies de mobilités actives au sein du secteur d'habitat permettra de limiter en partie les incidences liées à la circulation automobile ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°2 du plan local d'urbanisme de Liffré (35) 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 il n'est pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Conformément à l'article R. 104-33 du code de l'urbanisme, Liffré Cormier Communauté rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public. Il sera également mis en ligne sur le site internet de la MRAe.

Fait à Rennes, le 10 juin 2025
Pour la MRAe de Bretagne,
le président

Signé

Jean-Pierre Guellec



SATT
Service aménagement des territoires et transitions
Pôle urbanisme et contractualisation

Rennes, le **08 AOÛT 2025**

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, votre projet de modification n°2 du PLU de Liffré

Cette modification concerne spécifiquement le secteur de La Jourdanière.

Les principaux objets de cette modification sont les suivants :

- réduction de la zone d'urbanisation future à vocation habitat : La zone initialement classée en 1AU, d'une superficie de 9,9 ha, est réduite à 4,4 ha pour l'urbanisation future à vocation d'habitat.
- les 5,5 ha de zone 1AU supprimée sont reclassés comme suit :
 - création d'un zonage économique 1AUéco sur 2,5 ha (dont 1,5 ha déjà aménagé et 1 ha en extension) afin de pérenniser l'entreprise « Jourdanière Nature » sur son site actuel et de permettre son développement. Pour limiter les nuisances générées par cette activité, une zone d'interface non constructible sera créée, et des travaux de réduction des nuisances acoustiques (générateur, compresseur, etc.) devront être réalisés par l'entreprise.

À ce titre l'OAP mériterait d'être plus précise et prescriptive. En effet, pour garantir une cohabitation harmonieuse entre l'activité économique et les futures zones d'habitat, **je vous invite à préciser les mécanismes de réduction des nuisances**. Il pourrait s'agir, par exemple, de la mise en place d'une haie double, plantée sur talus et constituée d'essences pluristratifiées, afin d'optimiser son rôle de barrière acoustique et visuelle. Un tel niveau de détail dans l'OAP serait une garantie supplémentaire pour la qualité de vie.

- reclassement de 3 ha en zone A.

La modification n°2 du PLU est en adéquation avec les objectifs de votre PADD. Elle constitue une démarche cohérente pour la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation de l'espace agricole et le soutien au développement économique local.

MONSIEUR STÉPHANE PIQUET
PRESIDENT DE LIFFRE CORMIER COMMUNAUTÉ
8 LE CARFOUR
35340 LA BOUEXIERE

Mes services se tiennent à votre disposition pour vous accompagner dans vos projets.

Je vous prie d'agréer, monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée *et la plus*
cordiale.

Pour le Préfet et par délégation,

le Secrétaire général



Pierre LARREY

Copie à : DDTM35 SATT

. Délégation territoriale de Rennes-Brocéliande
PRÉFECTURE DCTC BUREAU DE L'URBANISME

Service TERRITOIRES

Monsieur le Président
Liffré-Cormier Communauté
8, Le Carfour
35340 LA BOUEXIERE

Rennes, le 25 juillet 2025

Objet : PLU Liffré –
Modification n°2

Dossier suivi par :

Annelyse Ferré-Pellé
02 23 48 26 60 / 06 85 59 36 21
annelyse.ferre@bretagne.cha
mbagri.fr

Monsieur le Président,

Par courrier reçu le 4 juillet 2025, vous nous avez adressé le dossier de modification n°2 du PLU de la commune de Liffré, en vue de recueillir l'avis de la Chambre d'agriculture.

Le projet concerne le secteur à urbaniser de la Jourdanière avec 3 objets :

- D'une part la réduction de la zone AU habitat, afin de permettre la pérennisation d'une entreprise locale implantée dans la zone ;
- D'autre part, la création d'une zone UE et 1AUE afin de permettre à cette même entreprise de se développer sur place ;
- Enfin, le retour de surface en zone Agricole.

La réduction de la zone AU s'accompagne d'un relèvement de la densité minimum de l'opération.

Le projet de modification s'inscrit dans la recherche de réduction de la consommation foncière.

Toutefois, le découpage des zones conduit à enclaver un espace agricole, constitué des parcelles 89, 90, 91 et partie sur de la parcelle 52, qui appartient à un même ilot de culture que la parcelle 348.

Les surfaces réintégrées à la zone A, présentent une fonctionnalité agricole réduite.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable à la modification mais demande à ce que la zone 1AUE soit décalée en bordure de route.

Adresse de correspondance :
Rue Maurice Le Lannou
CS 14226
35042 Rennes Cedex

02 23 48 23 23
bretagne.chambres-agriculture.fr

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sincères salutations.

Le Président,
Loïc Guines





ARRIVÉ LE :

U 4 AOUT 2025

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
LIFFRÉ-CORMIER COMMUNAUTÉ

ENT 2025-9/10

Direction de l'aménagement
Service aménagement, foncier et habitat
Personne chargée du dossier : Arnaud DEGOUYS,
Chargé de la planification régionale et du SRADDET
Tél. : 02 90 09 17 37
Courriel : arnaud.degouys@bretagne.bzh

Monsieur Stéphane PIQUET
Président de Liffré-Cormier Communauté
8, le carfour
35340 LA BOUEXIERE

→ Référence à rappeler dans toutes vos correspondances :
N° 411729/DIRAM/SAFH/AD

Rennes, le

30 JUL. 2025

Objet : Modification n°2 du PLU de Liffré

Monsieur le Président,

Je vous informe que la Région a bien réceptionné les éléments concernant votre dossier : Modification n°2 du PLU de Liffré le 03/07/2025 et je vous en remercie.

Le 14 février 2024, à l'issue de plusieurs mois de concertation, le Conseil Régional a adopté la première modification du SRADDET Bretagne, en intégrant les évolutions attendues par la loi en matière de déchets, d'énergie, d'installations logistiques, de stratégie aéroportuaire, de gestion du trait de côte, ainsi que de territorialisation de la trajectoire bretonne vers le Zéro Artificialisation Nette, prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Le SRADDET modifié, en application de la loi et en concertation, différencie les trajectoires de réduction de l'artificialisation en fonction des spécificités et des besoins des territoires, et identifie en hectares les seuils de consommation maximum, à l'échelle des SCOT bretons, pour la tranche 2021-2031. Il revient désormais aux SCOT, en tant que documents intégrateurs et projets de territoire, de différencier à leur tour les trajectoires de réduction vers les Plans Locaux d'Urbanisme communaux ou Intercommunaux (PLU-I) et documents en tenant lieu. Les SCOT devront intégrer ces modifications au plus tard le 22 février 2027, et les PLU-I le 22 février 2028.

Dans l'attente de cette seconde phase de territorialisation, nous vous invitons à anticiper et prendre en compte dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale, notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées, et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire. Si cette prise en compte reste volontaire et non obligatoire jusqu'à modification des SCOT, elle doit garantir de ne pas mettre à mal les capacités de développement des territoires bretons d'ici 2031 : en effet, nous tenons à attirer votre attention sur le fait que le décompte légal a commencé depuis août 2021. Ainsi, toute consommation effective réalisée depuis cette date, et ce, même si elle était programmée antérieurement, vient désormais grever les enveloppes régionales, intercommunales et communales.

L'engagement des collectivités et établissements publics de Bretagne sera central pour atteindre les objectifs de la loi Climat et Résilience et du SRADDET, en garantissant l'accueil des populations et des activités, l'accessibilité au logement et aux ressources pour toutes et tous, dans une plus grande solidarité et une plus grande sobriété en matière d'artificialisation des sols. Afin de faciliter cette prise en compte anticipée et volontaire du SRADDET par les documents infra régionaux, le schéma régional est consultable sur www.bretagne.bzh/sradDET.

Comptant sur votre mobilisation dans la mise en œuvre de ce projet d'avenir, je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations très distinguées.

Pour le Président du Conseil régional,

La Cheffe du service aménagement,
foncier et habitat

Emmanuelle QUINIOU

RÉGION BRETAGNE
283 avenue du Général Patton – CS 21101 – 35711 Rennes cedex 7
Tél. : 02 99 27 10 10 | www.bretagne.bzh

twitter.com/regionbretagne facebook.com/regionbretagne.bzh

RANNVRO BREIZH
283 ball ar Jeneral Patton – CS 21101 – 35711 Roazhon cedex 7
Pgz : 02 99 27 10 10 | www.breizh.bzh

Adresser toute correspondance sous forme impersonnelle à Monsieur le Président du Conseil régional de Bretagne.
SIRET : 233 500 016 00040 • TVA intracommunautaire : FR10 233 500 016



Le Président

Monsieur Stéphane PIQUET
Président
Liffré-Cormier Communauté
8 Le Carfour
35340 LA BOUEXIERE

Rennes, le 04 AOUT 2025

Monsieur le Président,

Le Département d'Ille-et-Vilaine, en sa qualité de personne publique associée, a été sollicité par courrier en date du 1^{er} juillet 2025 par Liffré-Cormier Communauté, au sujet de la prescription de la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Liffré, conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 26 juin 2025.

Localisé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdanière, d'une superficie totale de 9,9 hectares, se situe en continuité immédiate d'une zone d'urbanisation à dominante résidentielle. La présente modification a pour objet une réorientation de la vocation des sols à l'échelle des zonages réglementaires, à savoir :

- la réduction de la zone d'urbanisation future à vocation habitat d'une surface de 5,5 hectares ;
- le remplacement du zonage 1AUhabitat existant par un zonage 1AUéco au profit de l'entreprise « Jourdanière Nature » et permettre son extension sur une surface d'1 hectare ;
- le reclassement du reliquat de la zone 1AU en zone A sur une surface de 3 hectares.

L'avis du Département porte essentiellement sur les compétences qui lui incombent comme notamment les routes départementales, les espaces naturels sensibles et les itinéraires de randonnée d'intérêt départemental.

Le Département n'a pas d'observation à formuler.

Je vous prie de croire, Monsieur le Président, à l'assurance de ma considération distinguée.

Pour le Président et par délégation
Laurence Roux, Vice-Présidente

Copie :

- Mairie de Liffré
- Emmanuelle Rousset, Vice-présidente.
- Isabelle Courtigné, Conseillère départementale
- Agence du Pays de Fougères



Rennes, le 18 septembre 2025

Monsieur le Président
Liffré-Cormier Communauté
8 le Carfour
35340 La Bouëxière

Objet : projet de modification n°2 du PLU de Liffré
Ref : 2025.20_AC/PS

Monsieur le Président,

Le 4 juillet 2025, nous avons reçu pour avis le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Liffré. La modification vise les objets suivants :

- Réduction du périmètre de la zone 1AUhabitat ;
- Changement d'une partie de la zone 1AUhabitat en 1AUéco pour permettre l'agrandissement de « Jourdanière Nature » (9,9 ha > 4,4 ha / production visée de 170 logements / densité de 40 logements/ha) ;
- Déclassement du reliquat de la zone 1AUhabitat en A.

Suite à l'analyse du dossier, il apparaît qu'au regard du SCoT en vigueur, ce projet ne pose pas de problème de compatibilité particulière avec les orientations du document. C'est pourquoi nous émettons un avis favorable à ce projet de modification.

Je vous souhaite bonne réception de ces éléments et vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes cordiales salutations.

Le Président

André CROCQ

Thorigné-Fouillard - DTU - Urbanisme: Demande avis PPA sur M2 PLU de Liffré

À partir de David Durand <ddurand@thorignefouillard.fr>

Date Mer 16/07/2025 16:08

À Coline DAVID <coline.david@liffre-cormier.fr>

Cc Assistantes - Urbanisme <urbanisme@ville-thorigne-fouillard.fr>; Direction Générale des Services <dgs@thorignefouillard.fr>

 3 pièces jointes (37 Ko)

fgdomfgngbdjafgb; hdibhffaflehmap; lhglplmhffgceapi;

Madame,

L'avis de la commune de Thorigné-Fouillard sur le dossier de modification n°2 du PLU de Liffré reçu le 4 juillet 2025 ne pourra être donné d'ici au 20 août prochain en l'absence de réunions des élus pendant la période estivale.

Monsieur le Maire a néanmoins vu le dossier et aurait proposé au Conseil Municipal de donner un avis favorable.

L'avis de la commune de Thorigné-Fouillard sera donc à considérer comme favorable par défaut mais l'aurait été de toutes façons.

Je tenais à vous en informer.

Je vous prie d'agréer, Madame, mes sincères salutations.

**THORIGNE-
FOUILLARD**

David DURAND

Responsable du Pôle Développement du Territoire et
Urbanisme

ddurand@thorignefouillard.fr — 02 99 04 54 72

**Esplanade des Droits de l'Homme - 35235 THORIGNE-FOUILLARD
ville-thorigne-fouillard.fr — 02 99 04 54 54**

Rejoignez-nous sur les réseaux sociaux :  

Adoptez l'éco attitude ! N'imprimez ce message que si vous en avez l'utilité.