

Ville
de



MODIFICATION N°2

Mémoire en réponse aux avis PPA

Enquête publique du 08 octobre au 7 novembre 2025



Sommaire

MODIFICATION N°2	1
1 Préambule	3
2 Synthèse des avis PPA	3
3 Remarques nécessitant une réponse de Liffré-Cormier Communauté	3
A Les avis des Personnes Publics Associées	Erreur ! Signet non défini.
# Avis Chambre d'Agriculture	4
# Avis du Préfet	5

1 | Préambule

À la suite de la notification du projet de modification n°2 du PLU de Liffré à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 3 juillet 2025, Liffré-Cormier Communauté a reçu les avis de 7 PPA.

Le présent document a pour but de préciser l'avis des élus et les possibles évolutions du projet de modification suite aux remarques formulées et/ou reçues de la part des PPA. Ces éléments de réponse et de compréhension, sont à destination du commissaire enquêteur mais aussi du public. En outre, ils serviront de base au travail de prise en compte des remarques en vue de l'approbation post-enquête publique.

Ainsi, à l'issue de l'enquête publique, le projet pourra être modifié sur la base :

- de ce mémoire d'observations faisant suite aux avis des PPA ;
- des observations du public ;
- du rapport du commissaire enquêteur.

Ainsi modifié, le projet de modification sera soumis pour approbation au conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté.

2 | Synthèse des avis PPA

A la suite de la consultation des Personnes Publiques Associées, 7 avis ont été formulés :

- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale Bretagne (MRAE)** : avis conforme, la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale
- **Chambre d'Agriculture d'Ille-et-Vilaine** : avis favorable sous réserve
- **Département d'Ille-et-Vilaine** : pas d'observation formulée
- **Région Bretagne** : pas d'avis formulé concernant le projet de modification
- **Préfet d'Ille-et-Vilaine** : avis favorable assortie d'une recommandation
- **Ville de Thorigné-Fouillard** : avis favorable
- **SCoT Pays de Rennes** : avis favorable



3 | Remarques nécessitant une réponse de Liffré-Cormier Communauté

Seules 2 PPA (Personnes publiques associées) ont émis des remarques qui amènent une réaction de la part de la collectivité. La deuxième partie de la note ci-après présente les observations détaillées émises par ces PPA qui demandent des éléments de réponses et précisions à apporter par Liffré-Cormier Communauté en vue de la mise à l'enquête publique.

Notice de lecture :

- Les textes en gris italique sont des extraits des remarques et recommandations des PPA (Il s'agit d'extraits des avis, pour lecture complète des remarques se reporter aux courriers des différentes instances qui figurent en pièce 4 du dossier d'enquête)
- Les textes en noir apportent les éléments de réponse ou des explications de la collectivité.
- Les textes en bleu correspondent à des propositions de compléments faisant suite à la consultation des PPA et aux échanges avec les élus de la commune de Liffré avant l'enquête publique.

Les avis de PPA favorables et ne contenant pas de remarques nécessitant de réponse ne figurent pas dans ce mémoire.

Avis de la Chambre d'Agriculture

« 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 îlot de culture que la parcelle 348. Les surfaces réintégrées à la zone A, présente 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** ».

- ⇒ Initialement, le secteur de La Jourdanière devait accueillir une opération d'habitat dans son entièreté. A ce titre, un promoteur a fait l'acquisition de la quasi-totalité de l'emprise (cf Figure 1 : Etat de la domanialité en mars 2025 du secteur de la Jourdanière). Seules les parcelles 0049, 0051 et l'îlot central appartenant à l'entreprise Jourdanière Nature n'ont pas été acquis. A noter que la parcelle 0075 a été acquise par un autre promoteur.

Jourdanière Nature n'ayant pu concrétiser son projet de déplacement sur une autre zone d'activités de la commune et à la demande de la collectivité, le promoteur a été contraint de revoir son projet d'aménagement. Les négociations entre l'entreprise, le promoteur et la ville ont permis d'aboutir à un compromis pour permettre de faire cohabiter l'entreprise et son projet d'extension avec une future opération d'habitat.

Au regard de la présence de la plateforme de compostage classée en ICPE et des nuisances associées, il a été décidé de ne pas prévoir de l'habitat à proximité immédiate. Ainsi, afin de prendre en compte l'activité de l'entreprise et ses nuisances, le périmètre de l'OAP a été réduit. De plus, les secteurs présentant des enjeux environnementaux forts ont été exclus du périmètre. Ainsi, près de 3ha ont été reclassées en zone A.

L'entreprise, quant à elle, a besoin d'aménager de nouveaux espaces de stockage et construire de nouveaux bâtiments. Ces aménagements ne peuvent être envisagés sur sa parcelle puisque son foncier est déjà bien optimisé. Ainsi, l'entreprise souhaite une extension dans le prolongement immédiat de son foncier. L'extension est plafonnée à 1ha pour correspondre aux stricts besoins du

développement de l'entreprise existante (zone 1AUe). Cette extension, prévue sur les parcelles 87, 88, et en partie sur la 52, permet à l'entreprise de constituer un alignement au nord qui est indispensable dans son organisation spatiale, entre l'existant et l'extension.

L'alignement de l'extension de l'entreprise *Jourdanière Nature* en bordure de la rue de la Jourdanière au sud, comme demandée dans l'avis de la Chambre d'agriculture, reviendrait à augmenter l'emprise de la zone 1AUe et diminuer la zone A, ce qui ne correspond pas à la trajectoire de sobriété foncière de la ville et ne s'avère pas nécessaire aux besoins de l'entreprise.

Pour limiter les effets du morcellement de l'espace agricole liés au classement d'une partie des parcelles 52, 87 et 88 en 1AUe, il est prévu d'assurer un passage pour la parcelle agricole nouvellement créée au Nord depuis le chemin existant (qui peut prendre la forme d'une servitude de passage) ou depuis l'avenue de l'Europe au nord. Les accès aux parcelles 89, 90, 91 et 52p continueront à se faire via la rue de la Jourdanière au sud.

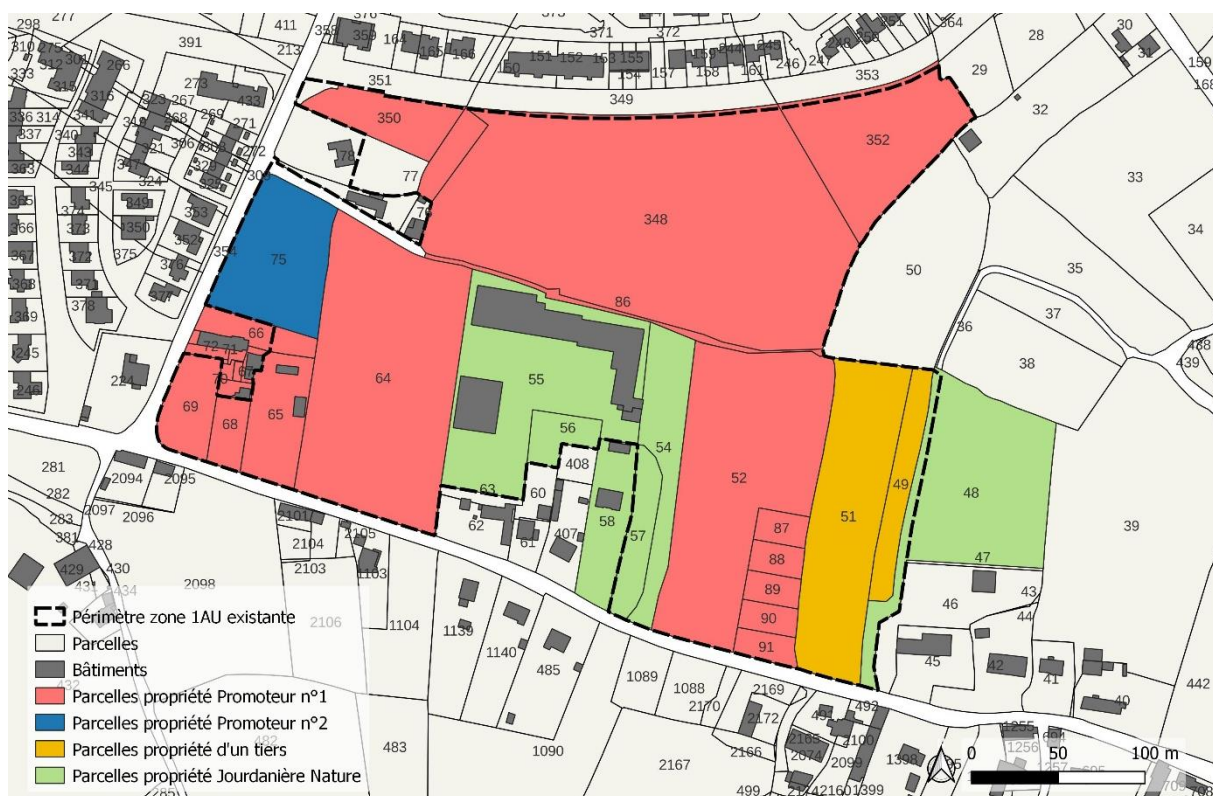


Figure 1 : Etat de la domanialité en mars 2025 du secteur de la Jourdanière

Avis du Préfet

« Création d'un zonage économique 1AUéco sur 2,5 ha (dont 1,5 h 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. »



Plusieurs caractéristiques du projet de modification du PLU de Liffré, soulignées dans l'avis de la MRAE du 10 juin 2025, permettent de garantir la bonne cohabitation entre l'activité économique et la future zone d'habitat :

1. La procédure de modification vise à réduire de 5.5ha la superficie des zones urbanisables sur le secteur de la Jourdanière, créant une zone tampon permettant la réduction de l'exposition des futures habitations aux nuisances de la plateforme de compostage présente à l'est du secteur, tout en maintenant les zones agricoles existantes.
Cette zone inconstructible, mentionnée au sein des 2 OAP, sera créée au sud et à l'est de la future zone d'habitat, avec des aménagements paysagers (haies, arbres, talus plantés) permettant d'établir une frange paysagère. Pour répondre à la demande de précision émanant de l'avis Etat, au sein de l'OAP économie, qui mentionne la création d'une frange paysagère avec la plantation et le renforcement de haie, **il est proposé de préciser qu'il s'agit de densifier les aménagements paysagers existants présents au Nord et à l'Ouest de la zone UE.**
2. La procédure, à travers les 2 OAP, inscrit la conservation et le renforcement des haies recensées au sein et en périphérie des zones urbanisables limitant les incidences des aménagements sur la biodiversité tout en participant à la réduction des nuisances.
L'OAP habitat indique que sera plantée une haie de trois rang multi-strates sur talus en limite est du projet, permettant de limiter les nuisances vis-à-vis de la plateforme de compostage classée en ICPE.
3. L'OAP économie inscrit la réalisation de travaux visant à réduire les nuisances acoustiques de divers éléments générateurs de bruits de l'entreprise (ateliers, compresseur etc).

Ainsi, les mesures inscrites au sein des 2 OAP, de conservation et de renforcement des haies recensées au sein et en périphérie des zones urbanisables, et la réalisation de travaux d'isolation acoustique permettent de réduire les nuisances générées par l'activité économique.