



NOTE DE PROCEDURE ET DE PRÉSENTATION
(ARTICLE R123-8 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT)

Enquête publique

dans le cadre de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme

Commune de Liffré



PREAMBULE

La présente note de présentation et de procédure a pour objet, conformément aux dispositions de l'article R. 123-8 du code de l'environnement, d'indiquer :

- Les textes régissant l'enquête publique de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré ;
- La façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet de modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- La décision pouvant être adoptée au terme de l'enquête et l'autorité compétente pour approuver la modification du Plan Local d'Urbanisme ;
- Les éléments cités au 2^{ème} alinéa de l'article R. 123-8 du code de l'environnement.

L'article R123-8 du Code de l'environnement dispose, dans son 2^{ème} alinéa :

« 2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu. »

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune a été approuvé le 6 juillet 2017. Il a fait l'objet d'une évaluation environnementale lors de son approbation, pour laquelle l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAe) a été rendu le 24 février 2017.

Il a ensuite été modifié via plusieurs procédures :

- Mises à jour n°1 et n°2 en date du 6 novembre 2017 et du 6 juin 2018 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2018 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 18 février 2021 ;
- Mise à jour n°3 en date du 24 août 2021 ;
- Déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité approuvée le 30 septembre 2021 ;
- Modification n°1 approuvée le 7 juillet 2022 ;
- Modification simplifiée n°3 approuvée le 6 juillet 2023 ;
- Mises à jour en date du 12 mars 2024 et du 22 octobre 2024,
- Modification n°2 prescrite le 26 mai 2025 et en cours d'élaboration.

LES TEXTES REGISSANT L'ENQUETE PUBLIQUE

La présente procédure est, conformément aux articles L.153-36 et suivants du code de l'urbanisme, effectuée selon les modalités définies pour la modification du Plan Local d'Urbanisme. Elle est ainsi régie par l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, qui dispose que :

« *Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° *Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° *Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° *Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° *Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

En outre, pour l'application de ces dispositions, l'article R153-8 du code de l'urbanisme dispose :

« Le dossier soumis à l'enquête publique est composé des pièces mentionnées à l'article R123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure. Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet. »

LA FAÇON DONT L'ENQUETE PUBLIQUE S'INSERE DANS LA PROCEDURE RELATIVE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

A la demande du Président de Liffré-Cormier Communauté et par décision en date du 22 octobre 2025, le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Mme LIVERNEAUX Annick en qualité de commissaire enquêtatrice.

Par arrêté n°2025-083 en date du 18 novembre 2025, le Président de Liffré-Cormier Communauté a ordonné l'ouverture d'une enquête publique et fixé ses modalités d'organisation. Celle-ci se tiendra du 16 décembre 2025 à partir de 8h45 au 16 janvier 2026 jusqu'à 18h00. Cet arrêté fixe notamment les dates et heures des permanences au cours desquelles le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public.

Dans ce cadre, le registre d'observations et le dossier d'enquête publique sont consultables et à disposition du public en mairie de Liffré, pour que chacun puisse consulter le dossier et consigner ses observations dans le registre prévu à cet effet ou en les adressant par écrit à la commissaire enquêtatrice en mairie de Liffré.

Le dossier sera également consultable en ligne sur le site de Liffré-Cormier Communauté (www.liffre-cormier.fr rubrique « Urbanisme, PLU et PLUi-H ») et sur le site de la Ville de Liffré (www.ville-liffre.fr rubrique « Urbanisme/Habitat »). Il est également possible d'envoyer sa contribution par courrier électronique à l'adresse m3.liffre@liffre-cormier.fr. Les transmissions électroniques seront consultables, dans les meilleurs délais, sur le site de Liffré-Cormier au lieu susmentionné.

Après la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur procèdera à :

- L'élaboration d'un rapport relatant le déroulement de l'enquête publique et examinant les observations recueillies. Ce rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet aux observations du public.
- L'écriture de ses conclusions motivées pour le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

A l'issue de l'enquête publique, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations et du rapport du commissaire enquêteur, sera soumis au conseil communautaire de Liffré-Cormier Communauté pour approbation.

LA DECISION POUVANT ETRE ADOPTEE AU TERME DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Liffré-Cormier Communauté est l'autorité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme et de document en tenant lieu.

A l'issue de l'enquête publique, après transmission du rapport et conclusions du commissaire enquêteur, le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré pourra être approuvé par délibération du Conseil Communautaire.

Cette délibération et les pièces du Plan Local d'Urbanisme modifiées seront transmis aux services de l'Etat. Ils feront l'objet des mesures de publicité prévues par l'article R. 153-21 du code de l'urbanisme et notamment d'un

affichage au siège de Liffré-Cormier Communauté et en mairie de Liffré pour une durée d'un mois. Mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département d'Ille-et-Vilaine.

Après l'accomplissement de ces formalités, le Plan Local d'Urbanisme modifié de Liffré entrera en vigueur.

DECISION DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

En application des articles L104-1 et suivants du code de l'urbanisme, la présente procédure n'a pas nécessité d'évaluation environnementale. Elle a fait l'objet d'un examen au cas par cas ad-hoc dont l'autorité environnementale a rendu son avis conforme n°2025-012465 en date du 22 aout 2025. Ces informations sont consultables dans le dossier soumis à enquête publique.

CONCERTATION PREALABLE

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, la présente procédure n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable avec le public. Elle fait toutefois l'objet d'une enquête publique.

COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Liffré-Cormier Communauté
8, Le Carfour
35340 La Bouëxière

CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet de modification n°3 du PLU concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Penloup Nord, dit Penloup II. Cette modification arbore deux objets :

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

CONTENU DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

- Registre d'enquête publique
- Pièces administratives :
 - Délibération lançant la procédure et justifiant de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord n° 2025/152 en date du 01/07/2025 ;
 - Avis conforme de l'autorité environnementale n°2025-012465 en date du 22 aout 2025 ;
 - Délibération n°2025/182 en date du 7/10/2025 décidant de suivre l'avis de l'autorité environnementale et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;
 - Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2025-083 en date du 18/11/2025 ;
 - Décision n°E25000225/35 du Tribunal Administratif de Rennes en date du 22 octobre 2025 désignant Mme LIVERNEAUX ANNICK en qualité de commissaire enquêtrice.
- Note de présentation de l'enquête publique
- Notice de présentation de la modification n°3 du PLU de Liffré
- Avis PPA
- Mémoire en réponse sur les avis PPA

PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET EST RETENU, NOTAMMENT DU POINT DE VUE ENVIRONNEMENTAL

Afin de s'intégrer au mieux à son environnement et de prendre en compte les enjeux identifiés, la modification intègre un certain nombre de mesures, permettant d'aller au-delà du travail d'évaluation réalisé en 2017. En effet, des modifications sont apportées au règlement au sein du secteur de Penloup II classé en zonage 2AU :

- 6,2 ha seront classés en 1AUa permettant de développer un projet urbain avec une densité approchant 35 logements/ha ;
- 0,8 ha de la zone 2AU sont transférés en zone Np, pour assurer la protection et la mise en valeur de la zone humide existante ;
- L'inscription de 408 ml au titre de l'article L. 151-23 dans le règlement graphique du PLU des haies du site caractérisées comme étant à enjeu fort dans le pré-diagnostic écologique ainsi que des arbres isolés à enjeu ;
- L'adaptation des prescriptions afférentes au stationnement inscrites au règlement écrit. La règle évolue uniquement pour les stationnements mutualisés : il ne sera exigé qu'une place de stationnement pour 2,5 logements (au lieu de 1 place pour 2 logements actuellement).
- L'OAP est également actualisée pour y intégrer des prescriptions visant à assurer la bonne intégration du futur projet dans l'environnement du site.

Pour l'ensemble de ces raisons, et la réduction des impacts environnementaux par rapport au projet initial, le projet a été retenu.