



Mission régionale d'autorité environnementale

BRETAGNE

**Avis conforme de la mission régionale
d'autorité environnementale (MRAe) de Bretagne
sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Liffré (35)**

n° : 2025-012465

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 Griffie, Sylvie Pastol) en ont délibéré collégialement 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 19 juillet 2023, 4 septembre 2023, 2 octobre 2023, 22 février 2024 et 10 avril 2025 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° 2025-012465 relative à la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Liffré (35), reçue de Liffré-Cormier Communauté le 24 juin 2025 ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé (ARS) en date du 25 juin 2025 ;

Vu la consultation des membres de la mission régionale d'autorité environnementale de Bretagne faite par son président le 19 août 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 n°3 du plan local d'urbanisme de Liffré qui vise à :

- classer une zone 2AU (à urbaniser) en 1AU afin de permettre l'aménagement d'un quartier d'habitat sur une superficie de 6,2 hectares ;
- classer une zone 2AU en Np (naturelle) afin de préserver une zone humide sur une superficie de 0,8 ha ;
- modifier l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sur ce secteur afin de prendre en compte la présence de la zone humide ;

Considérant les caractéristiques du territoire de Liffré :

- commune de 8 987 habitants (Insee 2022), 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'Ouéé, 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 Châillon-en-Vendelais / massifs forestiers des marches de Bretagne » identifié au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- couvert par près de 152 hectares de zones humides, soit 2,3 % du territoire communal ;

Considérant que le classement de la zone 2AU en 1AUa permettra de continuer l'aménagement de la zone « Penloup Nord », en extension urbaine, afin d'y construire 220 logements pour une densité de 35 logements/ha ;

Considérant que les modifications prévoient de reclasser 0,8 hectares en zone N correspondant à la zone humide identifiée en partie est du site ;

Considérant que l'OAP du site a été modifiée en ce sens et prévoit désormais d'aménager une bande végétalisée entre la zone humide et les logements, que plusieurs arbres isolés ainsi que 408 mètres linéaires de haies bocagères sont désormais protégés dans le règlement du PLU et qu'une nouvelle haie multi-strates sera implantée entre le chemin de Penloup et l'étang du Moulin ;

Considérant que l'OAP intègre des mesures en faveur de la préservation de la trame noire et des espèces faunistiques nocturnes (éclairage à extinction automatique et/ou avec détecteur de mouvements) ;

Considérant que le classement du secteur en 1AUa autorise la création d'une place de stationnement pour 2,5 logements au lieu de 2 logements en zone 1AU, permettant de limiter légèrement l'artificialisation du site ;

Rend l'avis qui suit :

La modification n°3 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 22 août 2025

Pour la MRAe de Bretagne,
Pour le président et par interim

Signé

Isabelle Griffé

Le Président

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

Rennes, le 29 SEP. 2025

Monsieur le Président,

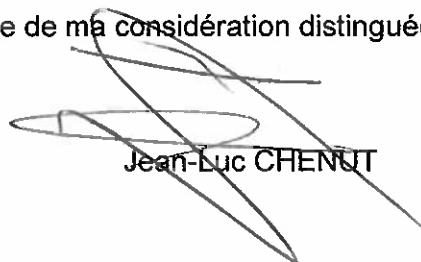
Le Département d'Ille-et-Vilaine, en sa qualité de personne publique associée, a été sollicité par courrier en date du 25 août 2025 par Liffré-Cormier Communauté, au sujet de la prescription de la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Liffré, conformément à la délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} juillet 2025.

En tant que pôle structurant de son bassin de vie, la commune de Liffré est tenue, conformément aux orientations du schéma de cohérence territoriale, de respecter une densité minimale de 30 logements par hectare dans ses opérations d'aménagement (45 logements par hectare à proximité du pôle d'échange multimodal).

Le présent projet de modification concerne l'ouverture d'un secteur classé 2AU en 1AU, situé à Penloup, dans le secteur nord de la commune. Ce secteur présente une densité moyenne opérationnelle prévue de 35 logements par hectare, sur une superficie totale aménagée de 6,2 hectares et est conforme à la densité du Schéma de cohérence territoriale.

Concernant les compétences qui lui incombent, 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.



Jean-Luc CHENET

Copie : - Mairie de Liffré
- Stéphane Lenfant, Vice-président
- Isabelle Courtigné, Conseillère départementale



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires
et de la mer**

SATT
Service aménagement des territoires et transitions
Pôle urbanisme et contractualisation

Rennes, le

26 SEP. 2025

Monsieur le Président,

Conformément à l'article L. 153-40 du Code de l'urbanisme, vous m'avez adressé pour avis, le 28 août 2025, le projet de modification n° 3 du PLU de Liffré.

Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord

La présente procédure de modification n° 3 du PLU vise à ouvrir la zone 2AU de Penloup Nord afin d'y construire 220 logements sur 6,2 ha. Une zone de 0,8 ha comportant une zone humide est exclue du périmètre initial de la zone 2AU de 7 ha, elle est reclassée en zone Np inconstructible.

Volet assainissement, eau et biodiversité

Assainissement

La capacité d'accueil doit être justifiée pour la réalisation du programme de logements envisagé par l'OAP. En effet, la station d'épuration (step) est non conforme en performances en 2024. Des déversements ont lieu ponctuellement en tête de station de Liffré. La capacité hydraulique de la station est dépassée ou proche de sa capacité nominale au cours des dernières années.

Je vous demande de démontrer la capacité du système d'assainissement (réseau et station) à accepter des effluents supplémentaires, notamment sur l'aspect hydraulique. Plus globalement, l'analyse des projections de développement du territoire, à l'échelle de l'agglomération d'assainissement, doit être étudiée.

Je vous demande également d'inscrire dans l'OAP que l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Au titre de la loi sur l'eau, l'inscription de cette disposition au sein de l'OAP permettra d'imposer des prescriptions de réalisation préalable de travaux sur le système d'assainissement dans le cadre raccordement de la zone aménagée au système d'assainissement. *In fine*, aucune autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée sans qu'il soit démontré préalablement que le système d'assainissement est en mesure d'absorber les nouveaux effluents.

Préservation des zones humides et cours d'eau

L'OAP exclut une partie de la zone 2AU initialement envisagée (0,8/ha sur 7 ha) afin de préserver une zone humide au nord-est qui est reclassée en zone Np. Ce reclassement est conforme aux zones humides pré-

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

identifiées par le PLU et les données actuellement disponibles sur ce secteur (<https://sig.reseau-zones-humides.org/>, couche : Pré-localisation des zones humides – 2023 – seuil).

Le cours d'eau traversant le secteur de l'OAP d'est en ouest qui est intégré au secteur à urbaniser est également protégé avec des marges de recul inconstructibles fixées à 5 m. Je vous recommande de prévoir des marges plus importantes de 10 m de recul afin d'améliorer la protection effective du cours d'eau par anticipation des règles qui sont en cours de définition dans le SAGE Vilaine en révision. Il serait également souhaitable de contacter l'EPTB Vilaine pour évaluer les possibilités et besoin d'amélioration de l'hydromorphologie du cours d'eau dans le projet d'aménagement.

Au nord de l'OAP, je vous recommande de conserver une marge de recul entre la zone humide et l'implantation de la route de desserte.

Protection des haies

La protection du linéaire de haie mise en place au sud de l'OAP gagnerait à être prolongée vers le nord en prévoyant un linéaire de (re)création de haie. De même, une connexion est-ouest pourrait être créée en accompagnement du cours d'eau.

Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet prévoit une diminution importante des places de stationnement ce qui permettra de limiter l'artificialisation effective du secteur et doit être souligné.

La consommation d'ENAF programmée à Liffré et à l'échelle de l'ensemble de Liffré Cormier Communauté est cohérente avec la modification simplifiée du SCoT de Rennes (en cours de finalisation) visant à intégrer la trajectoire « zéro artificialisation nette » de la loi climat et résilience. Le rapport triennal relatif à l'artificialisation, réalisé en décembre 2024 pour la période 2021/2024, montre que Liffré Cormier Communauté, dans son ensemble, est en phase de respecter la trajectoire ZAN territorialisée par le SCOT arrêté : moins de 20 % de l'enveloppe 2021-2031 a été consommé en 3 ans.

Perspective démographique et besoins en logements

Dans la notice de présentation, les chiffres cités de croissance démographique 2015-2021 s'établissent à 2,42 %. Ces données gagneraient à être mises à jour avec les données 2016-2022 à 3 % (page 13 notice). Il en est de même pour le taux de desserrement des ménages. Il s'établissait à 2,38 % en 2022 contre 2,47 % en 2016. Sur le fond, ces données confirment le besoin important en logements de Liffré. Sur la forme, une meilleure démonstration des besoins effectifs pourrait être intégrée sur la base de calculs basés sur les données les plus récentes précitées.

Un taux de renouvellement urbain important

La notice relève que le taux de renouvellement urbain s'établissant à 34 % est largement supérieur aux objectifs du PLH 2020-2026 (15 %), ce qui doit être souligné. Il doit être noté que le projet de SCoT (non arrêté) prévoit un taux de renouvellement urbain à 40 %. Le taux important mis en œuvre par Liffré doit donc être maintenu, voire légèrement intensifié dans les futures évolutions du PLU.

Il convient de souligner que l'étude relative aux possibilités de densification permettant de justifier l'ouverture à l'urbanisation du secteur est très qualitative.

Densité

L'OAP prévoit un peu plus de 35 logements/ha. Cette densité est largement compatible et supérieure au minimum imposé par le SCoT actuellement opposable (30 logements/ha). Cette densité reste proche bien qu'inférieure au projet de SCoT actuellement en révision à 40 logements/ha.

Précisions sur les types de logements aidés programmés

L'OAP prévoit 25 % de logements aidés. L'objectif n°33.2 du SRADDET Bretagne actuellement opposable est à 30 %. Cet objectif de l'OAP pourrait être augmenté en conséquence.

En outre, la catégorie « logement abordable » prévue au SRADDET étant très large, elle regroupe les logements locatifs sociaux financés par des prêts de type PLUS, PLAI ou PLS, les logements en accession à prix maîtrisé, les logements éligibles au PSLA, les logements conventionnés avec l'ANAH, les logements sous Bail Réel Solidaire. Or, à l'échelle de réalisation de l'OAP, des typologies de logements aidés plus fines pourraient être

établies notamment afin d'assurer la réalisation d'une part minimale de logements locatifs sociaux (toutes catégories dont PLAI).

Amélioration globale de l'OAP

Le schéma d'aménagement spatial de l'OAP devrait être plus précis concernant la répartition des 220 logements en termes de densité (densité uniforme sur toute l'OAP ?), de typologie et de formes urbaines (T1, T2, petit collectif, immeuble, etc.) et de répartition des logements aidés. À cette fin, l'OAP pourrait prévoir des sous-secteurs permettant de préciser la programmation attendue sur l'ensemble de ces points.

Considérant ce qui précède, j'émet un **avis favorable avec réserves** sur votre projet de PLU arrêté.

Les réserves correspondent aux demandes présentes dans ce courrier en matière d'assainissement. Ces réserves devront être levées après l'enquête publique et avant l'approbation de votre PLU.

Il conviendra également de tenir compte des recommandations visant à améliorer la prise en compte des enjeux du développement durable dans la présente modification du PLU.

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