



MODIFICATION N°3

Mémoire en réponse aux avis PPA

Enquête publique du 16 décembre au 16 janvier 2025



Sommaire

1	Préambule	3
2	Synthèse des avis PPA	3
3	Remarques nécessitant une réponse de Liffré-Cormier Communauté	4
#	Avis du Préfet d'Ille-et-Vilaine	4

1 | Préambule

À la suite de la notification du projet de modification n°3 du PLU de Liffré à l'ensemble des Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 25 août 2025, Liffré-Cormier Communauté a reçu les avis de deux PPA.

Le présent document a pour but de préciser l'avis des élus et les possibles évolutions du projet de modification du PLU suite aux remarques formulées et/ou reçues de la part des PPA. Ces éléments de réponse et de compréhension, sont à destination de la commissaire enquêtrice 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, 2 avis ont été formulés :

- **Préfet d'Ille-et-Vilaine** : avis favorable avec réserves.
- **Département d'Ille-et-Vilaine** : pas d'observation formulée

3 | Remarques nécessitant une réponse de Liffré-Cormier Communauté

Seul l'avis du Préfet d'Ille-et-Vilaine amène une réponse de la part de la collectivité.

Notice de lecture :

- *Les textes en gris italique sont des extraits des remarques et recommandations de l'avis du Préfet. L'avis complet est disponible en annexe.*
- 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.**

Nota : l'avis du département ne contenant pas de remarques nécessitant de réponse de la part de la collectivité, il ne figure pas dans ce mémoire.

Avis du Préfet d'Ille-et-Vilaine

1. 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.

- ⇒ Liffré-Cormier Communauté a engagé la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle intercommunale en septembre 2025. Ce schéma définit un programme pluriannuel et hiérarchisé d'actions et de travaux destinés à améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement, qui comprend les réseaux et les stations de traitement. Les conclusions de cette étude seront présentées en septembre 2027. Il servira, entre autres, à appuyer les demandes de renouvellement des arrêtés préfectoraux des stations d'épurations (STEP) du territoire pour une durée de 10 à 15 ans. En parallèle, et pour répondre à la non-conformité constatée sur la STEP de Liffré sans attendre l'approbation du schéma directeur, une étude a été engagée par LCC en juillet 2025 dans le cadre d'une demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral d'exploitation provisoire (pour 4 ans) de la STEP de Liffré, arrêté qui sera actualisé en fonction des conclusions du schéma directeur d'assainissement. L'étude démontre notamment que :
- La STEP est actuellement chargée à 83% de sa charge polluante nominale soit 18 500 équivalents-habitants
 - L'eau rejetée par la STEP après traitement est 100% conforme, les prélèvements démontrent que la qualité du ruisseau en aval et en amont de la STEP est la même. Le cours d'eau est en bon état écologique et aucune dégradation du milieu récepteur n'a été constatée.

La non-conformité de la STEP de Liffré constatée en 2024 ne résulte donc pas de l'atteinte de son plafond de traitement ni de sa qualité de traitement mais de déversements ponctuels en tête de station en cas de fortes intempéries. En effet, les études montrent une charge hydraulique importante en eaux parasites lors de fortes pluies en période hivernale.

Des travaux liés notamment à la création d'une filière temps de pluie et une stratégie d'amélioration des performances sont donc en cours d'étude en associant étroitement les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Ils sont détaillés dans la demande de renouvellement de l'arrêté d'exploitation joint au présent document.

La mise en conformité de la station d'épuration ainsi que les solutions mises en œuvre assureront donc le bon fonctionnement de la station et l'absence de débordements, y compris en cas de fortes pluies.

⇒ La notice explicative sera amendée par ces éléments.

« 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. »

⇒ Le règlement littéral fait déjà mention de cette obligation de réalisation d'opération d'ensemble : CF Article 1AU 1.2.1. « **Usages, affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations interdits**

[...]

II – Sont admis sur la totalité de la zone 1AU :

- les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions ou les installations, à condition que les projets soient élaborés dès leur origine en concertation avec la commune, et fassent l'objet d'un plan d'aménagement compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation. Les tranches sont autorisées. Un permis de construire isolé peut être accepté pour compléter une surface résiduelle. »

⇒ La mention de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble sera toutefois inscrite en introduction de l'OAP.

2. 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-identifiées par le PLU et les données actuellement disponibles sur ce secteur (<https://sig.reseauxshumides.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. »

⇒ Il est décidé de maintenir la marge de recul de 5 mètres, conformément à la réglementation actuellement en vigueur. Le SAGE Vilaine étant en cours de révision, ses nouvelles prescriptions ne sont pas encore opposables. Toutefois, lors du dépôt du Permis d'Aménager, le projet devra se conformer à la réglementation alors applicable, y compris aux nouvelles dispositions du SAGE Vilaine une fois celui-ci approuvé.

Concernant la marge de recul entre la zone humide et l'implantation de la route de desserte, un espace tampon est bien prévu entre la voirie et la zone humide afin d'assurer sa protection, sans toutefois réglementer la distance de cette marge de recul. Le pétitionnaire devra mettre en œuvre toutes les

mesures visant à garantir la préservation de la zone humide dans le cadre de son projet d'aménagement et décrit dans le dossier Loi sur l'eau.

L'OAP ne sera pas modifiée sur ces points.

3. 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. »

- ⇒ Le linéaire de haie actuellement dessiné au sud-est de l'OAP sera prolongé jusqu'au nord pour former un linéaire continu.

Concernant le cours d'eau, un corridor écologique est présent le long du cours d'eau, permettant de faire la connexion entre le boisement humide à l'est et le parc Léo Lagrange à l'ouest. La haie existante le long du cours d'eau sera maintenue et renforcée par de nouvelles plantations. L'OAP n'est pas modifiée sur ce point car elle prévoit déjà cette connexion est-ouest en accompagnement du cours d'eau.

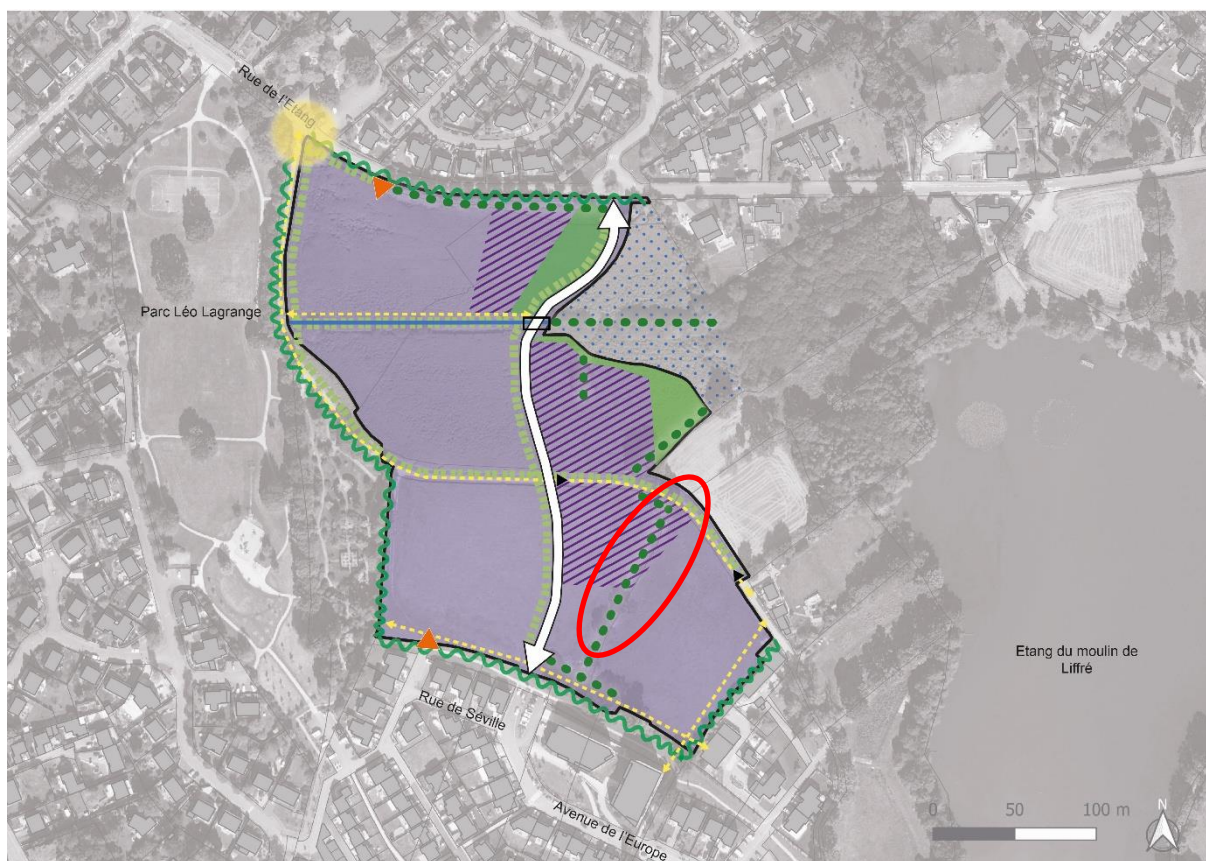


Figure 1 : OAP modifiée avec le prolongement du linéaire de haie situé au sud-est jusqu'au nord pour assurer une continuité (au niveau du rond rouge)

4. **Perspective démographique et besoin 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. »

- ⇒ Les données de la croissance démographique et du desserrement des ménages seront actualisées dans la notice de présentation avec les données 2016-2022.

[La notice sera modifiée en ce sens.](#)

5. **Précision 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). »

- ⇒ Les objectifs du SRADDET interagissent avec les documents d'urbanisme inférieurs (SCoT – PLU) et ce dans un rapport de compatibilité. Seuls ces documents de rangs inférieurs s'appliquent aux autorisations d'urbanisme. Aussi, le PLU reprend les dispositions des documents de planification actuellement en vigueur (SCoT et PLH) qui prévoient 25% de logements aidés.

Le PLUi-H en cours d'élaboration au niveau de Liffré-Cormier Communauté reprendra les objectifs du SCoT qui découleront du SRADDET. Dans le cadre de la présente modification portant sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup II, il est décidé de maintenir les 25% de logements aidés tels que prévus dans les règles générales du PLU en vigueur. L'OAP ne sera donc pas modifiée sur ce point.

6. **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.

- ⇒ Le schéma d'aménagement spatial de l'OAP sera précisé afin d'identifier les secteurs privilégiés pour l'implantation de logements collectifs et semi-collectifs. [La partie graphique de l'OAP sera modifiée en ce sens.](#)

L'OAP ne précisera pas la répartition géographique des logements aidés pour ne pas figer les choses. Cette répartition relèvera de la phase opérationnelle du projet d'aménagement, en lien avec les orientations du Plan Local de l'Habitat.

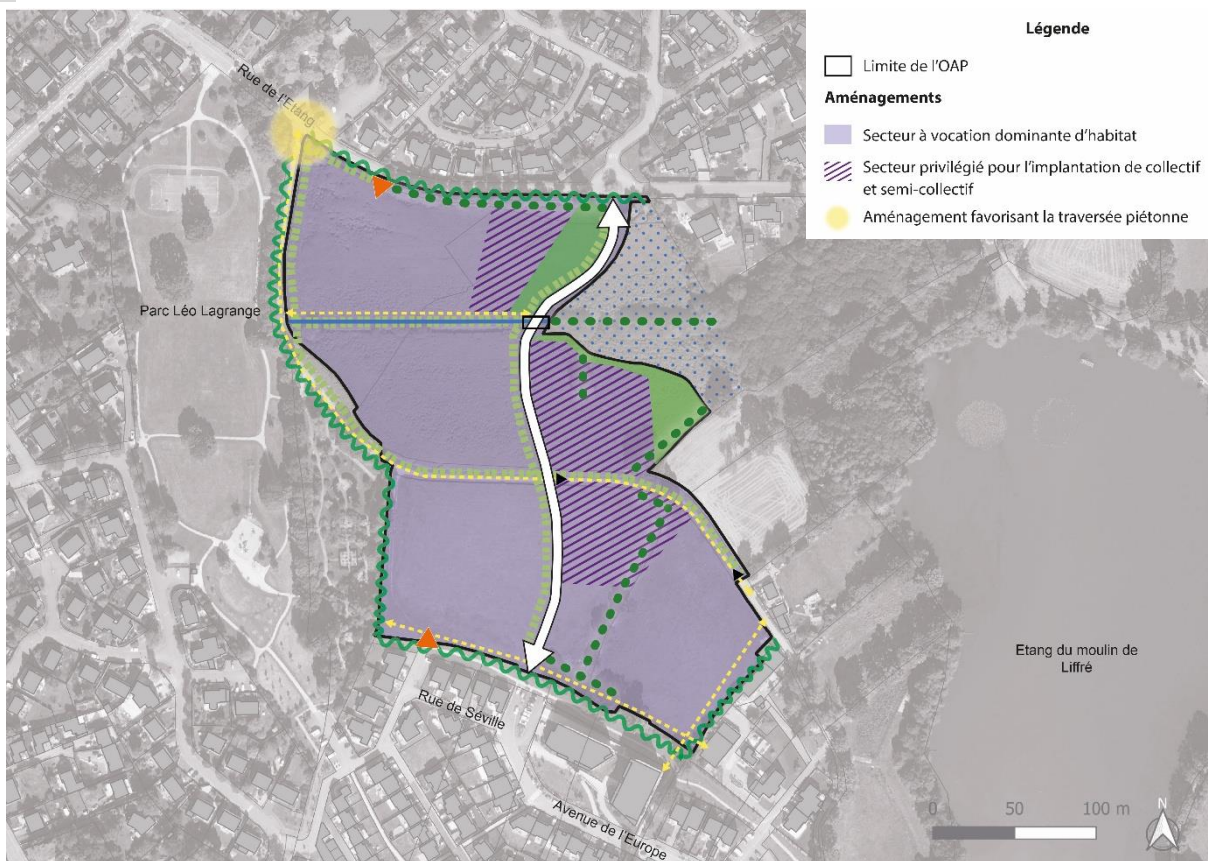


Figure 2 : OAP modifiée avec l'ajout en hachuré violet, des secteurs privilégiés pour l'implantation de collectif et semi-collectif