

Liffré-Cormier Communauté

Ville de Liffré

Modification n°3 du plan local d'urbanisme

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026

Arrêté communautaire du 18 novembre 2025

CONCLUSIONS et AVIS



La commissaire enquêtrice,

Annick LIVERNEAUX

Cette enquête publique a été organisée du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026 par la communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté. Elle concernait la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la ville de Liffré située à environ 16 km au nord-est de l'agglomération de Rennes et qui regroupe environ 9000 habitants. Ville centre de l'intercommunalité de Liffré-Cormier Communauté regroupant 9 communes, elle est également pôle structurant du bassin de vie du Pays de Rennes.

La proximité géographique de Liffré avec l'autoroute des Estuaires entre Rennes et Fougères est favorable à l'attractivité de la commune qui enregistre une forte croissance démographique avec environ 190 habitants supplémentaires par an. La modification du PLU permet de répondre à la demande en logements de nouvelles familles désireuses de s'implanter sur la commune.

La modification n°3 du plan local d'urbanisme comprend 2 objets :

- L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Penloup ,
- Le classement de parcelles humides en zone Np.

1 / Rappel du projet de modification n°3 du PLU

Le contexte urbain et la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Penloup Nord, dit Penloup II.

Le secteur de Penloup Nord est classé en 2AU au PLU en vigueur. D'une superficie de 7 ha environ, il est situé dans la continuité du précédent lotissement Penloup 1 et permet de relier les quartiers Sud et Est au nord de l'étang du Moulin. Il est occupé par des cultures et prairies, avec quelques haies et arbres isolés. Il est traversé d'ouest en est par un petit cours d'eau et est impacté par une zone humide au nord-est.

L'urbanisation du secteur a pour objectifs de répondre à la hausse démographique dans un souci d'économie du foncier et en proposant une offre de logements diversifiée :

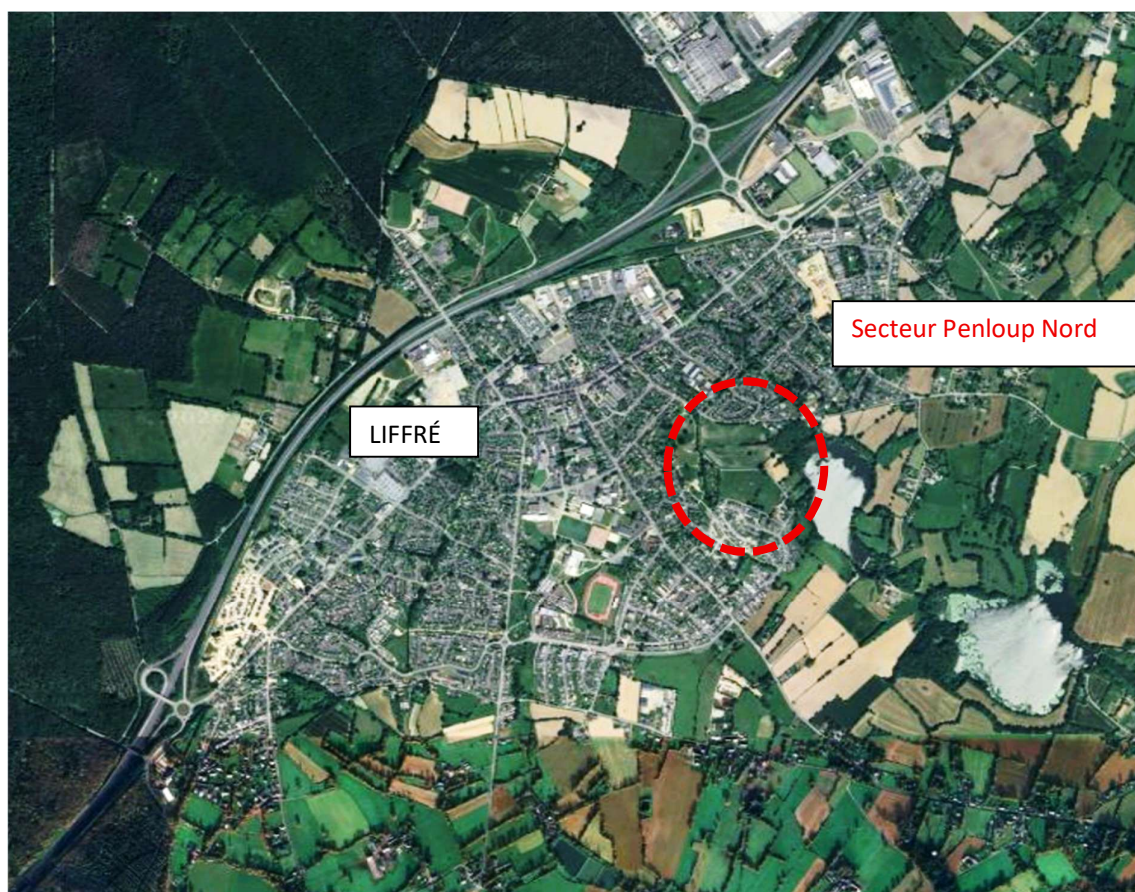
- o Permettre la réalisation des objectifs de production de logements à échéance 2027 répondant aux objectifs du PLH,
- o Accompagner la dynamique démographique et faciliter la réalisation des parcours résidentiels,
- o Proposer une offre diversifiée de logements en complément d'opérations en cours d'élaboration ou de lancement dans le tissu urbain,
- o Développer des formes urbaines « efficaces » en terme de densité, de mixité sociale et fonctionnelle et de qualité (qualité des espaces publics, travail sur l'intégration et les franges),
- o Renforcer l'armature urbaine du territoire en accompagnant la finalisation du barreau routier de l'Avenue de l'Europe vers l'Avenue de l'Etang, l'avenue Léon Bourgeois à l'A84.
- o Accompagner le maillage du territoire en favorisant les continuités et connexions écologiques et la mise en réseau des lieux d'attractivité : raccordement aux services de proximité, aux aménités – éléments de paysages et de loisirs par des liaisons douces...

Le PLU en vigueur élaboré en 2017 comportait 5 zones 1AU dont 4 secteurs ont déjà été urbanisés : Le Penloup 1, La Bergerie, Les Canadais, La Quinte et 1 secteur est en cours d'urbanisation : La Jourdanière.

Les 2 zones 2AU inscrites au PLU seront caduques le 6 juillet 2026. La collectivité souhaite procéder à l'ouverture du secteur Penloup II pour lequel elle dispose d'un aménageur qui envisage une opération d'ensemble répondant à ses objectifs.

Le dernier secteur 2AU « Endroit Joli » sera requestionné lors de l'élaboration du PLUi.

Localisation du secteur Penloup Nord



Le secteur Penloup Nord, actuellement classé en zone 2AU, est localisé dans la continuité du cœur de ville, son aménagement permettra également de créer un contournement du centre-ville par le nouveau barreau routier.

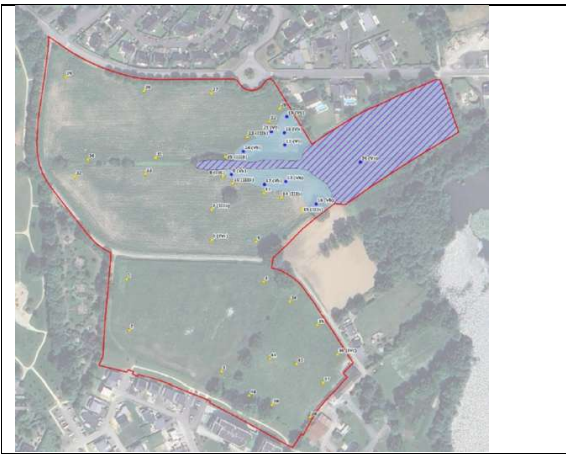
L'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup II est justifiée par l'analyse des gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine qui montre une insuffisance à répondre aux besoins de logements à court-moyen terme. L'urbanisation du secteur de 6,2 ha est compatible avec l'enveloppe foncière allouée dans le PLU de 2017 et avec l'enveloppe théorique de consommation foncière 2024-2031 pour respecter la loi climat et résilience et l'objectif ZAN d'ici 2050.

Evolution du zonage du PLU

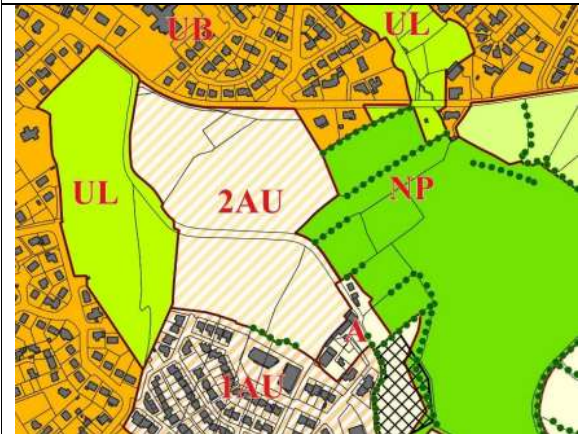
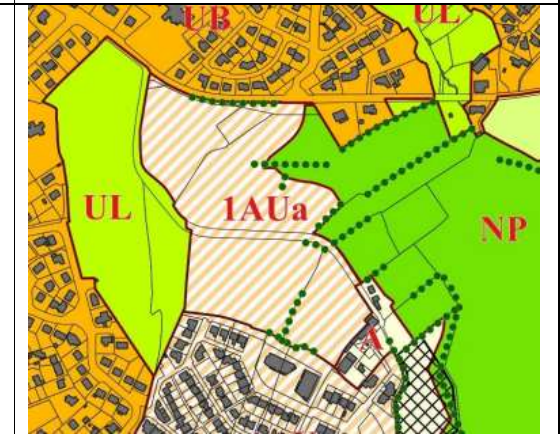
Dans le PLU en vigueur, le site de Penloup Nord comporte une OAP sur une emprise d'environ 7 ha qui intègre dans son périmètre des zones humides.

Le diagnostic faune/flore/habitats/zones humides réalisé le 17 avril 2023 et le 13 février 2024 a identifié une zone humide au nord-est qui commence dans la partie basse de la culture et s'étend au niveau de la Saulaie marécageuse au nord-est et dans une partie de la culture adjacente. Il est proposé de modifier le périmètre du secteur urbanisable afin d'exclure les zones humides, la future OAP devra intégrer la préservation des continuités écologiques, des arbres et des haies présents sur le site.

Secteur Penloup Nord

	Afin de préserver ces zones humides, il a été décidé de les exclure du périmètre de la future OAP de Penloup II. La superficie retenue pour la zone d'urbanisation future est d'environ 6,2 ha, par rapport au périmètre initial, la superficie de la zone humide de 0,8 ha est exclue.
--	---

Zonage du PLU après la modification n°3

Avant Modification n°3	Après Modification n°3
	

Le règlement de la zone 1 AU est complété pour intégrer le sous-secteur 1AUa correspondant au secteur de Penloup II et pour modifier la règle des stationnements mutualisés (il sera exigé 1 place pour 2,5 logements.)

Le tableau des surfaces est modifié pour tenir compte des modifications de zonage

Evolution de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation

Outre son périmètre, l’OAP est modifiée pour intégrer des prescriptions et des préconisations ayant pour objectifs:

- La préservation des haies et des arbres existants,
- La préservation et le renforcement des continuités écologiques et bocagères : plantation d’une haie bocagère multi-strates le long du chemin de Penloup et renforcement de la continuité le long du cours d’eau qui traverse le site d’ouest en est, aménagements paysagers à créer le long de la voie principale.
- La préservation du cours d’eau : bande de protection de 5m de part et d’autre des rives. Le franchissement par des infrastructures devra être le moins impactant possible d’un point de vue hydraulique et environnemental.
- La préservation des zones humides de toute urbanisation et l’aménagement d’espaces paysagers aux abords.
- Le respect des périodes de développement des espèces en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus (prescription visant la période des travaux).
- La réduction de la pollution lumineuse : éclairages adaptés aux besoins et à l’environnement immédiat (cheminement doux, proximité des haies), extinction de certains éclairages secondaires la nuit et orientation vers le sol (éclairage à déclenchement).

L’intégration de la future zone d’habitat dans son environnement sera favorisée par des transitions paysagères au nord et au sud du site.

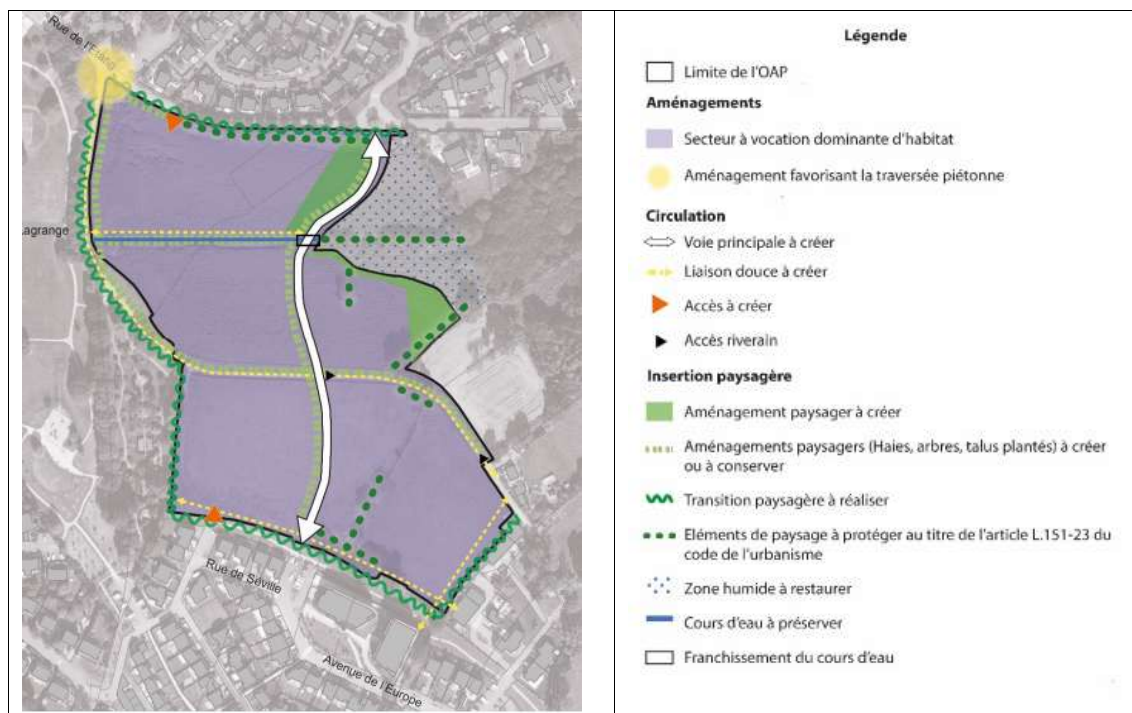
Les mobilités douces : afin de favoriser leur développement, il a été décidé de transformer le chemin de Penloup en liaison douce, seule une portion restera circulée pour permettre les accès riverains à l’Est du site. Cette voie en site propre assurera la sécurité des piétons et des cyclistes et permet de connecter le site au maillage communal.

L’adaptation des règles du stationnement commun dans les opérations d’ensemble qui imposera 1 place pour 2,5 logements au lieu de 1 place pour 2 logements. Cet assouplissement permet de fixer, pour les 220 logements attendus sur le secteur, le nombre de places de stationnement mutualisé à 90 places au lieu de 110 places.

Cette réduction est motivée par la proximité du site de Penloup Nord avec le centre-ville, les commerces et services du quotidien, accessibles par le réseau de cheminements créés au sein du secteur. Cela permet de limiter l’impact sur les espaces publics et libérer des emprises pour des plantations, aménagements paysagers tout en maintenant une certaine densité bâtie.

Après le retrait des zones humides, la surface totale du secteur urbanisable est de 6,2 ha.

L’objectif de production de logements est de tendre vers 35 logements à l’hectare dont 25% de logements aidés.



Les incidences sur l'environnement

La prise en compte d'une zone humide en frange est du secteur a entrainé la réduction de l'emprise de la zone 2AU de 0.8 ha qui seront reclassés en zonage naturel Np.

Le projet urbain en cours d'étude a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (cf. arrêté en date du 26/05/2025) en considérant qu'il n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement, sous réserve de la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction ci-dessous et de la compatibilité avec les orientations de l'OAP sectorielle.

- la conservation et le renforcement des haies recensées et la création de nouvelles haies pluristratifiées pour limiter l'impact sur la biodiversité ;
- l'étoffement de la trame bocagère pour la pérennisation des éléments paysagers ;
- la protection de la trame bleue.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup II est pertinente d'une part, parce que les gisements potentiels disponibles ne suffisent pas à répondre aux besoins en logements et d'autre part, au regard de sa situation géographique à proximité du centre-ville qui permet de densifier le cadran sud-est de la commune.

Les modifications apportées au règlement pour le secteur de Penloup II classé actuellement 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 de haies caractérisées comme étant à enjeu fort au titre de l'article L. 151-23 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.

L'auto-évaluation a montré que le projet de modification n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement au regard de la traduction réglementaire des mesures ERC dans le règlement et à travers l'OAP sectorielle.

Les évolutions apportées au règlement graphique et la révision de l'OAP visent à encadrer les futurs projets d'urbanisation en assurant leur intégration paysagère et en évitant les principaux enjeux environnementaux. Le projet améliore l'existant au regard de la préservation de la biodiversité et du renforcement des continuités écologiques à travers le classement des haies à enjeu fort et le classement en zone Np de la zone humide.

2 / Avis et réponses aux observations du public

La modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré a été prescrite par l'arrêté de Liffré-Cormier Communauté en date du 18 novembre 2025.

L'enquête publique relative au projet de modification du PLU s'est déroulée du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026.

Elle a permis de porter à la connaissance du public le contenu du projet et de recueillir les contributions détaillées dans le procès-verbal des observations remis au maître d'ouvrage le 21 janvier 2026. En retour, celui-ci a produit le 4 février 2026, par courrier électronique un mémoire en réponse qui apporte des précisions et des modifications au projet initial.

L'enquête publique a suscité 8 visites de la part de 14 personnes, et 9 courriers papier ou électronique.

Les thèmes abordés par le public portaient sur :

- L'absence d'évaluation environnementale approfondie,
- Les objectifs du projet d'urbanisation,
- La circulation,
- La production de logements,
- L'environnement et les espaces naturels,
- La station d'épuration.

La réponse du porteur de la collectivité en date du 4 février 2026, atteste de la prise de connaissance de ce procès-verbal, et apporte les précisions suivantes :

Question de la commissaire enquêtrice 1 : L'absence d'évaluation environnementale approfondie.

Sur la base de l'arrêté préfectoral en date du 24 janvier 2025 qui demandait dans son article 1 que le projet d'aménagement Penloup 2 fasse l'objet d'une évaluation environnementale, plusieurs dépositions relèvent son absence du dossier. L'avis conforme de la MRAe Bretagne délivrée le 22 août 2025 jointe au dossier ne satisfait pas le public qui avance la présence d'une faune importante sur le site et une zone humide plus importante que celle qui est représentée sur la carte page 45.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

En page 44 et 45, la notice de présentation de la modification n°3 du PLU pourrait présenter plus clairement la démarche de recherche des zones humides et le diagnostic faune/flore/habitats/zones humides réalisé par Giboire entre le 17 avril 2023 et 13 février 2024. La présentation est très succincte et en effet la carte n'est pas très lisible.

Plusieurs personnes mettent en doute l'impartialité de cette étude réalisée par le futur promoteur du site.

Est-ce que le dossier peut comporter un état des lieux des enjeux naturels plus complet et les mesures de préservation correspondantes envisagées ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

Il semble essentiel de rappeler la différence entre le projet d'aménagement et la modification du PLU. En effet, nous avons pu constater dans les contributions du public qu'un amalgame a été fait, notamment sur le volet environnemental des deux procédures.

Ainsi, sont en cours deux procédures distinctes sur le secteur Penloup 2 :

- Le projet d'aménagement de la zone Penloup 2 qui est porté par un opérateur privé. Ce secteur d'opération a fait l'objet d'études de conception en s'appuyant notamment sur les inventaires faune / flore / zone humide, réalisés par le bureau d'études Ouest Am' pour le compte du porteur de projet. Ce dernier a ainsi saisi l'avis de la MRAe sur son projet d'aménagement et a tout d'abord reçu un avis portant obligation de réaliser une évaluation environnementale (étude d'impact). Puis, après un recours gracieux qui complétait les éléments initiaux, il a reçu le 22 avril 2024, une dispense de production d'étude d'impact.

La MRAe a jugé dans son arrêté de dispense que le projet n'était pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement.

- Le projet de modification du PLU porté par la Ville de Liffré et Liffré Cormier Communauté pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup 2 classé en 2AU au PLU approuvé en 2017. Comme le prévoit la procédure, l'avis de la MRAe a également été saisi dans le cadre de la demande d'examen au cas par cas de la modification du PLU.

La MRAe a jugé le 22 août 2025, que la modification n°3 du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est donc pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Au travers cet arrêté, la MRAe confirme que l'évolution envisagée du PLU (évolution de l'OAP (écrite et graphique) et l'évolution du zonage (protection de la ZH) offrent les garanties d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux sur le secteur.

La présente enquête publique porte uniquement sur la modification du PLU de la Ville de Liffré. Aucun élément concernant la procédure d'aménagement n'a donc été joint au dossier de la présente enquête publique puisqu'elle fait l'objet d'une procédure distincte.

Il est également à noter que le dossier transmis par la collectivité à la MRAe pour l'examen au cas par cas ne figurait pas dans les pièces mises à disposition du public dans le cadre de l'enquête publique et ce conformément au Code de l'Environnement en cas de dispense d'Evaluation Environnementale.

Aussi, nous apportons les éléments et précisions suivantes au public :

Les inventaires faune / flore / zone humide ont été réalisés par le bureau d'études Ouest Am' pour le compte du porteur de projet. Les données ont été mises à disposition de SCE et de ses Ateliers UP+ par les collectivités pour la réalisation du dossier de modification n°3 du PLU.

Pour rappel, les bureaux d'études sont des organismes indépendants qui accompagnent les porteurs de projet et collectivités en toute objectivité et honnêteté. Les bureaux d'études spécialisés dans les évaluations environnementales, dont font partie SCE et Ouest Am', ont signé une charte d'engagement des bureaux d'études dans le domaine de l'évaluation environnementale. Cette charte répond aux recommandations du rapport du conseil général de l'environnement et du développement durable de mai 2011, qui préconise la mise en place d'une charte des compétences et d'un code de déontologie qui constituerait un engagement volontaire des bureaux d'études à se conformer à des critères touchant aussi bien à la déontologie professionnelle qu'aux compétences expertes nécessaires à l'élaboration d'une évaluation environnementale de qualité.

La zone d'étude a été prospectée le 17 avril et 2 mai 2023 et le 6 et 13 février 2024. Les prospections ont consisté à faire l'inventaire des habitats, de la flore, des zones humides et de la faune.

Concernant plus spécifiquement les zones humides, les inventaires ont été réalisés le 17 avril 2023 avec un complément d'inventaire le 13 février 2024. Les prospections ont consisté à rechercher des zones humides par l'analyse des sols et de la végétation.

42 sondages ont été réalisés sur la zone d'étude. Les sondages ont mis en avant une zone humide au Nord-Est de la zone d'étude : elle commence dans la partie basse de la culture et s'étend dans la saulaie voisine.

La surface totale en zone humide pédologique est de 14 061 m². L'inventaire n'a montré aucun habitat d'intérêt patrimonial ni d'espèce de flore patrimoniale et/ou protégée. La zone humide est présente au niveau de la Saulaie marécageuse au Nord-Est et dans une partie de la culture adjacente et représente un enjeu fort. Cette zone humide est identifiée par le critère sol (sol de classe Vb) sur toute sa surface (14 061 m²).

Cette zone humide est pour partie en zone humide floristique pour les surfaces boisées : Saulaie marécageuse de 9827 m² indicatrice de zone humide codifiée 44.92 selon la nomenclature Corine Biotopes. Seuls 4 234 m² sont identifiés en zone humide uniquement pédologique dans la parcelle de culture.

L'investigation complémentaire sur le volet zones humides a donc permis de démontrer que la zone à protéger était plus large qu'initialement.



Carte de localisation des zones humides identifiées au PLU – Source : Dossier cas par cas de la modification du PLU - SCE



Carte de localisation des zones humides investiguées – Source : Dossier cas par cas du projet - Ouest

Concernant la faune : le site présente des habitats favorables aux oiseaux.

Au total, 35 espèces utilisent le site dont 12 sont potentiellement nicheuses.

3 espèces nicheuses sont protégées de manière certaine (Grimpereau des jardins, Mésange bleue, Pinson des arbres) et 2 ont un statut de conservation «vulnérable» au niveau national : Chardonneret élégant (*Carduelis carduelis*) et Serin cini (*Serinus serinus*).

Les habitats concernés sont en majorité les haies bocagères et les haies de ligneux (fossés au centre du site) ainsi que sur les pourtours du boisement à l'Est, en particulier la lisière Sud, avec de vieux bois propices à la nidification des espèces cavicoles et fissuricoles.

Aucune espèce nichant en milieu ouvert n'a été observée.

Plusieurs arbres et bâtiments présentent des cavités susceptibles d'être utilisées par des chiroptères à la lisière Sud du boisement et sur certains arbres isolés en lisière Est du secteur. Une cavité potentiellement habitée a été identifiée (traces de déjections) dans un chêne pédonculé le long du chemin du Penloup.

Pour les invertébrés, 6 espèces de papillons et 2 espèces d'odonates sont présentes sur site. Il s'agit d'espèces communes, non protégées et non menacées, donc sans enjeu.

Une seule espèce d'amphibien, la Grenouille verte (*Pelophylax* sp.), a été aperçue sur le site à proximité de la lisière du boisement mais aucune ponte ou larve n'a été observée.

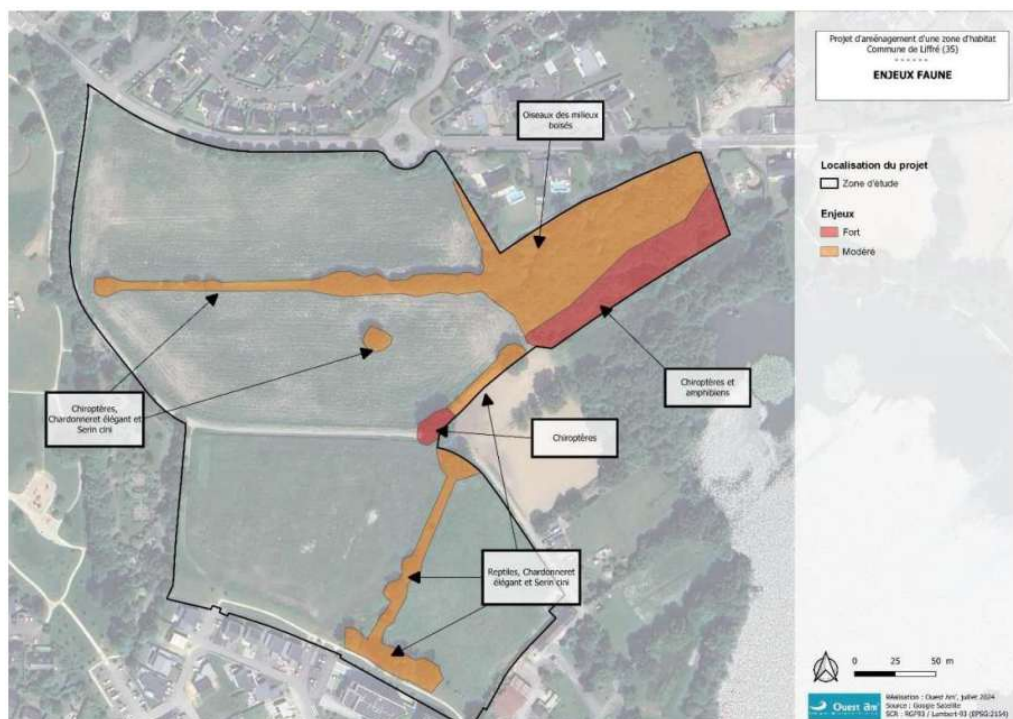
Aucun enjeu pour ce groupe.

Aucune espèce de reptile n'a été contactée sur site mais les zones de ronciers près des haies (fossés en eau et à l'Est de la zone d'étude) sont propices à plusieurs espèces protégées (lézards, vipères). La lisière sud du boisement, située en zone humide, est quant à elle propice à la présence d'une autre espèce protégée : la Couleuvre helvétique (*Natrix helvetica*).

Les cartes suivantes, issues du dossier de demande d'examen au cas par cas du projet, localisent les enjeux du site face à la présence de la faune et de la flore.



Carte des enjeux habitats flore et zone humide – Source : Dossier cas par cas du projet - Ouest Am'



Carte des enjeux faune – Source : Dossier cas par cas du projet - Ouest Am'

Ces éléments, portés à la connaissance de la collectivité, ont été pris en compte dans le cadre de la procédure de modification du PLU et ont ainsi permis d'inscrire un certain nombre de prescriptions dans l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les mesures de préservation inscrites dans le PLU modifié eu égard aux enjeux présents sur le site d'étude sont les suivantes :

- L'augmentation de la zone protégée NP pour préserver la zone humide identifiée, via la réduction de la zone à urbaniser de 0.8ha.
- L'inscription au titre de l'article L.151-23 au règlement graphique du PLU de 408 ml de haies principalement au Nord et à l'Ouest du site
- L'inscription au titre de l'article L.151-23 au règlement graphique du PLU d'arbres isolés à enjeu au sein du site
- Pour assurer la viabilité et la pérennité des arbres existants sur le site, il est demandé d'intégrer un recul des constructions par rapport aux arbres isolés présents sur le site, d'au moins 2 mètres par rapport à la couronne des arbres. Des dérogations seront envisageables pour des raisons d'impératif technique dûment justifiées.
- Le recul de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau serpentant au cœur de la zone pour toute construction
- Le franchissement en un seul et unique point du cours d'eau, avec optimisation de l'aménagement de franchissement via la preuve du moindre impact hydraulique et environnemental causé.
- Un aménagement du secteur avec un objectif de pleine terre à 40% minimum
- Le renforcement de la haie bocagère au Sud du secteur entre les quartiers du Penloup I et II

- La création d'une nouvelle continuité bocagère le long du chemin de Penloup (qui retrouvera une fonction uniquement piétonne et cycle) par la plantation d'un réseau d'arbres et arbustes avec une transition paysagère pour permettre une continuité paysagère et écologique entre le parc et l'étang du Moulin
- La conservation, voire la restauration, des corridors locaux améliorant la trame verte et bleue (haies du cours d'eau, haies qualifiées à enjeu moyen pour la biodiversité dans le pré-diagnostic écologique, continuité bocagère longeant le chemin de Penloup)
- La préservation de la zone humide existante à un niveau de fonctionnalité équivalent voire amélioré
- L'utilisation d'essences locales adaptées et multistratifiées (herbacée, arbustives, arborées) pour la restauration des corridors écologiques en accord avec le Guide des arbres et arbustes du bocage
- Le respect des périodes de développement des espèces en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus
- L'intégration d'une gestion des espèces végétales invasives afin d'éviter leur dissémination L'encouragement à la reconstitution d'espaces prairiaux
- Une réflexion sur les enjeux de trame noire, notamment sur la typologie des éclairages adaptée à l'environnement immédiat (cheminements doux, proximité des haies), l'extinction de certains éclairages secondaires la nuit et l'orientation des éclairages vers le sol (éclairages à déclenchement).

La nouvelle version de l'OAP est ainsi plus prescriptive en matière de protection de l'environnement. La zone humide est intégralement préservée et protégée, des dispositifs visant son alimentation devront être mis en œuvre. Les haies susceptibles d'accueillir des espèces protégées sont protégées via le classement au titre du L.151-23. Le ruisseau sera reconstitué à l'état naturel et bordé de plantations. Un seul et unique franchissement de celui-ci sera admis et devra mettre en œuvre toutes les précautions pour éviter son impact sur le milieu naturel. Ce sont ces nouvelles dispositions qui ont permis à la MRAe de conclure à la non-nécessité de réaliser une évaluation environnementale de la modification n°3 du PLU.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

En effet, la modification n°3 du PLU a pour objet l'ouverture à l'urbanisation de la zone de Penloup 2 classé 2AU au PLU approuvé en 2017, et non l'aménagement opérationnel du secteur.

La MRAe a bien été consultée conformément à la procédure d'examen au cas par cas, et a estimé dans son avis du 22 août 2025 que le projet n'entraînait pas d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine et qu'il n'est donc pas nécessaire de la soumettre à évaluation environnementale.

Je considère que les précisions apportées par Liffré-cormier communauté montrent que les différents enjeux Zones humides, Faune/Flore, ont bien été investigués, et que les résultats de ces études ont notablement fait évoluer le projet de modification du PLU.

Je constate en effet que le périmètre du secteur urbanisable a été modifié pour protéger les zones humides reclassées en zone naturelle, et que les prescriptions de l'OAP ont été

complétées pour la bonne prise en compte des enjeux environnementaux identifiés sur le secteur.

Le schéma de l'OAP met en évidence les mesures de protections appliquées sur ces enjeux.

Je prends note du recul de 10 mètres pour les constructions, de part et d'autre du cours d'eau serpentant au cœur de la zone, ce qui élargi à 20 m la coulée verte permettant une connexion écologique entre l'étang du Moulin et la Parc Léo Lagrange.

Ainsi, la dernière version de l'orientation d'aménagement présentée ci-dessus répond aux principaux objectifs de maintien d'une bonne qualité environnementale sur le site.

Question de la commissaire enquêtrice 2 : Les objectifs affichés du projet d'urbanisation du secteur

1 – Produire 220 logements avec une densité de 35 logts/ha pour répondre aux besoins d'accueil de nouveaux ménages

La densité de 35 logts/ha imposée qui vise à produire 220 logements est jugée trop importante. Ce modèle urbain entraîne la construction de maisons sur des petits terrains, compliquant la recherche d'intimité, qui rend difficile la mise en œuvre des préconisations en matière d'ensoleillement et entraîne la réduction des espaces végétalisés au minimum.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Je comprends les besoins en logements engendrés par la poursuite du développement de Liffré, et je note l'objectif de 35 logements/ha. A mon sens, cette densité correspond plus à du logement collectif qu'à de l'habitat individuel. Dans ce cas, cette densité impose une très grande proximité, ainsi qu'une implantation des constructions souvent à l'alignement des voies. Le maintien d'une qualité de vie liée à la présence d'espaces naturels est fortement exprimé par les habitants du quartier. Est-ce qu'un autre modèle urbain a été étudié sur ce secteur ? Peut-être qu'en imposant davantage de petits collectifs, davantage de maisons de ville mitoyennes, cela permettrait de libérer le foncier pour davantage d'espaces végétalisés et des coulées vertes plus large ? Et pourquoi pas des jardins partagés ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

Il nous semble opportun de préciser que les objectifs fixés par le PLU se doivent d'être en compatibilité avec les objectifs imposés par les documents de rang supérieur que sont le SRADDET et le SCoT. Dès 2017, lors de la révision générale du PLU, il avait été identifié la volonté d'urbaniser le secteur de Penloup pour répondre aux enjeux d'accueil et de développement démographique. A cet effet, le secteur a été divisé en deux tranches (1AU et 2AU) Des objectifs de programmation, de prise en compte de l'environnement avait alors été établis et détaillés dans les deux OAP respectives. La première tranche de l'opération a été réalisée. La Ville procède via la présente modification du PLU à l'ouverture de cette deuxième tranche, en prenant en compte les nouveaux objectifs des documents cadres. Ainsi, afin de

répondre notamment aux enjeux du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la densité moyenne de l'opération se doit d'être plus importante que prévue initialement.

Le programme de l'opération n'est pas encore complètement finalisé. La Ville travaille de concert avec l'aménageur pour garantir une mixité urbaine et sociale qui répondent aux attentes des futurs habitants et préserve la qualité de vie.

Comme pour l'opération Penloup 1, la Ville participera aux travaux sur le règlement de lotissement et dans le cadre des futures demandes de permis de construire, demandera un visa de l'architecte coordinateur. La Ville sera notamment vigilante aux formes urbaines proposées afin de garantir l'ensoleillement des futurs logements (cf. chapitre relatif aux formes urbaines dans la partie écrite de l'OAP).

Nous pouvons d'ores et déjà affirmer que l'opération ne sera pas composée à 100% de terrains à bâtir pour des maisons individuelles. Une mixité des typologies de logements sera recherchée (terrains à bâtir, logements individuels, mitoyens, collectifs) permettant la poursuite du parcours résidentiel des ménages. De même, une mixité des formes urbaines sera mise en place afin de répondre à la fois aux enjeux de développement du parc de logements, tout en limitant l'artificialisation des terres et garantissant un cadre de vie harmonieux et intégré à son environnement.

La nouvelle OAP encadre le futur programme pour assurer cela, des espaces de respiration viendront ponctuer le parcellaire bâti et des aménagements paysagers viendront garantir l'intégration paysagère et l'intimité des futurs résidents.

Ainsi, il est attendu que 40% de l'emprise du secteur soit conservé en espace de pleine terre.

Comme indiqué dans le mémoire en réponse aux avis PPA, l'OAP intégrera des secteurs de densification privilégiés comme indiqué sur le schéma ci-dessous. La partie écrite de l'OAP sera complétée en précisant que ces espaces devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération (espace hachuré violet).

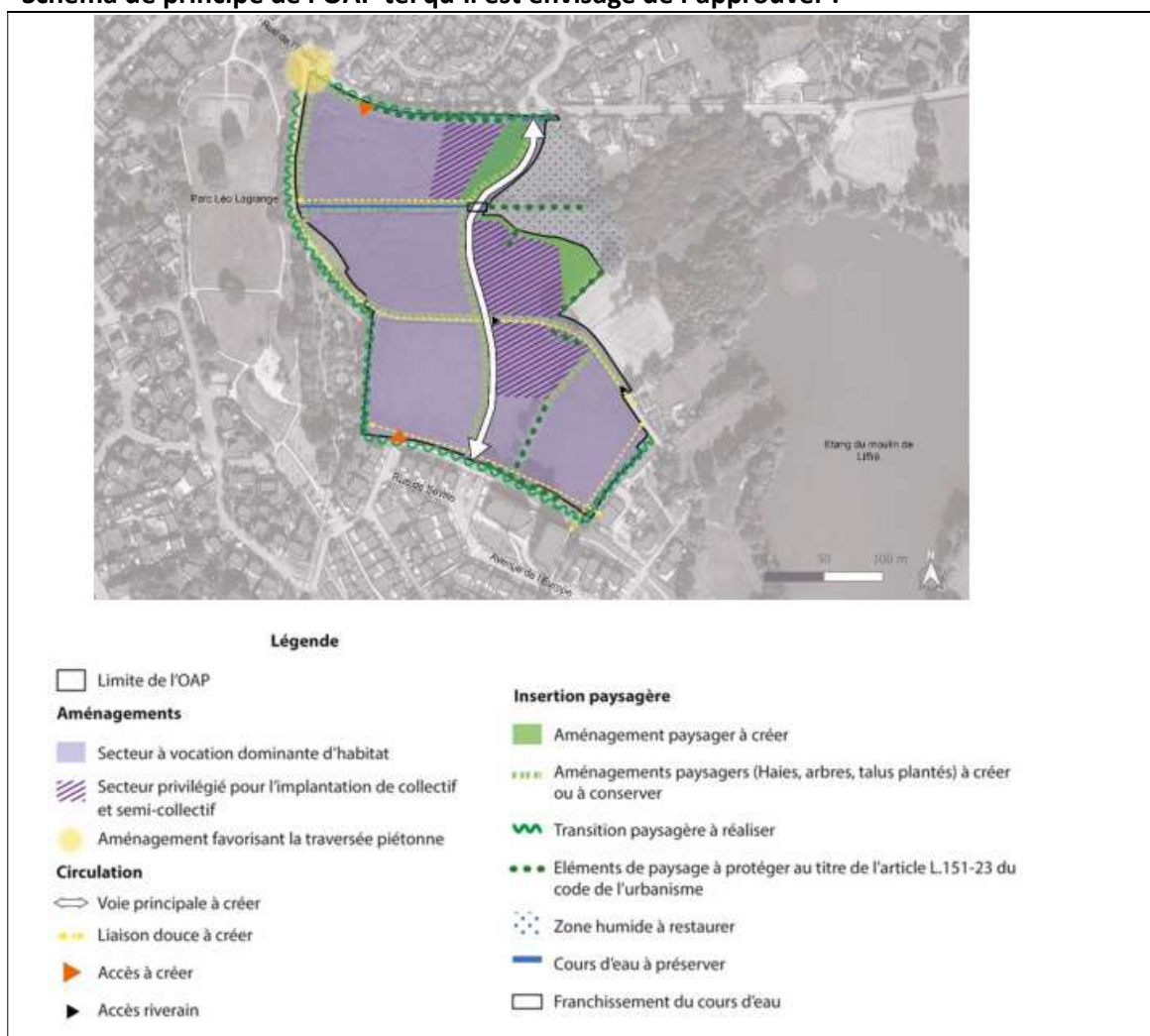
En outre, la préservation du chemin de Penloup en cheminement doux et le maillage interne de la zone en circulation apaisée permettra aux habitants de profiter de la proximité immédiate du parc Léo Lagrange.

L'OAP sera modifiée dans sa partie écrite et graphique comme présenté ci-dessous en vue de son approbation :

Schéma de principe de l'OAP tel que présenté en phase d'enquête publique :



Schéma de principe de l'OAP tel qu'il est envisagé de l'approuver :



Extrait de l'OAP écrite tel qu'il est envisagé de l'approuver :

Au sein du chapitre « principe d'aménagement – Forme Urbaine et organisation du bâti », il est proposé d'ajouter la mention suivante :

« Les secteurs privilégiés pour l'implantation de collectifs et semi-collectifs » (localisés par des hachures violettes) devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération. »

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

En effet, les objectifs supra communaux en matière de production de logements imposent aux collectivités des contraintes fortes et des dispositions favorisant la sobriété foncière afin de limiter la consommation des espaces agricoles.

Je constate par ailleurs que le Scot du Pays de Rennes classe Liffré comme « Pôle structurant de bassin de vie » et que le projet arrêté du futur Scot en date du 14 octobre 2025 demande 40 logements à l'hectare de densité, ce qui est encore plus élevé que les 35 logts/ha demandés pour Penloup.

Je prends note de l'objectif de production de la moitié des logements prévus sur le secteur en collectifs et semi-collectifs. Cela permettra à mon avis de conserver des espaces verts plus importants et d'aérer le plan de composition. Par ailleurs, les 3 secteurs hachurés en violet ciblés pour l'implantation des collectifs sont tous situés en frange est du secteur, en bordure des vastes espaces naturels inconstructibles. Cette localisation participera à la qualité de vie des habitants des collectifs qui bénéficieront d'un bel environnement.

Comme indiqué par le porteur de projet, la mixité des typologies de logements qui sera recherchée (terrains à bâtir, logements individuels, mitoyens, collectifs) donnera plus de possibilités de limiter l'artificialisation des terres.

J'estime que la nouvelle OAP qui encadre le futur programme d'urbanisation du secteur permettra d'atteindre l'objectif de production de logements en conformité avec le SRADDET et le SCoT , tout en conservant des espaces de respiration végétalisés.

2 – Créer une connexion routière nord/sud qui permet d'éviter le centre-ville et rejoindre rapidement la A 84.

L'urbanisation du secteur de Penloup 2 comprend la réalisation d'une voie de connexion Nord-Sud entre Penloup 1 et les quartiers nord. La notice explicative met en avant la fonction de désenclavement et de contournement du centre-ville de cette future voie, qui permet de rejoindre rapidement l'autoroute A 84. Par contre, il n'est pas présenté dans le dossier de préconisations pour les caractéristiques du profil de la route, de l'emprise totale comprenant les trottoirs, les pistes cyclables et espaces verts et stationnement.

Pas d'estimation du trafic supporté par cette nouvelle liaison, les effets induits par cette augmentation en terme de circulation ne sont pas abordés et aucune mesure d'atténuation des nuisances n'est présentée.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Il me semble que l'urbanisation de ce secteur comporte un volet plan de circulation générale de Liffré, qui aurait dû à mon sens, être mieux détaillé pour montrer la répartition des flux motorisés. Cette déviation du centre-ville est bénéfique pour quels quartiers de Liffré ?

La création de la nouvelle voie dans Penloup 2 présentée comme un barreau routier de désenclavement du centre-ville va modifier significativement les habitudes des automobilistes. Les riverains et habitants actuels des quartiers au Nord et au Sud sont très inquiets et craignent une dégradation importante de leur qualité de vie et des nuisances dues à une augmentation conséquente du trafic routier, du bruit et de la pollution.

Une étude succincte permettrait de rassurer les riverains sur les conditions de circulation futures. Le trafic de transit attendu ? Le gabarit de la voie ? Les vitesses de circulation autorisées ? Le fonctionnement des carrefours ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

L'extension de l'urbanisation de Liffré sur cette frange Sud-Ouest de la Ville a été envisagée dès 2017 lors de la révision générale du PLU. Afin de maîtriser son développement, le secteur de Penloup a été scindé en 2 parties (1AU et 2AU) permettant à la ville de temporiser l'afflux de nouvelles populations en lien avec le développement des équipements. Toutefois, cette extension a été imaginée dans sa globalité notamment du point de vue de son maillage routier, avec une continuité viaire entre les 2 quartiers (Penloup 1 et Penloup 2) jusqu'à la rue de l'étang au Nord, via le prolongement de l'avenue de l'Europe.

Nous convenons qu'il y a quelques maladroresses dans la notice explicative, car l'objectif n'est absolument pas de créer un barreau routier, une rocade ou une déviation. Il s'agit bien d'une voie inter-quartier où s'appliquera la « Zone 30 » qui permet un bouclage de voirie et donc de diluer le trafic. Nous pouvons affirmer qu'aucun panneau de signalisation ne sera mis en place pour indiquer l'échangeur 27 de l'A84 dans le quartier de Penloup et que la circulation sera interdite aux poids lourds.

Cette voie, en continuité de l'avenue de l'Europe, servira aussi de support pour les continuités douces. Le projet participera à connecter les voies douces existantes et à favoriser le report modal. Pour mémoire, le quartier se situe à moins de 500 m des arrêts de bus (Mairie, Parc des étangs, Sevaillès) et non loin de l'aire de connexion intermodale de l'Orgerais.

Dans le cadre du permis d'aménager, la Ville travaillera avec l'aménageur sur les caractéristiques de ces aménagements afin de garantir ces objectifs : gabarit de voie adapté pour maîtriser la vitesse et garantir la sécurité pour l'ensemble des usagers y compris cycles et piétons, aménagement de carrefours type priorité à droite, chicanes, Nous avons privilégié la concentration des flux internes au quartier sur un seul segment afin de limiter à un seul franchissement sur le cours d'eau qui serpente d'Est en Ouest.

De plus, l'OAP précise bien que le chemin de Penloup (au centre du futur quartier) sera intégralement reconfiguré pour lui donner une vocation essentiellement piétonne et cycle (hormis sur la fin du parcours qui pourra également être emprunté par les riverains du hameau de Penloup à l'Est).

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

L'urbanisation d'un nouveau secteur enclavé dans le tissu urbain est toujours conditionnée à une réflexion sur les connexions du réseau viaire et les cheminements doux pour créer un maillage cohérent à l'échelle de la ville.

Dans la notice explicative, l'emploi du terme « rocade » ou « déviation » a suscité des craintes de la part des riverains. Liffré-Cormier communauté a apporté des précisions sur l'objectif final de la voie qui est bien d'être une voie de desserte inter-quartier où s'appliquera la « Zone 30 ». Je note que l'aménagement et les caractéristiques de la voie privilégieront la sécurité en particulier des modes doux et que la circulation des poids lourds sera interdite.

Pour autant, il est évident que cette nouvelle liaison permet d'éviter le centre-ville de Liffré et de répartir les flux automobiles suivant les trajets des automobilistes.

J'estime que les mesures de régulation de la vitesse pourront être dissuasives et ainsi répartir le trafic entre le centre-ville et les quartiers périphériques .

Question de la commissaire enquêtrice 3 : Environnement / Espaces naturels

L'urbanisation de ce secteur encore vierge de construction en milieu urbain est assez mal acceptée par les riverains qui se sont approprié les lieux comme un espace de promenade. Plusieurs dépositions font état d'une demande de conservation d'espace naturel et du maintien de la biodiversité. Il est fait souvent référence aux zones humides présentes à l'est du site et aux animaux qui peuplent la prairie.

Analyse de la commissaire enquêtrice :

Ce secteur est une réserve foncière inscrite dans le PLU depuis son approbation en 2017. Etant la dernière zone urbanisable, les quartiers adjacents se sont construits et naturellement, les habitants se sont approprié cette prairie pour se promener. J'ai bien noté la modification de l'orientation d'aménagement qui prend en compte la protection des zones humides, exclues du périmètre urbanisable.

Pour conserver davantage d'espaces végétalisés, est-il possible de proposer un modèle urbain qui permet de conserver de véritables coulées vertes, suffisamment larges pour y inclure les modes doux et créer des espaces de respiration végétalisés. Particulièrement, la largeur de la coulée verte qui relie le parc Léo Lagrange à l'étang du Moulin et qui supporte un cheminement doux peut-elle être élargie à 20 m, soit 10 m de part et d'autre du ruisseau ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

En effet, les inventaires faune-flore-zone humide opérés dans le cadre du projet d'aménagement ont permis d'affiner la connaissance de la zone humide. Ainsi, afin de garantir sa préservation, 0,8ha ont été exclu du périmètre opérationnel du projet et reclassés en zone Np.

Dans le cadre de l'élaboration du permis d'aménager, la Ville travaillera avec l'aménageur sur les modalités d'intégration paysagère, de préservation des éléments en faveur de la biodiversité. A ce titre, nous avons intégré un certain nombre de prescriptions au sein de l'OAP qui vont dans ce sens :

- Identification des arbres et des haies à enjeu écologique fort et classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Renforcement des continuités bocagères le long du chemin de Penloup et du cours d'eau reconstitué
- Maintien et renforcement de la fonctionnalité écologique du site par l'utilisation d'espèces locales adaptées
- La reconstitution d'espaces prairiaux au sol
- Un objectif de pleine terre à 40% pour maintenir la perméabilité du site
- Le respect de la trame noire par un éclairage ajusté et adapté aux espèces présentes sur le site.

Concernant plus spécifiquement la protection du cours d'eau reconstitué, nous rappelons que nous nous étions conformés au SAGE Vilaine actuellement en vigueur qui prévoit une marge de recul de 5 mètres des cours d'eau. Néanmoins, pour faire suite aux remarques des personnes publiques associées et à différentes contributions du public, nous prévoyons de modifier l'OAP dans sa partie écrite afin de doubler la marge inconstructible de part et d'autre du ruisseau en indiquant qu'une largeur inconstructible sera préservée de 20m soit 10m de part et d'autre du ruisseau. A noter que, si le SAGE Vilaine, en cours de révision, prévoit une règle plus contraignante en la matière, le permis d'aménager et le dossier Loi sur l'Eau devront s'y conformer.

- Extrait de l'OAP écrite tel que présentée à l'enquête publique : « Un recul de 5m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci. »

**- Extrait de l'OAP écrite tel qu'il est envisagé de l'approuver :
« Un recul de 10m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci. »**

Enfin, comme le souligne la commissaire enquêtrice, le futur quartier sera aménagé entre le parc Léo Lagrange (qui offre sur plus de 3ha des aires de jeux pour enfants, des terrains de sports et un parc des senteurs) et l'étang du moulin. Le maillage doux entre ces deux espaces naturels sera réalisé au travers le chemin de Penloup auquel le projet va redonner une vocation essentiellement piétonne et le long du cours d'eau reconstitué. L'OAP encadre bien cela, qui sera un intangible du futur projet d'aménagement.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

Ce secteur de Penloup est inscrit dans les documents d'urbanisme en réserve foncière 2 AU à destination de l'habitat depuis l'approbation du PLU en 2017, son urbanisation est donc prévue et connue depuis longtemps.

Je comprends néanmoins le désir des riverains de conserver le plus possible de nature.

Je constate la volonté de préservation des éléments naturels en faveur de la biodiversité démontrée par le maître d'ouvrage dans ses prescriptions d'aménagement du secteur.

J'approuve donc totalement la modification de l'OAP en ce sens, particulièrement la prescription du recul de 10 m de part et d'autre du ruisseau, ce qui va créer une véritable connexion écologique sur 20 m de largeur.

Je constate par ailleurs que les prescriptions visent à conserver les continuités bocagères et donc leur fonctionnalités, à réduire l'artificialisation des sols pour permettre l'infiltration des eaux de ruissellement, et à limiter les éclairages en faveur de la trame noire.

Mon avis est favorable sur la modification de l'OAP qui prend mieux en compte la biodiversité locale.

Question de la commissaire enquêtrice 4 : Les questions diverses du public

1 / Ces terrains pourraient être dédié à la production alimentaire locale, zone maraichage ou fruitière municipale. Le potentiel agronomique et agricole du secteur de Penloup et de La Jourdanrière a-t-il été étudié avant de statuer sur le projet urbain ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

Le projet de développement urbain de la Ville de Liffré a été établi lors de la révision générale du PLU en 2017 qui a alors fait l'objet d'une évaluation environnementale. Celle-ci a permis de délimiter via une analyse multicritères les futures zones de développement.

Le rapport de présentation du PLU de 2017 détaille la qualité des sols indiquant que : « (...) le territoire communal de Liffré est situé à cheval sur deux formations géologiques complètement différentes ayant des incidences en termes de qualité globale des sols. Au Sud-Ouest, la formation briovérienne, donne des sols profonds, aérés, et donc clairement favorables à l'activité agricole de culture céréalière. Quant au Nord-Est, la formation paléozoïque, donne des sols moins profonds, beaucoup plus riches en argiles et en fer, donc moins propices aux activités agricoles de culture. On y retrouve donc plus de pâtures, de prairies et de landes (comme à Beaugé par exemple), plus propices à l'élevage. (...) »

C'est ainsi qu'ont été retenues les zones d'urbanisation futures identifiées au PLU (dont font parties Penloup 1 et 2 et la Jourdanrière). Ces secteurs sont situés en continuité immédiate du centre urbain et sont localisés dans l'espace Paléozoïque moins propice aux activités de cultures.

Pour rappel, la présente modification du PLU ne concerne que le secteur Penloup 2, et il semble important de spécifier qu'un chapitre de la notice explicative est dédié à l'analyse des gisements fonciers et la justification de cette ouverture à l'urbanisation. Nous pouvons rappeler, par ailleurs, que dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, le Préfet, dans son avis du 26/09/2025, a souligné la qualité de cette étude.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

Je pense que cette demande de création d'une zone de culture maraichère et fruitière réservée à la production alimentaire locale est une proposition à étudier dans le cadre du futur PLU. De plus en plus d'habitants sont sensibles à ce concept qui privilégie la production locale.

2 / Demande de création de haies plutôt en limite Est afin de créer une continuité autour du projet et avoir un meilleur lien entre les haies de l'étang et du projet à terme. Le positionnement proposé de la haie ne semble pas compatible avec la réalisation d'un bâtiment.

Les éléments de réponse apportés par LCC

Cette remarque nous a permis de déceler une petite coquille dans le schéma de principe de l'OAP : il existe une distinction entre les haies inscrites au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme représentée avec les pointillés vert foncé (et reprises au règlement graphique) et les aménagements paysagers à créer représentées avec des tiretés vert clair. La haie en limite Est n'étant pas un élément existant à ce jour sur le terrain, son positionnement pourra être adapté en fonction de l'implantation des futures constructions.

Le schéma de l'OAP sera modifié en ce sens.

Concernant la demande de création de haies en limite Est afin de constituer une continuité périphérique, le schéma de l'OAP permet déjà de répondre à cette demande :

- o Au Nord, les aménagements paysagers à créer sur des surfaces identifiées en vert clair répondent à ce projet de ceinture verte sur la partie Est du site.
- o A partir de l'intersection de la limite Est avec le chemin de Penloup, il est envisagé des aménagements paysagers à créer ou à conserver en pointillés vert, permettant ainsi d'atteindre le Sud-Est du site
- o Enfin, toute la partie sud est concernée par une orientation favorisant la réalisation d'une transition paysagère (légende vagues vertes foncées).

- Schéma de principe de l'OAP tel qu'il est envisagé de l'approuver :



Légende

□ Limite de l'OAP

Aménagements

■ Secteur à vocation dominante d'habitat

▨ Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif

● Aménagement favorisant la traversée piétonne

Circulation

⇔ Voie principale à créer

⇨ Liaison douce à créer

▶ Accès à créer

▶ Accès riverain

Insertion paysagère

■ Aménagement paysager à créer

▨ Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver

▨ Transition paysagère à réaliser

▨ Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

▨ Zone humide à restaurer

▨ Cours d'eau à préserver

▨ Franchissement du cours d'eau

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point
J'estime que toutes les possibilités de conservation, renforcement et création de haies compatibles avec le projet d'urbanisation ont été étudiées et retenues dans le schéma final de l'orientation d'aménagement.
Le maillage de haies et coulée verte permettra de maintenir les connexions avec le secteur naturel de l'étang du moulin.

3 / Il est proposé la construction d'une véritable rocade en dehors des zones urbaines de la ville plus au sud en passant par le lieu-dit « la reposée » et rejoindre ainsi l'A 84.

Les éléments de réponse apportés par LCC

Cette remarque est en dehors du sujet de la présente modification n°3 qui ne traite que du sujet de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point
Cette question sort complètement du cadre de la modification n °3 du PLU, elle devra être reposée à des instances plus large, peut-être le département ?

4 / Environnement :

- Qu'est-il prévu afin d'éviter une pollution du milieu naturel ?
- Quel est l'impact sur le ruisseau qui traverse Penloup 2 ?
- Quel est le risque de pollution lié à la proximité des habitations (hydrocarbure, huile sur les parkings) ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

Ces questions sont légitimes, mais relèvent du projet d'aménagement à proprement parler, ce n'est pas l'objet de la présente modification du PLU. Toutefois, nous pouvons souligner que l'OAP encadre ces points au travers des prescriptions suivantes :

- o Marge de recul vis-à-vis du cours d'eau
- o Un seul et unique franchissement du cours d'eau qui devra garantir le moindre impact hydraulique et environnemental
- o Des orientations favorisant la perméabilité du secteur
- o La gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

En outre, nous rappelons que le projet d'aménagement en tant que tel devra respecter les dispositions légales en vigueur et que ces sujets seront analysés notamment dans le cadre du futur Dossier Loi sur l'Eau.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point
La gestion des eaux pluviales et de ruissellement seront étudiées et traitées dans le dossier d'aménagement de l'opération, en application de la Loi sur l'eau.

5 / Station d'épuration

L'annexe 1 qui présente la demande de renouvellement de l'autorisation du système d'assainissement de la station d'épuration a suscité les questions suivantes :

- Pourquoi cette annexe accompagne-t-elle la mise à jour du PLU ?
- Il est annoncé une réduction des flux rejetés vers la station par 2 industriels. La faisabilité technique (et économique) de cette réduction a-t-elle été vérifiée ?

- Sur les tableaux page 111, le volume reçu à la STEP semble dépasser la capacité nominale : quelle action est prévue pour la séparation des réseaux unitaires, ce qui améliorerait ses conditions de fonctionnement ?

Les éléments de réponse apportés par LCC

Il est nécessaire de préciser que le document de demande de renouvellement de l'autorisation de système d'assainissement de la station d'épuration de Liffré est annexé au mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées afin d'apporter tous les éléments de réponse nécessaire à la remarque des services de l'Etat.

Ces derniers ont demandé de démontrer la capacité du système d'assainissement car la STEP de Liffré était non conforme en performance en 2024. Sur les tableaux de la page 111, la non-conformité ne résulte 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. Les études montrent une charge hydraulique importante en eaux parasites lors de fortes pluies en période hivernale. Pour supprimer ce phénomène, une filière temps de pluie est prévue afin de traiter dans les lagunes existantes, les eaux qui ne sont pas acceptées dans la STEP. En parallèle, un accompagnement technique des industriels pour la mise en place de pré-traitements internes permettra de réduire les flux rejetés et d'attendre la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement (engagé 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 et serviront, entre autres, à définir un programme de travaux pour les 10 à 15 prochaines années.

Nous mettons tout en œuvre pour établir un programme de travaux cohérents avec le projet d'urbanisation de la commune. Pour rappel, le permis d'aménager ne pourra être délivré qu'après instruction du Dossier Loi sur l'Eau et obtention de l'accord de la Police de l'eau.

Avis de la commissaire enquêtrice sur ce point

J'estime que la réponse de LCC apporte les précisions nécessaires à la compréhension des dysfonctionnements ponctuels en temps de pluie du système de traitement des eaux usées. Je note qu'il est prévu d'y apporter des solutions temporaires mais immédiates par la mise en place d'une filière « temps de pluie » vers les lagunes existantes, en attendant le schéma directeur d'assainissement en cours d'étude.

3 / Avis de la commissaire enquêtrice sur le projet

Sur la justification de l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AU de Penloup 2

La ville de Liffré en tant que pôle structurant du Pays de Rennes poursuit son développement pour répondre à la demande d'installation de ménages sur son territoire. Sa localisation géographique, à proximité immédiate d'une voie de liaison rapide vers Rennes et Fougères, ainsi que sa proximité avec des espaces naturels de grande qualité attire une population désireuse de s'installer dans une ville offrant tous les services et une bonne qualité de vie.

Je constate que pour la ville de Liffré, le PLH 2020-2026 fixait un objectif de production de 1273 logements, or le projet du PLU en vigueur adopté en 2017 affiche une production sur la période 2020-2025 de 960 logements. Le déficit est donc de 313 logements pour atteindre les objectifs du PLH.

Aujourd'hui, je constate que toutes les zones 1 AU inscrites dans le PLU sont urbanisées et que les zones 2 AU disponibles sont « Penloup Nord » pour une surface de 6,2 ha et « L'endroit Joli » pour une surface de 3 ha. Ces deux secteurs sont comptabilisés dans l'enveloppe foncière autorisée de la commune. Je constate également que les gisements existants dans l'enveloppe urbaine ont été identifiés et ne peuvent répondre à l'objectif de construction attendu, en termes de surface, de nature, de programmation et de typologie de logements.

La réalisation de l'opération de Penloup Nord avec 220 logements attendus, permettra de résorber le déficit de logements attendus par le PLH.

Par ailleurs, le secteur de Penloup 2 est situé au cœur d'un quartier d'habitat périphérique du centre-ville, avec des connexions modes doux vers les équipements et services, son urbanisation vient reconnecter deux quartiers indépendants aujourd'hui, en frange est de la ville. Le secteur est limité par un espace naturel de qualité qui participera à la qualité de vie des habitants.

Je note que l'enveloppe de 7 ha initiale a été réduite pour exclure des zones humides et les reclasser dans la zone naturelle de l'étang du Moulin, ainsi la surface urbanisable est de 6,2 ha reclassé en 1 AU.

J'exprime un avis favorable sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur 2 AU de « Penloup Nord »

Sur la création de l'orientation d'aménagement

Je constate que le schéma définitif de l'orientation d'aménagement (ci-dessus), tel que proposé par le maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse, a été modifié pour répondre attentes des PPA et du public en matière de protection environnementale : protection du cours d'eau et des zones humides, protection et confortement des haies, transitions paysagères.

J'approuve également l'objectif de 50% de production des logements en collectifs et semi-collectifs ainsi que leur localisation prévue à proximité des espaces naturels à l'Est.

Le maillage de liaisons douces prévues est cohérent avec les cheminements existants et permettra de limiter l'usage de la voiture individuelle.

J'exprime un avis favorable sur la création de l'orientation d'aménagement « Penloup 2 »

En conclusion, à la clôture de cette enquête publique, j'exprime un avis favorable sur le projet de modification n°3 du PLU de Liffré.

Le 11 février 2026 la commissaire enquêtrice,

Annick Liverneaux

