

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

RAPPORT



La commissaire enquêtrice,

Annick LIVERNEAUX

SOMMAIRE

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	3
1.1 Préambule	3
1.1.1 Objet du dossier	3
1.1.2. Localisation du projet	3
1.1.3. Porteur du projet.....	3
1.2 Cadre juridique	4
1.3 Présentation du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme	5
1.3.1. Le contexte	5
1.3.2. La compatibilité avec les documents supra communaux	5
1.3.3. Le contexte urbain du secteur de Penloup Nord, dit Penloup II	6
1.3.4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation.....	7
1.4 L'évolution du PLU de Liffré	8
1.4.1. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.....	8
1.4.2. Classement de parcelles en NP.	20
1.4.3. OAP avant et après modification n°3 du PLU	20
1.4.4. Le zonage du PLU.....	21
1.4.5. Incidences sur l'environnement.	23
1.5 Composition du dossier d'enquête publique	25
2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE.....	26
2.1 Désignation du commissaire enquêteur.	26
2.2 Modalités de l'enquête	26
2.3 Publicité de l'enquête.....	26
2.4 Opérations préalables : synthèse des avis et réponses de la collectivité	27
3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE	37
3.1 Bilan de l'enquête publique	37
3.2 Analyse des observations et questions au maître d'ouvrage.....	54
3.3 Mémoire en réponse de la collectivité.....	57
3.4 Clôture de l'enquête publique.....	75

1/ PRESENTATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

1.1 Préambule

1.1.1 Objet du dossier

L'arrêté communautaire de Liffré-Cormier Communauté en date du 18 novembre 2025 prescrit l'ouverture et les modalités d'une enquête publique portant sur la modification n°3 du plan local d'urbanisme de la ville de Liffré.

La délibération du conseil communautaire en date du 1^{er} juillet 2025 en précise l'objectif : il s'agit de permettre la réalisation d'une nouvelle opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le secteur Penloup Nord, actuellement classé en zone 2AU.

La modification porte uniquement sur le secteur de Penloup Nord, d'une emprise de près de 7 ha, et comportera deux objets :

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

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est créée sur le secteur visant à assurer la préservation des continuités écologiques. Le règlement graphique et le règlement littéral sont modifiés pour intégrer les nouvelles dispositions.

S'agissant d'une zone d'urbanisation future délimitée avant le 1er janvier 2018, lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme le 6 juillet 2017, son ouverture à l'urbanisation peut être réalisée par la voie d'une modification du PLU dans un délai de neuf ans suivant sa création, conformément à l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme.

1.1.2. Localisation du projet

La ville de Liffré est située à environ 16 km au nord-est de l'agglomération de Rennes et sa population s'élève à environ 9000 habitants. Elle est la ville centre de l'intercommunalité de Liffré-Cormier Communauté qui regroupe 9 communes, et également pôle structurant du bassin de vie du Pays de Rennes.

La localisation géographique de Liffré, directement connectée à l'autoroute des Estuaires entre Rennes et Fougères est favorable à l'attractivité et au dynamisme de la commune qui enregistre une croissance démographique de + 2,42 % en moyenne entre 2015 et 2021, soit environ 190 habitants supplémentaires par an en moyenne.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Penloup Nord permet à la commune de poursuivre son développement en répondant à la demande toujours forte en logements.

1.1.3. Porteur du projet

Depuis le 03 octobre 2023, la compétence urbanisme a été transférée à la communauté de communes Liffré-Cormier Communauté. Cette procédure de modification du PLU de Liffré est à l'initiative de la commune, mais a été conduite par Liffré-Cormier Communauté, comme prévu par les nouveaux statuts. Son élaboration a été conjointement suivie par les services des deux collectivités.

La communauté de communes Liffré-Cormier Communauté représentée par Monsieur Stéphane Piquet, président de la collectivité, est le porteur du projet de la modification n°3 du PLU de Liffré.

Liffré-Cormier Communauté – 8 Le Carfour-35340 La Bouëxière.

1.2 Cadre juridique

L'arrêté communautaire de Liffré-Cormier Communauté en date du 18 novembre 2025 fait référence aux codes et textes réglementaires suivants :

Le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.153-36 et suivants, L.153-41 et suivants et R.153-20 et suivants ;

Le Code de l'Environnement ;

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019, le 4 octobre 2022, le 16 septembre 2025, entré en révision le 15 novembre 2022 et arrêté le 14 octobre 2025 ;

L'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes «Liffré-Cormier Communauté» et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;

La délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré ;

Les arrêtés de mise à jour n°1 et n°2 du PLU en date du 6 novembre 2017 et du 6 juin 2018 ;

La délibération du conseil municipal en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

La délibération du conseil municipal en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

L'arrêté de mise à jour n°3 du PLU en date du 24 août 2021 ;

La déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité approuvée en date du 30 septembre 2021 ;

La délibération du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;

La délibération du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;

Les arrêtés de mise à jour du PLU en date du 12 mars 2024 et du 22 octobre 2024 ;

L'arrêté communautaire n°2025-044 en date du 26 mai 2025 prescrivant la modification n°2 du PLU ;

La délibération du conseil communautaire n°2025-152 en date du 1er juillet 2025 prescrivant la modification n°3 du PLU et justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord ;

L'avis conforme n°2025 ACB54 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) en date du 22 août 2025 indiquant que la modification n°3 du PLU est dispensée de la réalisation d'une évaluation environnementale ;

La délibération du conseil communautaire n°2025-182 en date du 7 octobre 2025 décidant de suivre l'avis de la MRAe et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;

La décision n°E25000225/35 du Tribunal Administratif de Rennes désignant Madame Annick LIVERNEAUX en qualité de commissaire enquêtrice ;

Le dossier du projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré ;

1.3 Présentation du projet de modification n°3 du plan local d'urbanisme

1.3.1. Le contexte

Le secteur « Penloup Nord » est actuellement classé en zone 2AU au plan local d'urbanisme de Liffré. Afin d'engager l'aménagement opérationnel du secteur et construire un nouveau quartier d'habitat, il est nécessaire d'engager une procédure de modification de droit commun.

Celle-ci permettra d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU en reclassant 6,2 ha en zone 1Aua d'une part et d'autre part de classer 0,8 ha de parcelles identifiées comme humides en zone Np.

Les modifications portent sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui doit intégrer les prescriptions visant à assurer la préservation des continuités écologiques et sur le règlement écrit pour assouplir le nombre de places de stationnement demandées sur l'espace public.

1.3.2. La compatibilité avec les documents supra communaux

La ville de Liffré est identifiée comme pôle structurant de bassin de vie par le SCoT du Pays de Rennes. La commune de Liffré doit respecter, dans le cadre de ses opérations d'aménagement, les densités de 30 logts/ha et de 45 logts/ha à proximité de son pôle d'échange multimodal situé au nord du centre-ville, soit à plus de 1,5km du secteur de Penloup Nord. Le secteur n'est donc pas concerné par cette majoration de la densité.

Le PLH 2020-2026 fixe l'objectif de production de 2 942 logements sur l'ensemble du territoire. Pour la commune de Liffré, il est attendu la production totale de 1 273 logements sur la période, soit en moyenne 212 logements neufs par an. Les secteurs 1AU et 2AU localisés en priorité au sein de l'enveloppe urbaine ou en périphérie immédiate ont été identifiés au PLU. Les objectifs du PLU définis en 2017 sont inférieurs aux objectifs du PLH établi en 2020 : sur la période 2020-2025, la ville de Liffré aura produit 960 logements, (soit 160 logts/an) ce qui induit un déficit de 313 logements pour atteindre les objectifs du PLH.

La réalisation de l'opération de Penloup Nord avec 220 logements attendus, permettra de résorber le déficit de logements par rapport aux objectifs du PLU.

Le suivi de la consommation/artificialisation dans le cadre du ZAN (selon le MOS)

La consommation d'espace sur la période 2011-2021 représente 94,7 ha, et l'enveloppe foncière disponible pour la commune de Liffré entre 2021-2031 est de 47,35 ha. Sur la période 2021-2024, la consommation d'ENAF est de 3,08 ha, l'enveloppe foncière disponible pour la

période 2024-2031 est de 44,3 ha auxquels doivent être retranchés l'urbanisation de la zone 1AU de la Jourdanière qui doit consommer 5,4 ha.

La surface de 6,2 ha de Penloup Nord rentre donc dans l'enveloppe foncière « autorisée » de la commune. Sur l'ensemble des unités foncières identifiées, aucune ne peut être mobilisée de manière comparable au secteur de Penloup 2 en termes de surface, de nature, de programmation et de typologie de logements.

En conclusion, les potentiels de gisements fonciers identifiés au sein de la zone urbaine pour produire du logement sans consommation foncière, ne sont pas suffisants à court terme pour répondre aux besoins en logements de la commune de Liffré.

1.3.3. Le contexte urbain du secteur de Penloup Nord, dit Penloup II

Le secteur de Penloup Nord se situe dans la continuité du précédent lotissement Penloup 1, il permet de relier les quartiers Sud et Est au nord de l'étang du Moulin. Il est traversé par un chemin qui dessert le Hameau de Penloup (5-6 logements) et il est accessible depuis les voies structurantes de l'avenue de l'Europe au Sud, de l'avenue Léon Bourgeois et la rue de l'étang au nord. L'axe routier principal de Penloup Nord sera connecté à ces voies et permettra de rejoindre en 5 minutes l'accès à l'A84 en créant un maillage routier.

La superficie du périmètre est de 7 ha environ, classé en 2AU et composé de cultures et prairies, avec quelques haies et arbres existants. Il est traversé d'ouest en est par un petit cours d'eau et est impacté par une zone humide au nord-est.

Répondre à la hausse démographique dans un souci d'économie du foncier en proposant une offre de logements diversifiée

L'urbanisation du secteur a pour objectifs de :

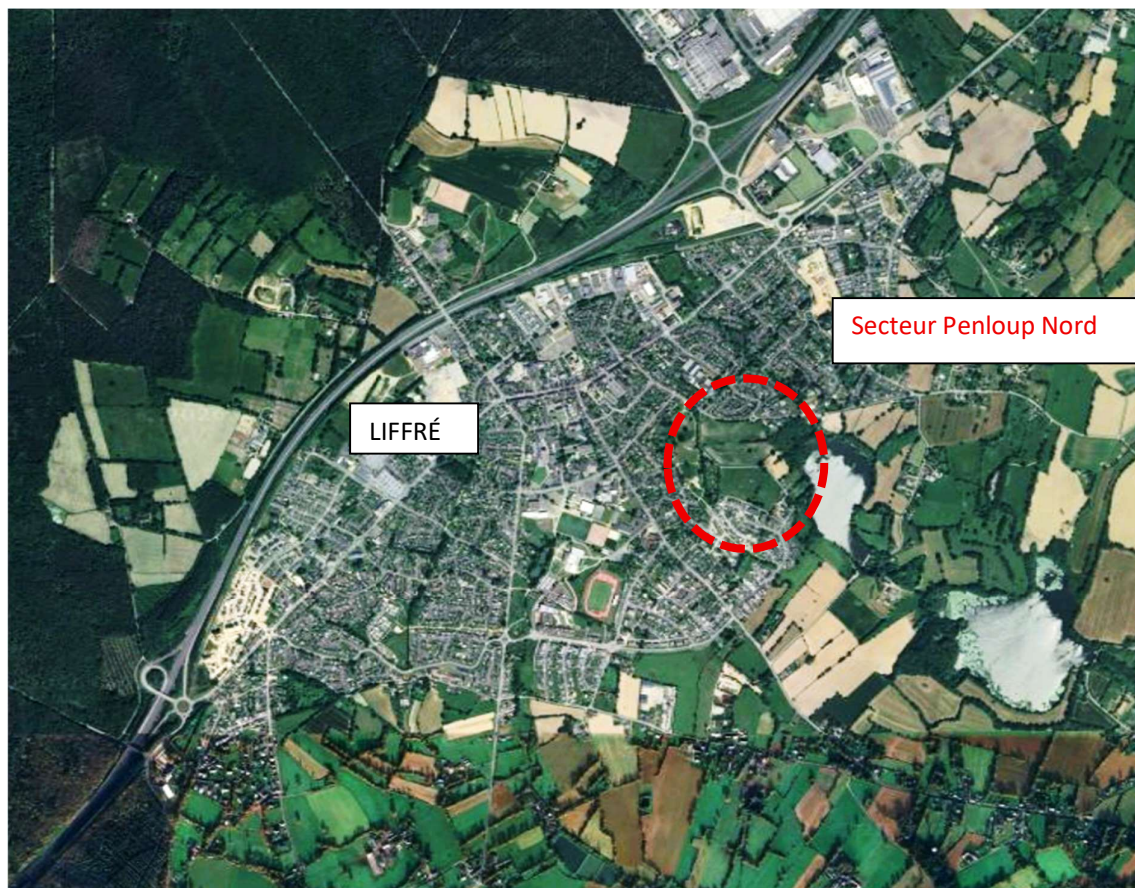
- o Permettre la réalisation des objectifs de production de logements à échéance 2027 répondant aux objectifs du PLH,
- o Accompagner la dynamique démographique et faciliter la réalisation des parcours résidentiels,
- o Proposer une offre diversifiée de logements en complément d'opérations en cours d'élaboration 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...

C'est la dernière opération d'urbanisation en extension urbaine dans le cadre du PLU en vigueur élaboré en 2017 qui comportait 5 zones 1AU et 2 zones 2AU.

4 secteurs 1 AU ont déjà été urbanisés : Le Penloup 1, La Bergerie, Les Canadais, La Quinte et 1 secteur est en cours d'urbanisation : La Jourdanière.

Les zones 2AU inscrites au PLU en vigueur 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.



1.3.4. Justification de l'ouverture à l'urbanisation.

En tant que pôle structurant de bassin de vie, Liffré se doit de diversifier son offre de logements pour assurer le parcours résidentiel de ses habitants, mais aussi permettre l'accueil de nouveaux résidents attirés par l'offre de services et d'équipements.

Au sein de l'enveloppe urbaine (zone UA et UB) et en extension (zone AU), le nombre de logements construits est :

- Près de 450 logements produits ou en cours de construction en renouvellement urbain,
- 50 logements en BIMBY et comblement de dents creuses,
- Près de 1 000 logements construits ou en cours de construction.

Aujourd'hui, les gisements potentiels sont relativement limités en nombre et en superficie, des constructions restent possibles au cas par cas. La dernière opération d'ensemble est le

secteur de La Jourdannière en cours d'instruction avec environ 170 logements attendus pour 2026-2027.

La ville de Liffré souhaite proposer une offre variée de logements (maisons individuelles, accession maîtrisée, logements locatifs sociaux) permettant de maintenir la dynamique, d'assurer l'accueil de la population et d'accompagner les parcours résidentiels et le développement de son territoire.

Le secteur Penloup Nord, actuellement en 2AU, bénéficie d'une situation privilégiée dans la continuité immédiate du cœur-urbain et permettra en outre de créer un contournement du centre-ville par le nouveau barreau routier.

L'occupation agricole est désormais fortement contrainte par la proximité des habitations et l'agriculteur exploitant était informé dès l'approbation du PLU en 2017 du devenir de la parcelle.

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.

La situation géographique contribuera à structurer et à densifier le cadran sud-est de la commune et permettra à ce secteur de devenir un espace porteur d'usages et d'aménités propice à la traduction concrète de la ville du quart d'heure.

1.4 L'évolution du PLU de Liffré

1.4.1. Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Le site de Penloup Nord fait actuellement l'objet d'une OAP sur une emprise d'environ 7 ha. Les études environnementales et de mobilité menées dans le cadre du projet d'urbanisation ont fait ressortir des enjeux, que la présente modification propose d'intégrer. Il s'agit :

- De faire évoluer le périmètre afin d'exclure des zones humides du périmètre de la zone à urbaniser
- D'intégrer des orientations pour préserver les continuités écologiques du site notamment les arbres et les haies à enjeux écologiques forts pour la biodiversité
- De faire évoluer le règlement sur le stationnement pour assouplir le nombre de places demandées sur l'espace public

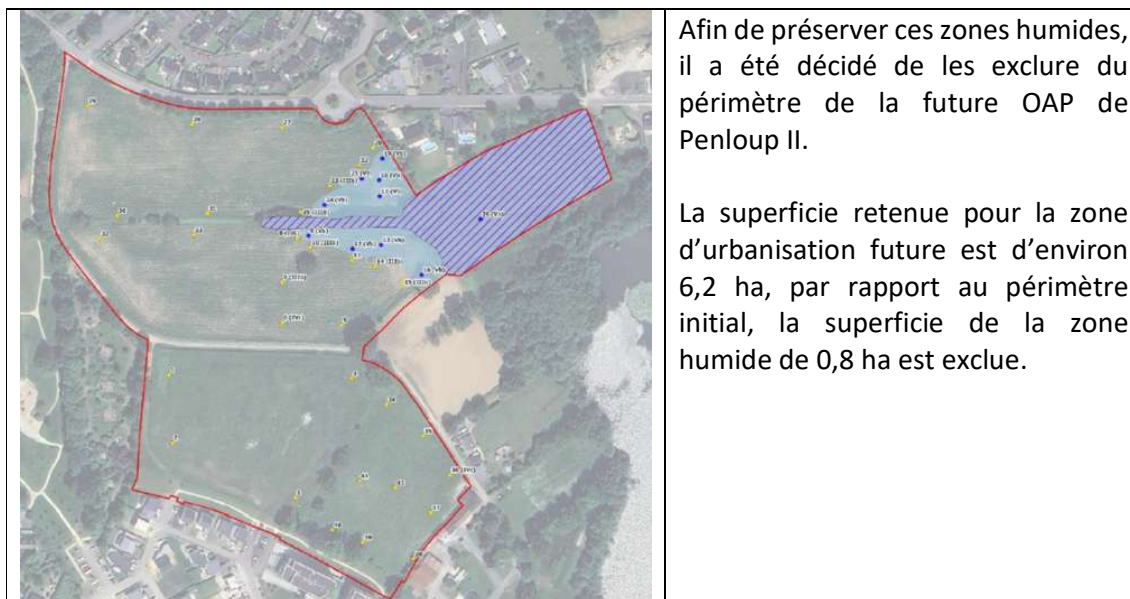
Dans l'OAP en vigueur, la zone de Penloup Nord intègre dans son périmètre des zones humides qui ont été identifiées au règlement graphique en 2017. Depuis, un diagnostic faune/flore/habitats/zones humides réalisé le 17 avril 2023 et le 13 février 2024 a identifié une zone humide au nord-est qui commence dans la partie basse de la culture et s'étend dans la saulaie voisine.

L'inventaire n'a montré aucun habitat d'intérêt patrimonial ni d'espèce de flore patrimoniale protégée. Des espèces invasives ont été inventoriées dont une station de Renouée du Japon de 6m² de bordure nord de la culture et qui représente une menace forte.

La zone humide a enjeu fort est présente au niveau de la Saulaie marécageuse au nord-est et dans une partie de la culture adjacente. Elle est pour partie identifiée en « zone humide floristique » pour les surfaces boisées et une partie est identifiée en « zone humide pédologique » dans la parcelle de culture.

Dans la carte ci-dessous, seule la «zone humide pédologique» et une partie de la «zone humide pédologique et floristique» font partie du secteur de l’OAP de Penloup Nord. Le périmètre représenté ci-dessous correspond au périmètre de la zone d’étude.

Identification zones humides



Zonage du PLU après modification n°3



Le site présente une diversité d'enjeux environnementaux et paysagers identifiés par les études et qui seront pris en compte pour établir des prescriptions et des préconisations dans l'OAP et le règlement graphique.

Elles ont pour objectifs:

- La préservation des haies et des arbres existants à enjeux pour la biodiversité, garantie par le classement au L.151-23 du code de l'urbanisme,
- La préservation et le renforcement des continuités écologiques et bocagères, notamment celle entre le parc et l'étang du Moulin : d'une part par la plantation d'une haie bocagère multi strates le long du chemin de Penloup permettant de maintenir et de renforcer le corridor écologique actuel, et d'autre part par le maintien et le renforcement de la continuité le long du cours d'eau qui traverse le site d'ouest en est, et enfin par des aménagements paysagers à créer le long de la voie principale.
- La préservation du cours d'eau : la mise à distance des habitations vis-à-vis de celui-ci sera de 5m. Il sera possible d'envisager son franchissement par des infrastructures, à condition que cela soit 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 avec une réflexion sur la typologie des éclairages adaptées à l'environnement immédiat (cheminement doux, proximité des haies), l'extinction de certains éclairages secondaires la nuit et l'orientation des éclairages vers le sol (éclairage à déclenchement).

Enfin, pour assurer l'intégration de la future zone d'habitat dans son environnement, il est demandé que des transitions paysagères soient réalisées au nord et au sud du site.

Les mobilités douces

Lors de son élaboration, l'OAP en vigueur prévoyait une circulation à double sens du chemin de Penloup. Afin de favoriser le développement des mobilités douces, il a été décidé de fermer partiellement le chemin de Penloup à la circulation motorisée, seule une portion restera circulée pour permettre les accès riverains.

La transformation du chemin de Penloup en liaison douce permettra de :

- Faciliter l'accès au parc Léo Lagrange
- Faciliter l'accès sécurisé à l'école élémentaire Jacques Prévert (au nord du site)
- Assurer la sécurité des piétons et des cyclistes en leur offrant une voie en site propre, sans circulation automobile
- Créer une nouvelle continuité bocagère par la plantation d'un réseau d'arbres et arbustes le long du chemin du Penloup
- D'autres cheminements doux seront également à créer au sein du site pour privilégier leurs usages et augmenter le maillage communal.

L'adaptation des règles du stationnement

Le règlement écrit en vigueur règlemente le stationnement au sein de la zone 1AU : Pour chaque type de logement, il est exigé 2 places de stationnement par logement individuel. Pour le logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement. Pour le logement collectif : aucune place de stationnement pour les studios, 1 place de stationnement par logement de type 2 et 2 places de stationnement par logement de type 3, 4, 5 et plus.

Concernant les logements locatifs sociaux, il est exigé 1 place de stationnement par logement.

Pour un ensemble d'habitations équipé de stationnement individuels couverts ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum d'un emplacement par logement. La superficie minimale d'un emplacement vélo est d'1,5 m.

Dans la modification n°3 du PLU, il a été décidé d'assouplir les règles sur le stationnement commun dans les opérations d'ensemble, et de ne demander que 1 place pour 2,5 logements, au lieu de 1 place pour 2 logements.

Pour les 220 logements attendus sur le secteur, 110 places de stationnement sur l'espace public étaient nécessaires, cette nouvelle règle permet de diminuer le nombre à 90 places, ce qui permet de limiter l'impact sur les espaces publics.

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 libérer des emprises pour des plantations, aménagements paysagers tout en maintenant une certaine densité bâtie.

Secteur A4 « Le Penloup secteur Nord » Zone 1AUa – opération à vocation habitat

+ CONTEXTE

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
<p>Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang de Liffré ainsi que du parc Léo Lagrange.</p> <p>Il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.</p>	<p>Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang du moulin de Liffré (à l'est) ainsi que du parc Léo Lagrange (à l'ouest).</p> <p>Au sud, le secteur est bordé par l'avenue de l'Europe, la rue de Séville et par l'opération récente du secteur sud de Penloup, aussi dénommée Penloup I.</p> <p>Au nord, il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.</p>	<p>Actualisation au regard des opérations réalisées depuis l'approbation du PLU en 2017.</p> <p>Le positionnement du secteur dans le prolongement de la ville, de ses aménités, des espaces de promenades et bénéficiant du maillage de cheminement doux offre un cadre de vie de très bonne qualité pour les futurs habitants.</p>
<p>Caractéristiques urbaines : L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles. Une connexion avec la rue de l'étang est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.</p>	<p>Caractéristiques urbaines : Le voisinage du secteur est composé de maisons individuelles au nord, et de formes plus denses au sud (collectif, maisons groupées : opération récente Penloup I). Une connexion entre la rue de l'étang et l'avenue de l'Europe est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.</p>	<p>Actualisation par rapport à l'existant qui a légèrement évolué depuis 2017.</p> <p>La connexion entre la rue de l'étang, l'Avenue de l'Europe jusqu'à l'A84 reste un objectif majeur pour la commune pour favoriser le désenclavement et la desserte inter quartier.</p> <p>Le secteur est situé à 500m du centre-ville et ses commodités et dans un rayon d'un kilomètre des équipements, services et commerces de la ville. Il s'inscrit dans le prolongement direct de la tâche urbaine et dispose des réseaux suffisant pour organiser sa desserte (routière et piétonne / réseaux divers /...).</p>
<p>Caractéristiques physiques et environnementales : Le site est en légère pente vers l'étang. Le secteur est à proximité immédiate du MNIE de l'étang du moulin de l'étang de Liffré et du parc Léo Lagrange. Il comprend également une zone humide à l'est.</p>	<p>Caractéristiques physiques et environnementales : Le site est en légère pente vers l'étang. Le secteur est à proximité immédiate du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) de l'étang du moulin de Liffré, et du parc Léo Lagrange. Il comprend également une zone humide à l'est et un cours d'eau qui parcourt le site d'ouest en est.</p>	<p>Adaptation pour mettre en avant les éléments forts.</p> <p>Le secteur présente en effet des enjeux forts. Le projet devra notamment prendre en compte les trames paysagères et la topographie du site pour assurer son insertion dans le respect des éléments naturels présents en les valorisant.</p>

+ OBJECTIFS

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Connecter le projet au réseau viaire existant 	<ul style="list-style-type: none"> - Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Assurer la bonne insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles - Connecter le projet au réseau viaire et cheminement doux existants pour renforcer l'armature urbaine - Permettre la finalisation du barreau routier de l'avenue de l'Europe vers l'avenue de l'Etang la rue Léon Bourgeois et la connexion avec l'A84 - Maintenir les continuités écologiques locales existantes 	<p>Le projet doit s'inscrire dans les objectifs affichés du PLU qui souhaite développer des formes urbaines efficaces, tant en termes de densité que de mixité sociale et fonctionnelle. Le projet doit offrir des espaces publics de qualité et assurer l'intégration du futur quartier avec ses franges diverses.</p> <p>L'objectif « connecter le projet au réseau viaire existant » a été complété pour souligner l'enjeu de renforcer l'armature urbaine du territoire en terminant le barreau routier Nord-Sud initié dans le cadre de l'opération Penloup I.</p> <p>Ajout d'une orientation pour maintenir les continuités écologiques locales existantes. En effet, il existe un corridor écologique entre le boisement humide à l'est et le parc Léo Lagrange à l'ouest. L'urbanisation du secteur de Penloup doit veiller à préserver ce corridor écologique.</p> <p>D'une manière générale, le projet se doit d'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 paysage et de loisirs par des liaisons douces.</p>

+ PRINCIPES D'AMENAGEMENT : FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines.	L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines. Le développement d'une approche bioclimatique des constructions (emplacement, orientation, isolation, ventilation, matériaux et aménagement intérieur des espaces optimisés) et l'utilisation de dispositif visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisés, membranes éco-énergétiques de couleur blanche etc) seront recherchés. Il pourra en outre être envisagé l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est préconisé d'étudier la possibilité de recourir à l'utilisation d'éco-matériaux. 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.	L'ensemble des dispositions permet de cadrer le principe d'aménagement pour assurer la bonne qualité du projet. L'orientation concernant les principes d'aménagement a été complétée par l'approche bioclimatique des constructions. Cette approche permet de garantir le confort thermique des logements, réduire les consommations d'énergie et d'économiser les ressources. Ajout d'une orientation pour limiter l'impact de la future urbanisation sur le cours d'eau notamment sur son fonctionnement hydraulique. Le recul des habitations de 5m de part et d'autre du cours d'eau permettra d'avoir des espaces tampons autour celui-ci. L'aménagement d'un cheminement doux est possible à condition d'avoir des matériaux perméables

+ ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
<p>Deux accès seront créés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un au nord, sur la rue de l'étang, au niveau du rond-point - Un au sud, sur l'axe routier interquartier depuis le secteur du Penloup <p>La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud.</p> <p>Les lots seront desservis depuis les voies à créer et depuis celles existantes.</p> <p>Les cheminements doux se rattachent à ceux existants et desservent le parc et les quartiers alentours.</p> <p>Le chemin du Penloup devra être recalibrer pour permettre une circulation sécurisée à double sens</p>	<p>Plusieurs accès au secteur seront créés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'accès majeur sera créé via le giratoire existant rue de l'étang. Celui-ci sera relié à la voie principale reliant la rue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe. Cette voie principale permettra de créer un axe structurant nord-sud à l'échelle de la commune. Il n'y aura pas d'accès direct sur cet axe. - Deux accès secondaires depuis la rue de l'Etang et la rue de Séville seront aménagés pour la desserte interne du quartier. <p>La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis depuis les voies à créer.</p> <p>Les franchissements du cours d'eau devront être optimisés et prouver le moindre impact hydraulique et environnemental.</p> <p>La présence des voitures sur le quartier sera limitée. Des poches de stationnement de proximité seront créées pour favoriser les déplacements actifs.</p> <p>La création de voies piétonnes et cycles au sein et en périphérie du secteur participera au développement du maillage communal en facilitant la connexion nord-sud et vers le centre-ville. Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur la trame verte reconstituée. Des cheminements doux sont donc à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En s'appuyant sur l'actuel chemin du Penloup qui sera fermé à la circulation pour créer une voie dédiée aux modes doux. Seule la portion finale sera motorisée pour permettre la jonction avec les maisons existantes - Le long du cours d'eau pour permettre la liaison est-ouest notamment entre le parc Léo Lagrange et l'étang du moulin. - Et en appui des liaisons viaires internes. 	<p>Les points d'accès à la zone sont précisés. Le raccordement au réseau viaire est très important à l'échelle de la ville de Liffré, puisque le projet va permettre de finaliser le barreau routier qui permettra de ceinturer le centre-ville et de relier l'A84. Aucun accès direct sur cet axe ne sera autorisé pour des raisons de sécurité.</p> <p>Ajout d'une prescription pour assurer que les franchissements du cours d'eau soient le moins impactant possible d'un point de vue hydraulique et environnemental. La présence du cours d'eau qui traverse le site d'est en ouest, présente une contrainte forte pour le projet, néanmoins il convient d'assurer la protection de cet espace naturel qui participera activement à donner un caractère bucolique au futur quartier.</p> <p>Les aménagements favorables au développement des modes actifs s'appuieront sur la trame verte qui sera renforcée par la plantation de végétaux. Ces cheminements permettront de faciliter et sécuriser la connexion vers le parc Léo Lagrange, le centre-ville de Liffré, l'école Jacques Prévert au nord. Cette prescription va permettre de continuer le maillage des modes doux actifs du centre-ville permettant de relier aménités et espaces de promenade.</p>

+ INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
<p>La haie bocagère au sud du secteur sera renforcée pour limiter l'impact visuel des constructions du quartier du Penloup (en zone 1AU).</p> <p>La surface à l'est ne doit pas être urbanisée pour préserver la zone humide. Un aménagement paysager pourrait être créé. Une transition paysagère doit être réalisée le long de l'actuel chemin du Penloup, d'un côté et/ou de l'autre de la voie, afin de permettre une continuité paysagère et écologique entre le parc et l'étang du Moulin.</p>	<p>Pour préserver et assurer les continuités écologiques du site :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les haies et arbres recensés à enjeux écologiques forts sur le périmètre sont préservés et classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. - Les continuités bocagères sont préservées et renforcées notamment le long du chemin de Penloup et du cours d'eau. La plantation de végétaux est demandée pour renforcer le corridor écologique actuel. D'autres plantations ou aménagements paysagers sont également à prévoir le long de la voie principale. <p>La zone humide présente au nord-est doit être préservée à un niveau de fonctionnalité équivalent voire amélioré. Des aménagements paysagers seront à réaliser à proximité.</p> <p>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, en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la couronne des arbres. Des dérogations seront envisageables pour des raisons d'impératif technique dûment justifiées.</p> <p>La fonctionnalité écologique doit être maintenue et renforcée par l'utilisation d'essences locales adaptées pour la plantation et la restauration des haies en s'appuyant de préférence sur le <i>Guide des arbres et arbustes du bocage</i> du département d'Ille-et-Vilaine. Il est également demandé une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (ex. : Laurier palme, Laurier sauce, Sumac de Virginie...) en privilégiant leur suppression.</p> <p>Les périodes de développement des espèces doivent être respecté en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus.</p> <p>Il est demandé d'envisager la reconstitution d'espaces prairiaux au sol.</p> <p>Pour favoriser la perméabilité du secteur :</p>	<p>L'adaptation du périmètre de la zone d'urbanisation future, en excluant la zone humide et son milieu (saulaie marécageuse) participe pleinement à la préservation des espaces à fort enjeux environnementaux.</p> <p>Un premier ensemble d'orientations vise à préserver les continuités écologiques du site.</p> <p>Il s'agira de conserver et renforcer les haies et arbres recensés au sein de l'emprise afin de permettre à minima le maintien des espèces inventoriées, d'assurer les continuités écologiques ainsi que le développement de la biodiversité sur le secteur.</p> <p>Le classement au titre du L151-23 du code de l'urbanisme de 408m linéaire (haies et arbres) permet de sanctuariser la végétation présentant des enjeux forts pour la biodiversité (accueil des espèces, continuités écologique etc). A ce titre, le règlement écrit prévoit que « la suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. La suppression pourra être autorisée sous réserve de l'observation de prescription destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant. Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages nécessaires au maintien de l'élément de paysage identifié ou à sa régénération. La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle »</p> <p>Un corridor écologique est notamment 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 ainsi maintenue et renforcée par de nouvelles plantations. Un recul de 5m des habitations par rapport au cours d'eau est demandé pour le préserver (cf principes d'aménagement forme urbaine et organisation du bâti) Une attention à l'éclairage devra également être portée pour limiter les impacts sur la biodiversité sensible à la pollution lumineuse.</p> <p>Pour préserver ce corridor écologique les zones humides identifiées au nord-est ont été exclues du périmètre à urbaniser. Un</p>

	<ul style="list-style-type: none"> - L'aménagement du site devra tendre vers un objectif de pleine terre à 40% minimum. - Les revêtements de stationnement sur l'espace public seront semi-perméables (pavés joints enherbés, revêtement sans liant ou avec un liant d'origine végétale, platelages bois, stabilisés, dalles alvéolées engazonnées ou non etc.) - Il est attendu la mise en place de principes de gestion alternative des eaux pluviales en priorisant le recours à l'infiltration. <p>Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité nocturne, l'éclairage est à ajuster et à adapter à l'environnement immédiat (cheminements doux, proximité des haies), à l'extinction automatique de certains éclairages secondaires la nuit et à l'orientation des éclairages vers le sol (éclairage à déclenchement) au regard des enjeux de trame noire.</p> <p>Afin d'assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain et naturel (interface ville-campagne, ville-parc), des transitions paysagères doivent être réalisées notamment au Nord et au Sud du site.</p>	<p>aménagement paysager pour faire tampon entre l'urbanisation et cette zone humide devra être aménagé.</p> <p>Enfin, il est demandé d'intégrer un recul des constructions par rapport aux arbres présents pour préserver leur développement notamment racinaire.</p> <p>L'utilisation d'essences locales et la suppression des espèces végétales doit également permettre de préserver l'environnement du site. La présence d'espèces exotiques envahissantes sur le site (ex. Laurier palme, renouée du Japon, Mahonia faux-houx ...) nécessite la mise en place de mesures de gestion adaptée, en privilégiant leur suppression.</p> <p>L'urbanisation de Penloup Nord va inévitablement imperméabiliser le secteur. Il convient donc de prendre de mesures pour limiter cette imperméabilisation et de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol afin de limiter le phénomène de ruissèlement. Pour cela, il est demandé d'installer des revêtements de stationnement semi-perméable et de mettre en place la gestion alternative des eaux pluviales. Ces aménagements sont conformes au schéma directeur de gestion des eaux pluviales.</p> <p>Le site est actuellement composé de milieux prairiaux (ensemble des milieux ouverts associés à des pratiques agricoles : mosaïque de prairies et de bocage, prairies permanentes de fauche ou pâture extensive, prairies humides ...) qui sont particulièrement riches pour la biodiversité. En effet, ces milieux offrent de nombreux effets de lisière et ressources alimentaires favorables aux espèces et à leur déplacement. Il est donc important de recréer de tels espaces au sein de la zone urbanisée au sol (prairie).</p> <p>Enfin, pour assurer l'insertion paysagère du secteur Nord de Penloup, il est demandé d'accompagner les transitions paysagères aux abords du site. La haie bocagère au sud du secteur sera renforcée pour limiter l'impact visuel des constructions du quartier du Penloup. Au nord, la haie sera également préservée et renforcée pour limiter l'impact de la future urbanisation vis-à-vis des maisons au nord.</p>
--	---	---

+ PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
<p>Surface totale (hectares) : 6.6</p> <p>L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés</p>	<p>Surface totale (hectares) : 6.2</p> <p>L'objectif est de tendre vers 35 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés</p>	<p>Actualisation par rapport au nouveau périmètre de l'OAP et du nouvel objectif de densité.</p> <p>Afin d'exclure la zone humide de la zone à urbaniser, le périmètre de l'OAP habitat a été réduit.</p> <p>En prenant en compte ce nouveau périmètre et les objectifs de production de logements, un nouvel objectif de densité a été défini. Cet objectif est plus élevé que le précédent (tendre vers 35 contre 30 logements/ha). Cette densité s'explique par la réduction du périmètre de l'OAP et le maintien d'un objectif ambitieux de production de logements. Celui-ci tient compte à la fois des objectifs PLH, du contexte urbain, des objectifs de densité que va fixer le SCoT en cours de révision et dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience (ZAN).</p> <p>Le programme devra permettre de proposer une offre variée de logements (formes urbaines, typologie) permettant d'accompagner le parcours résidentiel sur la commune et d'offrir une alternative aux opérations immobilières portées dans le tissu urbain existant.</p>



- Légende**
- Limite de l'OAAP
 - Aménagements**
 - Secteur à vocation dominante d'habitat
 - 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

Les incidences de la modification sur les pièces du PLU :

1/ La modification du règlement graphique :

- La zone 2AU initiale de 7 ha est répartie dans les zonages suivants :
 - o Ouverture de 6,2ha en 1AUa
 - o Protection de 0,8 ha via un classement en Np
- L'inscription de 408 m linéaires de haies en L.151-23 du code de l'urbanisme

2/ La modification du règlement écrit :

- Via la création d'un sous-secteur 1AUa au sein de la zone 1AU.
- Adaptation de la règle de stationnement mutualisé : il est attendu 1 place de stationnement mutualisé pour 2,5 logements (contre 1 place pour 2 logements dans les autres secteurs 1AU de la commune)

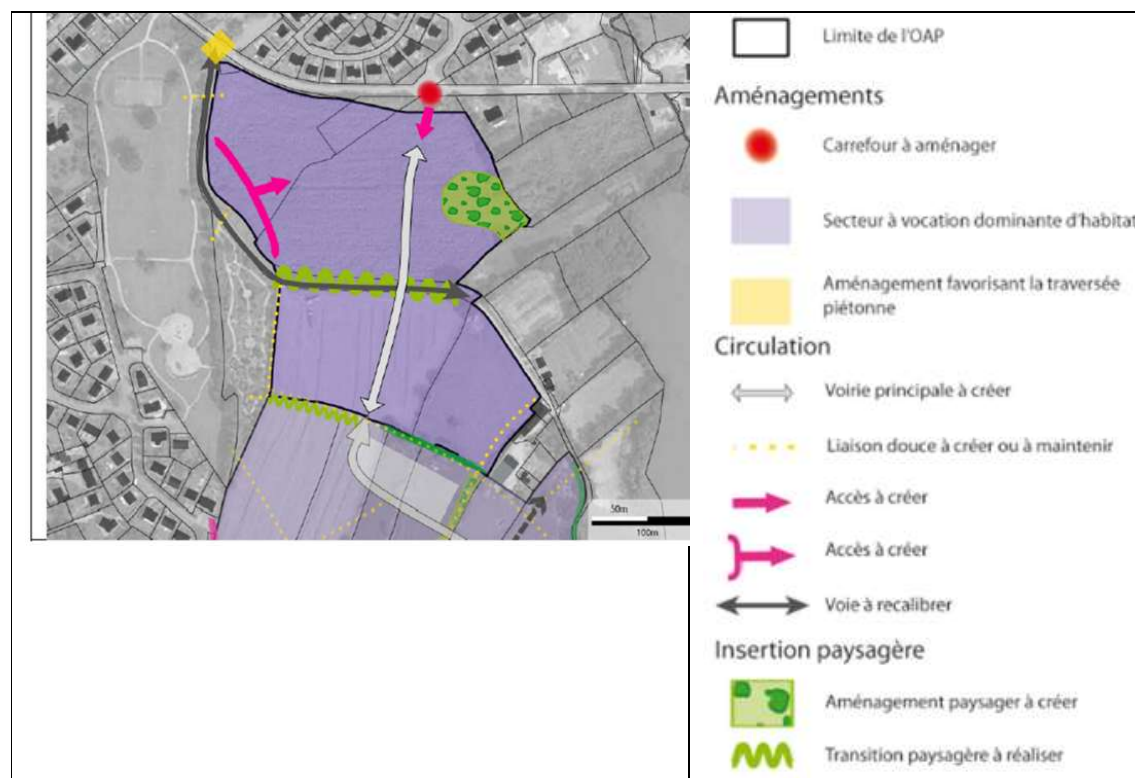
3/ La modification de l'OAP existante « Secteur A4 - Le Penloup secteur Nord zone 1AU »

1.4.2. Classement de parcelles en NP.

Comme évoqué précédemment, le secteur de Penloup présente des zones humides au nord-est qui doivent être protégées de toute urbanisation. Elles sont donc exclues de la future zone à urbaniser et reclassées au sein de la zone Np « zone naturelle à protéger ».

La présente modification du PLU, consiste donc au déclassement de 0.8ha de la zone 2AU pour les reclasser en zone Np.

1.4.3. OAP avant et après modification n°3 du PLU.

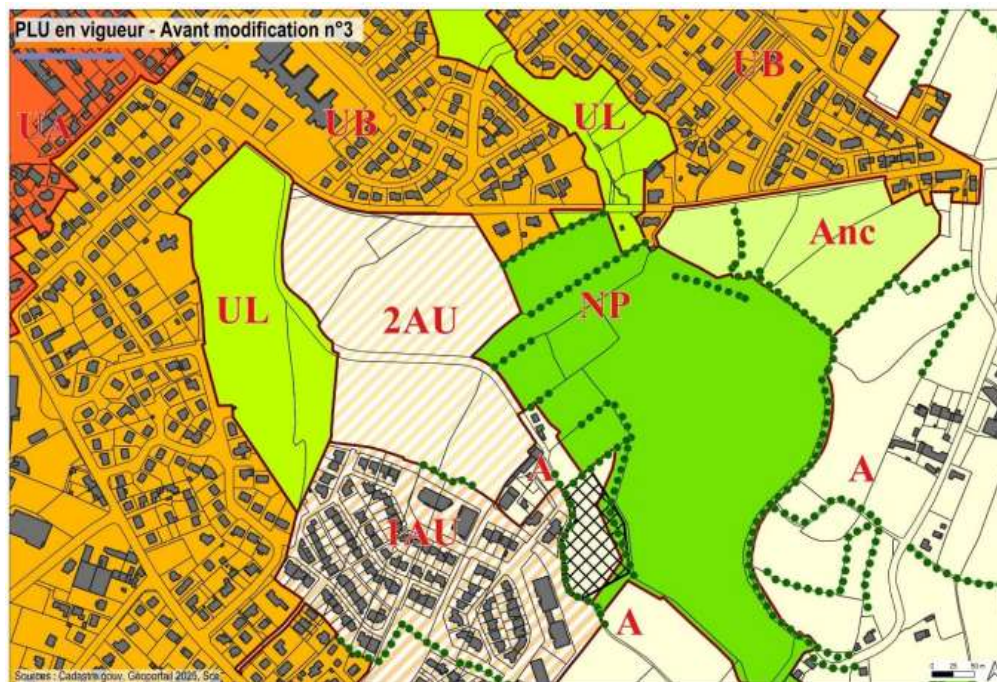


Après modification n°3

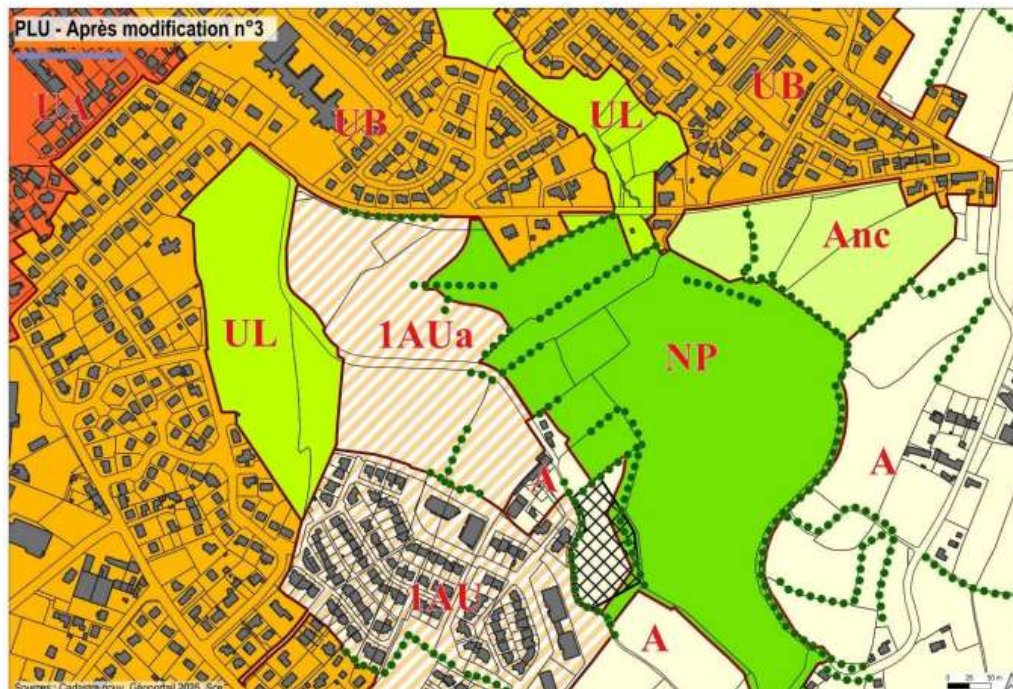


1.4.4. Le zonage du PLU.

Avant Modification



Après Modification



REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

Le règlement est complété par les précisions suivantes (en rouge) :

Elle comprend un sous-secteur 1AUa correspondant au secteur de Penloup II.

Le règlement de la zone 1AU est modifié pour intégrer la règle des stationnements mutualisés.

1AU 2.4. Stationnement

1AU 2.4.1. Habitation

1AU 2.4.1.1. Logement

Il est ajouté : **Hormis pour la zone 1AUa, au sein de laquelle, il sera exigé 1 place pour 2,5 logements.**

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

PLU approuvé le 6/07/2023		PLU _ après modification n°3		
ZONES URBAINES (U)		ZONES URBAINES (U)		
UA	25,3	UA	25,3	
UB	241,9	UB	241,9	
UE	71,1	UE	71,1	
UE1	10,3	UE1	10,3	
UE2	14,2	UE2	14,2	
UEi	16,6	UEi	16,6	
UEt	4,5	UEt	4,5	
UL	30,2	UL	30,2	
Total zones U	414,0	Total zones U	414,0	
ZONE A URBANISER (AU)		ZONE A URBANISER (AU)		
1AU	46,1	1AU	52,3	6,2
1AUE	25,8	1AUE	25,8	
1AUEc	7,9	1AUEc	7,9	
1AUS	24,4	1AUS	24,4	
2AU	9,8	2AU	2,8	-7,0
Total zones AU	114,0	Total zones AU	113,2	-0,8
ZONES NATURELLES (N)		ZONES NATURELLES (N)		
NF	4 024,9	NF	4 024,9	
NP	243,6	NP	244,4	0,8
NT	3,8	NT	3,8	
Total de N	4 272,3	Total de N	4 273,1	0,8
ZONES AGRICOLES (A)		ZONES AGRICOLES (A)		
A	1 698,0	A	1 698,0	
Ae	10,7	Ae	10,7	
Anc	141,7	Anc	141,7	
Total zone N	1 850,4	Total zone N	1 850,4	
Total LIFFRE	6 650,7	Total LIFFRE	6 650,7	

1.4.5. Incidences sur l'environnement.

La présente modification a pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU initiale de 7ha au niveau du secteur de Penloup II à destination d'habitat (1AUa). La prise en compte d'une zone humide en frange est du secteur a entraîné la réduction de l'emprise de la zone 2AU de 0.8 ha qui seront reclassés en zonage naturel Np.

En 2017, les études environnementales du PLU avaient évalué les incidences résiduelles du secteur de Penloup II, elles avaient été caractérisées de moyennes notamment au regard de l'OAP alors établie.

Le projet urbain en cours d'étude par Giboire sur la zone a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (cf. arrêté en date du 26/05/2025) en considérant que le projet n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement, sous réserve de la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction suivantes :

- 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.

et de la compatibilité avec les orientations de l'OAP sectorielle.

Les incidences résiduelles qualifiées de moyennes à faibles sur la consommation d'espace et le milieu naturel sont justifiées par les objectifs de construction de logements.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup II est pertinente d'une part, parce que les potentiels disponibles identifiés 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.

Sur la base de cette auto-évaluation, il est estimé 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. En effet, les évolutions apportées au règlement graphique et la révision de l'OAP visent à encadrer les futurs projets d'urbanisation en assurant leur intégration en évitant les principaux enjeux environnementaux et en garantissant leur intégration paysagère. 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. Par conséquent, la maîtrise d'ouvrage a demandé une dispense de la production d'une évaluation environnementale pour cette modification de droit commun du PLU visant à ouvrir le secteur 2AU Penloup Nord.

1.5 Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier de présentation du projet mis à disposition du public pendant cette enquête publique s'intitule :

Plan Local d'Urbanisme de Liffré

Modification n°3

Le dossier de projet a été réalisé par le bureau d'études « Les ateliers UP+ » de SCE, 4 Rue Viviani -44200 Nantes, en collaboration avec les services de Liffré Cormier Communauté.

Pièces administratives :

- Délibération 2025/152 du conseil communautaire de Liffré Cormier Communauté en date du 1^{er} juillet 2025 « Lancement de la procédure de modification n°3 et justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord »
- Arrêté communautaire n°2025-083 en date du 18 novembre 2025 prescrivant l'enquête publique et ses modalités.
- Décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 22 octobre 2025 désignant Madame Liverneaux, inscrite sur les listes d'aptitudes aux fonctions de commissaire enquêteur établies pour 2025 pour diligenter l'enquête publique.
- Avis d'enquête publique.

1. Notice de présentation, comprenant :

- Le cadre réglementaire
- Les éléments de contexte justifiant l'ouverture à l'urbanisation
- La présentation et la justification des modifications proposées dans le cadre de la présente procédure de modification

2. Evaluation environnementale : demande d'examen au cas par cas Personne Publique Responsable

- 2.A. Le formulaire de demande d'examen
- 2.B. L'annexe cartographique
- 2.C. L'annexe Auto-évaluation

3. Demande de renouvellement de l'autorisation du système d'assainissement de la station d'épuration de Liffré (35) en date du 12/11/2025

2/ ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

2.1 Désignation du commissaire enquêteur.

L'article 1 de la décision du Tribunal Administratif de Rennes en date du 22 octobre 2025 désigne Madame Annick LIVERNEAUX, inscrite sur les listes d'aptitudes aux fonctions de commissaire enquêteur, afin de diligenter une enquête publique ayant pour objet :

«*Modification n°3 du plan local d'urbanisme de la commune de Liffré*», ainsi que le dossier de présentation du projet.

2.2 Modalités de l'enquête

Le 7 novembre 2025 : première réunion en mairie de Liffré en présence de Monsieur Tarfforeau, Madame Brocheton, adjointe urbanisme et Madame Michelet, de Liffré-Cormier communauté.

Cette réunion a permis à la commune d'exposer le projet de modification du PLU, ses composantes et les principaux éléments stratégiques permettant la réalisation du projet de développement de la commune.

Les dates de l'enquête publique ont été fixées ce jour ainsi que les modalités et mesures de publicité.

La durée de l'enquête publique a été fixée du mardi 16 décembre 2025 au vendredi 16 janvier 2026, soit 32 jours consécutifs.

Les permanences de la commissaire enquêtrice permettant de recevoir le public ont été fixées aux jours et heures suivants à la mairie de Liffré :

- mardi 16 décembre 2025 de 8h45 à 12h00,
- lundi 29 décembre 2025 de 14h00 à 17h00,
- vendredi 16 janvier 2026 de 15h00 à 18h00.

2.3 Publicité de l'enquête

La publicité de l'enquête publique a été assurée par Liffré-Cormier-Communauté de la manière suivante :

- Affichage de l'avis d'enquête publique 15 jours avant le début de l'enquête publique au siège de Liffré-Cormier Communauté et à la mairie de Liffré, et sur deux sites à proximité du projet, rue de l'Etang et rue de Sévaille.
- Parution du premier avis d'enquête publique annonces légales Ouest France du 1^{er} décembre 2025.
- Parution du premier avis d'enquête publique annonces légales chronique Républicaine du 27 novembre 2025.
- Parution du deuxième avis d'enquête publique annonces légales Ouest France du 18 décembre 2025.

- Parution du deuxième avis d'enquête publique annonces légales Chronique Républicaine du 18 décembre 2025.
- Avis de l'enquête publique publié sur le site Internet de Liffré-Cormier-Communauté à l'adresse suivante : www.liffre-cormier.fr et sur le site de la ville de Liffré à l'adresse suivante : www.ville-liffre.fr, rubrique urbanisme/habitat.

2.4 Opérations préalables : synthèse des avis et réponses de la collectivité

Le dossier de modification n°3 du PLU de Liffré ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Penloup Nord a été transmis aux personnes publiques associées et services de l'Etat compétents.

Les avis reçus en retour:

Préfet d'Ille et Vilaine – SATT – Avis du 26 septembre 2025

Avis Favorable avec Réserves

Cette procédure de modification vise à ouvrir à l'urbanisation 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 et reclassée en zone Np inconstructible.

Les réserves correspondent aux demandes en matière d'assainissement, elles devront être levées après l'enquête publique et avant approbation du PLU.

Il conviendra également de tenir compte des recommandations visant à améliorer la prise en compte des enjeux de développement durable.

Assainissement-Eau et Biodiversité :

La station d'épuration est non conforme en 2024 : déversements ponctuels en tête de station, la capacité hydraulique est dépassée.

Démontrer la capacité du système d'assainissement (réseau et station) à accepter des effluents supplémentaire. Analyser les projections de développement du territoire au regard de l'agglomération d'assainissement. Inscire dans l'OAP que l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble. Aucune autorisation d'urbanisme ne sera délivrée sans qu'il soit démontré que le système d'assainissement est en mesure d'absorber les nouveaux effluents.

Protection du cours d'eau : il est protégé par des marges de recul de 5 m, l'Etat recommande une marge de recul de 10 m afin d'améliorer la protection par anticipation des règles en cours de définition dans le SAGE Vilaine en révision.

Zone humide : au nord de l'OAP conserver une marge de recul entre celle-ci et la route de desserte.

Protection des haies : Prévoir un linéaire de récréation de Haies au nord de l'OAP et en accompagnement du cours d'eau.

Croissance démographique et desserrement des ménages : Mettre à jour les chiffres avec les données 2016-2022

Logements : Mettre en cohérence l'objectif de logements aidés de l'OAP qui prévoit 25 % avec l'objectif du SRADDET Bretagne qui prévoit 30 %. Affiner les typologies de logements aidés

Orientation d'Aménagement et de Programmation : Préciser la répartition des 220 logements en terme de densité, de typologies et de formes urbaines

Département - Avis du 29 septembre 2025 :

Pas d'observations

MRAe - Avis du 22 août 2025 :

La modification n°3 du PLU de Liffré 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.



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

[...]

Il – 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.reseau-zoneshumides.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

3/ DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

A compter du mardi 16 décembre 2025 à 8h45 et jusqu'au vendredi 16 janvier 2026 à 18h00, le dossier d'enquête publique en version papier, accompagné d'un registre d'enquête a été tenu à la disposition du public pendant 32 jours consécutifs à la mairie de Liffré.

Le dossier était également accessible et consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet de Liffré-Cormier-Communauté rubrique «Urbanisme, PLU et PLUi-H et sur le site internet de la ville de Liffré rubrique Urbanisme/Habitat ».

Le dossier d'enquête était communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais par demande formulée auprès du service urbanisme, foncier et habitat de Liffré-Cormier-Communauté (contact@liffre-cormier.fr)

Les observations du public pouvaient être formulées pendant la durée de l'enquête :

- A la mairie de Liffré, sur le registre d'enquête ouvert à cet effet, coté et paraphé par la commissaire enquêtrice ;
- Par courrier à l'attention de la commissaire enquêtrice, à l'adresse suivante : « Madame la commissaire enquêtrice- mairie de Liffré-Rue de fougères-35340 Liffré » avec la mention « Modification n°3 du PLU ».
- Par courriel, à l'adresse suivante : m3.liffre@liffre-cormier.fr

3.1 Bilan de l'enquête publique

A la clôture de cette enquête publique concernant la modification n°3 du plan local d'urbanisme de Liffré, je peux comptabiliser les visites et contributions suivantes :

- 8 visites de la part de 14 personnes,
- 9 courriers papier ou électronique,

1ere permanence en mairie de Liffré le 16 décembre 2025 de 8h45 à 12h00 :

V 1 : 2 personnes : Consultation du projet . – Inscription au registre

Zones humides : comment ont-elles été recensées ? à quelle date ? par quel bureau d'études ?

Claude Gombert : page 45 : GIBOIRE a fait les diagnostics Faune/Flore ? il n'est pas fourni en annexe.

Geneviève Deniel : Déposition à suivre sur les problèmes de circulation, de densité etc...

2ème permanence en mairie de Liffré le 29 décembre 2025 de 14h30 à 17h00 :

V 2 : 1 personnes - M ; Sébastien Jouault – 24 bis rue de l'étang - Liffré

Riverain direct de l'OAP . Inscription au registre

Souhaite renouveler la demande d'acquisition d'une partie de la parcelle B 1196 (courrier mairie 95-2020 EM/BM/AC) qui est contiguë à la parcelle 1437.

Souhaite que les logements collectifs ne donnent pas en vis-à-vis sur sa propriété.

S'engage à entretenir le terrain, y faire de l'éco pâturage et conserver la végétation existante.

Hors permanence le 16 janvier matin

V3 : Eliane Bordier Rebours. Inscription au registre.

Relève les points ci-dessous :

Pas de diagnostic établi par un bureau d'études indépendant.

Les parcelles en bordure de l'étang et le Myscanthus abritent des espèces rares et protégées : amphibiens, reptiles...

Quid de l'étude sur les nuisances sonores et la qualité de l'air relatives à la voie de circulation (vers la A 84) ?

La qualité de vie à Liffré se dégrade doucement mais sûrement..

3ème permanence en mairie de Liffré le 16 janvier 2025 de 15h00 à 18h00 :

V 4 : 5 personnes – Déposition de courrier

Inscription au registre de Mme Even , habitant 6 avenue de l'Europe et représentante conseil syndical 2, 4, 6 Avenue de l'Europe.

Nous refusons que l'Avenue de l'Europe se transforme en barreau routier vers l'Avenue de l'Etang, Penloup 1 est une zone résidentielle ou la circulation est limitée à 30 km/h. Il est dangereux pour les piétons et cyclistes que l'avenue soit transformée en axe principal et non réservée aux riverains.

V 5 : 1 personne – Mme Ollitault – Consultation du projet. Obtention des renseignements recherchés.

V 6 : 2 personnes – M. Perrin - Consultation du projet. Inscription au registre.

Souhaite un rendez-vous avec le promoteur pour établir le bornage et éventuellement acheter quelques mètres carrés en bordure de sa parcelle.

V 7 : 1 personne – Consultation du projet.

V 8 : 1 personne – Mme Terseul . Inscription au registre

Liffréenne de souche, très attachée à la commune et à sa qualité de vie, notamment le secteur du Penloup et de l'étang du Moulin qui devraient être privilégiés. Comprend que Liffré doit répondre à la demande de logements mais estime que le projet d'urbanisation de Penloup 2 est trop dense et va entraîner une asphyxie au détriment des piétons, cyclistes, familles avec enfants .

Demande que l'urbanisation ne concerne que la partie au sud du chemin de Penloup, et que la partie nord de part et d'autre du ruisseau soit préservée totalement.

Mails et Courriers papier

M1: Béatrice Busson

Zones humides :

Cartographie page 45 de la notice quasiment illisible.

Le détail des investigations flore et sol n'est pas fourni.

Station d'épuration :

Document annexe (station d'épuration) en dessous du tableau 39, il est fait référence à l'industriel COREFF alors que les données qui précèdent concernent CLERMONT. Pourquoi cette annexe accompagne-t-elle la mise à jour du PLU ?

Pas de référence aux figures 59, 61, 63, 65 : la charge nominale est indiquée "DBO5" alors qu'il s'agit d'autres paramètres. Il reste des phrases surlignées en jaune (comme la capacité de stockage des boues : 10 mois ?)

▶ D'ici fin 2026, les 2 industriels mettront en place des prétraitements de leurs effluents avant rejet vers la station de Liffre, réduisant ainsi de 30 à 50% leurs flux rejetés.

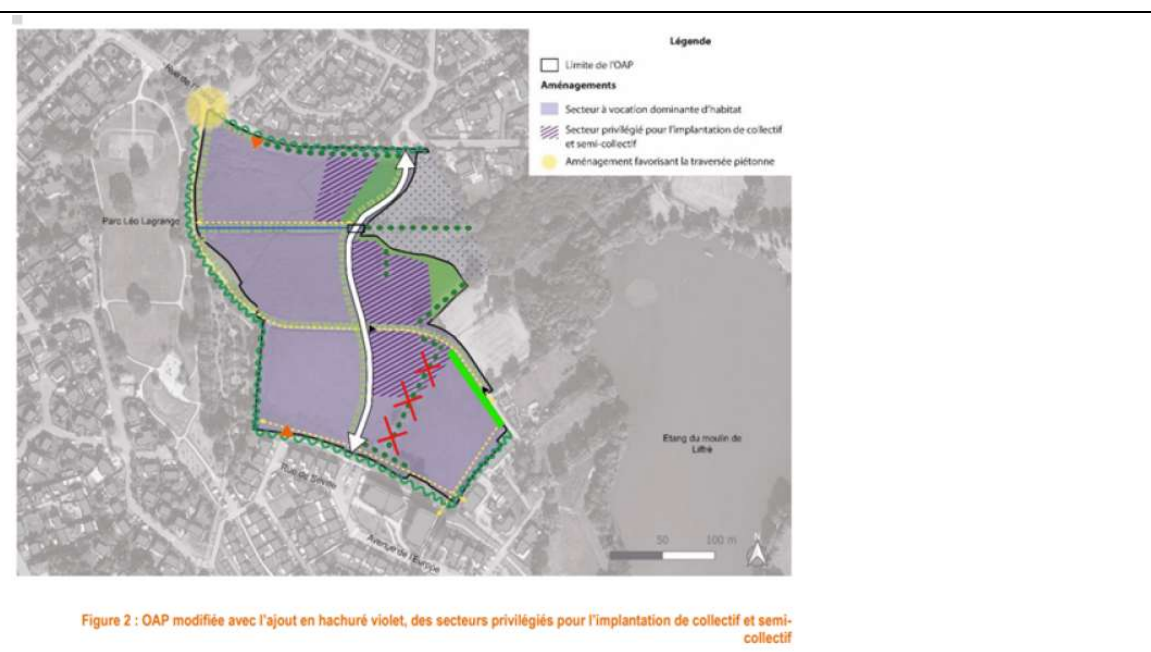
Dans l'attente de consolider les données de rejets industriels, il n'est pas considéré d'évolution des charges industrielles en entrée de station à horizon 2028 (échéance 4 ans) par rapport à leur autorisation de rejet actuelle. La valeur de leur autorisation actuelle a été retenue.

Ci-dessus, 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 ? La réduction imposée est très importante. N'est-ce pas un frein au développement de l'activité économique et à l'emploi sur LIFFRE ?

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 ?

M2 : Norbert

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.



M3 : Anonyme -

Valeur agronomique et agricole du site

Opposé au projet d'artificialisation du site de Penloup. Le potentiel agronomique et agricole du secteur de Penloup et de La Jordanière n'a pas été étudié avant de statuer sur le projet urbain. Ces terrains pourraient être dédiés à la production alimentaire locale, zone maraîchage ou fruitière municipale. Au même titre que les écoles, les emplois ou les transports, la densification de la ville doit également prendre en compte la capacité nourricière de proximité.

Circulation

La circulation à Liffré est déjà très dense aux heures scolaires, le projet de connexion entre Penloup 1 et la rue de l'étang est peu adapté compte tenu de la zone très pentue et densifiera encore la circulation.

Contre l'artificialisation du site

Contre l'artificialisation des terres et demande une concertation citoyenne pour décider si ces terres doivent être construites et recueillir l'avis des citoyens sur des projets alternatifs : jardins municipaux, production alimentaire, verger communal, nouveau parc...

M4 : Marie Line Pansart

Etudes générales non explicites, par quels organismes scientifiques ?

- Eaux pluviales, exutoire (où vont-elles sachant que l'étang est en contre bas du terrain?)
- Préservation de la faune et flore (tranquillité des espèces et pollution des terres et de l'eau et de l'air),
- Circulation : pollutions, nuisances sonores, difficultés à circuler en tant piéton, cycliste.....,
- Habitations : trop de résidences et immeubles.

C1 : Collectif LàPàV Liffré à Pied à Vélo

Inventaire des zones humides par GIBOIRE

Extraits de la notice explicative du projet de modification n°3

Page 45 : « Dans l'OAP en vigueur, la zone de Penloup Nord intègre dans son périmètre des zones humides qui ont été identifiées au règlement graphique. Depuis, dans le cadre d'un diagnostic faune/flore/habitats/zones humides réalisé le 17 avril 2023 et le 13 février 2024, par Giboire, l'emprise des zones humides a été mise à jour. Les sondages ont mis en avant une zone humide au nord-est qui commence dans la partie basse de la culture et s'étend dans la saulaie voisine. L'inventaire n'a montré aucun habitat d'intérêt patrimonial ni d'espèce de flore patrimoniale et/ou protégée. Des espèces invasives ont toutefois été inventoriées dont une station de Renouée du Japon de 6m² de bordure nord de la culture et qui représente une menace forte. Une zone humide à enjeu fort est présente au niveau de la Saulaie marécageuse au nord-est et dans une partie de la culture adjacente. Cette zone humide est pour partie en zone humide floristique pour les surfaces boisées. Une partie est identifiée en zone humide uniquement pédologique dans la parcelle de culture »

Page 39 : « Dans la continuité de la tâche urbaine, cette zone est dans le prolongement du lotissement Penloup (aménagé par le groupe Giboire à partir de 2017) »

Page 71 : « En parallèle, le projet urbain en cours d'étude par l'opérateur Giboire sur la zone a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (cf. arrêté en date

du 26/05/2025) en considérant que le projet n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement, sous réserve de la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction qui consistent notamment en :

- la conservation et du renforcement des haies recensées et de 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.

et de la compatibilité avec les orientations de l'OAP sectorielle.

Le travail d'évaluation environnementale réalisé dans le cadre de la présente modification du PLU a permis de faire ressortir des incidences négatives notables et de transposer règlementairement via l'intégration des mesures de réduction décrites préalablement dans la procédure, à travers la modification de l'OAP sectorielle notamment »

Vu l'arrêté préfectoral portant décision après examen au cas par cas en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement il est dit : (Voir PJ lettre préfet demandant une évaluation environnementale 2024-011704-85654_arrêté)

***LàPàV :** Nous trouvons surprenant que le groupe Giboire soit juge et partie dans cette affaire puisqu'il était à l'initiative de la mise à jour des zones humides et promoteur en même temps. Nous regrettons que l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2025 (ci-joint) émanant de la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement, y compris le recours effectué par l'OCDL LOCOSA ne soient pas transmis en documents de l'enquête publique, y compris l'abrogation du préfet établie le 20 mai 2025 sur la dispense d'étude environnementale. Les éléments décrits dans l'arrêté du 24 janvier 2025 ne sont pas repris et ne trouvent pas de réponse, ni dans le recours, ni le plan local d'urbanisme fourni pour l'enquête publique.*

Demandent une étude environnementale réelle.

Nous considérons, vu les publications sur le site GEOSAS (annexe 1 Geosas ZPH 2026-01-08 - Geosas Bosco 2026-01+08, Geobretagne trame milieux humides 2026-01-07 et muscardins, Geobretagne zh et muscardin 026-01-07, geobretagne trame carte alerte amphibiens espèces protégés, geobretagne trame muscardins 2026-01-12 113839, geobretagne trame zone alerte reptiles espèces menacés, geobretagne trame zone protégée reptiles) que l'étude menée par Giboire ne s'appuie pas sur le même inventaire des zones humides. (en pièces jointes)

Si les publications et informations sur les sites internet sont erronées, il sera nécessaire de la part des autorités de l'état de réaliser les démarches nécessaires afin de rendre caduques ces publications. Si le cas contraire était avéré nous demandons une étude complémentaire sur le recensement des zones humides à Penloup 2

Seule la flore est notée à la page 45 surtout sur son aspect négatif (espèce invasive sur 6m² parmi les 8 ha) alors même que la ville de Liffré à mis en place un parcours pédagogique à l'étang du moulin mettant en lumière la faune remarquable et implantée durablement à ces endroits (hérons, aigrettes, foulques, canards colverts, grèbes huppés, mais aussi salamandres.). Il en est de même pour les reptiles présents sur le site de Penloup (Geobretagne carte d'alerte reptile espèces protégées ou menacées, carte d'alerte amphibiens espèces protégées ou menacées).la ville de Liffré parle même sur son site internet d'un lieu d'observation ornithologique. A noter que 2 jours après l'ouverture de l'enquête publique, une battue administrative a été décidée par le préfet sur le projet Penloup 2 pour chasser les sangliers.

Aussi, à titre d'exemple le muscardin présent sur Penloup 2 n'est pas recensé comme présent sur les parcelles destinées à l'urbanisation. Présent sur les trois quarts du territoire français et protégé au niveau national, le Muscardin est considéré comme quasi enacé dans plusieurs régions de France. L'allusion à ce petit animal fera rire certaines personnes élues mais le droit et la réglementation doivent être en premier lieu appliqués par nos élus.

Extrait CONSEIL COMMUNAUTAIRE de Liffré Cormier Communauté Réunion du 1er juillet 2025

« Considérant le contenu de l'OAP dudit secteur, visant à mettre en avant les éléments forts du site, à limiter l'impact de la future urbanisation et à intégrer des prescriptions afin d'assurer la préservation et le renforcement des continuités écologiques du site (classement des arbres et des haies à enjeux écologiques forts pour la biodiversité, renforcement des continuités bocagères, réduction de la pollution lumineuse, développement des mobilités douces...), »

Circulation : Le bien-être et le cadre de vie des Liffréens

Extraits de la notice explicative du projet de modification n°3 Page 39 :

« La connexion du secteur de Penloup nord à l'avenue Léon Bourgeois permettra de rejoindre en 5 minutes l'accès à l'A84. Cet accès favorisera également le désenclavement et la desserte inter quartier en créant un maillage routier entre l'avenue Léon Bourgeois et l'avenue de l'Europe. »

LàPàV : *Les Liffréens habitant les quartiers bordant l'avenue de l'Europe, Avenue Marguerite Yourcenar, rue de Rennes se verront pénalisés au quotidien. Si certains savaient en achetant leur résidence qu'ils habiteraient en bordure d'une rocade, d'autres ne le savaient pas (quartiers les plus anciens de Liffré et particulièrement l'avenue Léon Bourgeois). Le haut de l'avenue Léon Bourgeois, l'intersection avec les canadiens et canadiens/ bergerie/ rue de Fougères ne sont pas des zones sécurisées pour absorber toutes les voitures qui seront amenées à passer par là.*

Les zones piétons et pistes cyclables séparées sont indispensables dans ces zones étant donné le flux attendu. Sur l'avenue Mitterrand quelles seront les directions des panneaux directionnels routiers pour Fougères et pour Rennes ?

Est-il prévu une direction vers la sortie 27 via l'avenue Léon Bourgeois qui transite via l'avenue de l'Europe ?

Page39, puis 49, on parle de désenclavement, qu'est-ce qu'on désenclave exactement ?

Le projet est construit sur un réseau routier exclusivement et contient des approximations sur les mobilités actives. (A 84 à 5 minutes... et 1 place de parking pour 2,5 logements, seulement 68 places vélo pour 218 logements).

Les schémas de principes d'aménagement ne sont pas clairs. Page 61 le graphique ne correspond pas à la page 47 où il est écrit « il a été décidé de fermer partiellement le chemin de Penloup à la circulation motorisée ». Il faut des propositions claires qui permettent de respecter les différentes préconisations de sécurité des piétons, PMR, vulnérables et cyclistes émises par le CEREMA notamment et définies par la loi LOM.

Aussi, aucune mention n'est faite aux mobilités interurbaines des habitants de ce quartier, les rendant complètement dépendants au mode de transport individuel motorisé. Le schéma de transports collectifs est de la responsabilité des EPCI (ici LCC) et le manque de clarté du

fonctionnement (ville/ communauté de communes / région) ne permet pas aux collectifs d'usagers de pouvoir se faire entendre sur la question des mobilités.

La plupart des élus dans les villes essaient d'éviter le passage de véhicules dans les villes, (exemple Ernée en Mayenne) et c'était ce qu'avaient réalisé les élus de Liffré avant la construction de l'A 84 . Nous regrettons que la ville n'ait pas anticipé l'urbanisation de la ville et pour éviter le passage important dans les quartiers résidentiels de Liffré.

Pollution et Bruit

LàPàV : *Nous constatons une absence de données sur le nombre de véhicules circulant aujourd'hui sur les différents axes concernés par ce contournement de Liffré (liaison sortie 26– sortie 27 de l'autoroute) et des chiffres permettant de comparer l'augmentation du nombre de véhicules sur ces axes. La population souhaite connaître ce nombre avec des données de comptage prises hors des périodes de vacances scolaires. Nous considérons que les élèves font les frais de cet aménagement urbain et qu'ils sont aux premières loges de la pollution émise par les véhicules. Nous rappelons que la pollution aux particules fines tue 40 000 personnes par an et que les jeunes générations sont exposées à ces émanations de particules fines car la rocade de Liffré passe à proximité du Lycée et demain, si la jonction Léon Bourgeois–Avenue de l'Europe est réalisée, à proximité d'écoles primaires.*

Absence de pistes cyclables pour rejoindre l'est de Liffré par la rue Léon Bourgeois. Le seul moyen de déplacement évoqué est la voiture individuelle. Peu de mesures pour développer les mobilités douces lors de cet aménagement si ce n'est le partage de couloir vélo piéton, poussettes et fauteuils roulants. Dans Penloup 1, la topographie n'a pas été prise en compte et sur l'axe structurant en forte pente, il n'y a qu'un trottoir partagé piétons+cyclistes !

Extrait CONSEIL COMMUNAUTAIRE de Liffré Cormier Communauté Réunion du 1er juillet 2025

« Considérant que la future connexion viaire Nord Sud du projet permettra de rejoindre l'A84 via l'Avenue Léon Bourgeois ; que cet accès favorisera également le désenclavement et la desserte inter quartier en créant un maillage routier entre l'Avenue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe ; qu'il contribuera enfin à contourner le centre-ville et permettra donc un apaisement de celui-ci, »

LàPàV : *Heureux d'apprendre qu'il existe des quartiers qui n'ont pas lieu d'être apaisés. En d'autres termes existe-t-il des citoyens et des sous-citoyens ? Y a-t-il les habitants du centre-ville devant vivre sans bruit et pollution et d'autres dans certains quartiers où le passage de véhicules (voitures camions tracteurs...) est important, pour lesquels leur choix de vivre dans ces quartiers était la recherche de tranquillité, apprendront que leur lieu de vie est traversé par une rocade inter-quartier. Même si la limitation de vitesse est de 30 km/h encore faut-il qu'elle soit respectée, ce qui n'est pas le cas.*

Stationnement

Extraits de la notice explicative du projet de modification n°3 page 48

« Il a été décidé d'assouplir les règles sur le stationnement commun dans le cadre des opérations d'ensemble, et de ne demander que 1 place pour 2,5 logements., au lieu de 1 place pour 2 logements. Le secteur pouvant accueillir près de 220 logements, il était attendu 110 places de stationnement sur l'espace public, cette nouvelle règle permet de diminuer le nombre à 90 places, ce qui permet de limiter l'impact sur les espaces publics. »

LàPàV :

La limitation des places communes n'est pas un assouplissement des règles. En l'absence de plan d'aménagement annexé à cette enquête publique, nous n'avons pas les informations concernant l'implantation des parkings communs ni même l'aménagement paysager sur ces parcelles. Si les places publiques préconisées utilisent moins d'espace car assouplissement des règles, alors cela doit aller au bénéfice des personnes non motorisées.

Impact sur l'environnement

Nous considérons que l'aménagement de Penloup 2 peut engendrer des pollutions sur le milieu en proximité classée en ZNIEFF–Impact sur la faune et l'avifaune (bruit–lumières), la proximité de milieux humides et aquatiques avec pollution en hydrocarbure (parkings végétalisés, écoulement des eaux pluviales...) Le choix d'une densification de la construction aura également un impact sur la faune volante (hauteur des bâtiments) La construction d'habitats collectifs et individuels à proximité de l'étang du moulin et du cours d'eau pourra avoir un effet néfaste sur la vie de ces habitants par la prolifération des moustiques (réchauffement climatique).

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) ?

Traitement des eaux par la station d'épuration

LàPàV : *Le souhait de la commune de développer une activité économique en parallèle d'une augmentation des résidences, ceci afin d'éviter d'assimiler Liffré à une cité dortoir, ne va-t-elle pas engendrer dans les années à venir, une saturation de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées ? Ce choix dépendra bien évidemment du type de PME, PMI PTI que souhaite voir s'implanter la commune de Liffré.*

D'après le mémoire réalisé par le cabinet Bourgois – groupe Merlin, la station semble être en saturation en pointe (hydraulique seulement) et atteint un taux de saturation en pointe de 113% (page 113) Quelles sont les risques de pollution ?

Les coûts des travaux associés que le contribuable devra s'acquitter pour permettre à la STEP de fonctionner normalement et sans risque environnemental ?

Incidence sur la modification de l'environnement

LàPàV : *Le PLU de 2017, modifié en 2023, prévoyait 30 log/ha à Penloup 2. Maintenant, la densification des logements est augmentée à 35 log/ha. Nous pensons que le seul but de construire des lotissements est d'obéir aux décisions prises par le SCOT. On entasse alors les gens sans prendre en compte leur intimité car au regard du relief du terrain, des vis-à-vis seront nombreux. Dans Penloup 1, la densité est de 25 logements/ha et les maisons sont les unes au-dessus des autres avec de petits terrains. Pas ou peu d'intimité, sols très imperméabilisés. Ce sera encore plus manifeste avec la densité annoncée pour Penloup 2. Le préfet remarque qu'il aimerait des précisions sur les évolutions démographiques. Qu'en est-il exactement ?*

Conclusion

Nous demandons une évaluation environnementale pour la présente modification du PLU

Nous souhaitons que la zone inscrite au PLU avant modification reste 2Au pour raisons environnementales (trop près de la zone humide, de l'étang du moulin et éviter un impact important sur la flore/faune/ ...

Nous sommes favorables à ce que le chemin reste en l'état ou soit aménagé pour les liaisons douces.

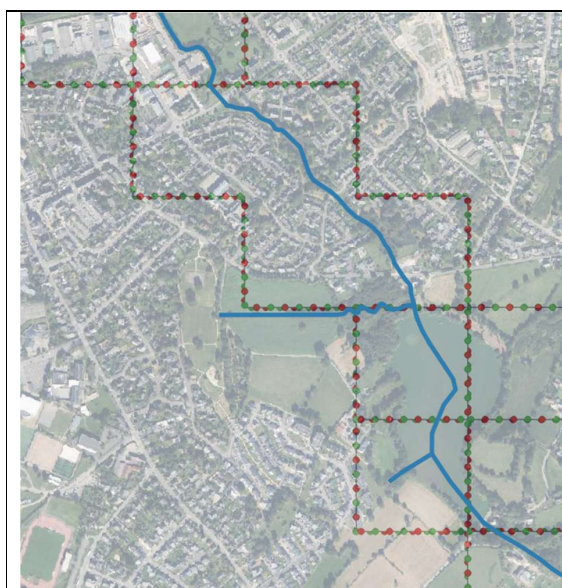
Cette liaison vers l'école Jacques Prévert permettra aux enfants de se déplacer en toute tranquillité.

Nous ne voyons pas d'inconvénient à ce que les parcelles 0177 et 0176 passent en zone 1Aua.

C2 : Collectif Contre le bruit et la Pollution

Extrait CONSEIL COMMUNAUTAIRE de Liffré Cormier Communauté Réunion du 1er juillet 2025

« Considérant le contenu de l'OAP dudit secteur, visant à mettre en avant les éléments forts du site, à limiter l'impact de la future urbanisation et à intégrer des prescriptions afin d'assurer la préservation et le renforcement des continuités écologiques du site (classement des arbres et des haies à enjeux écologiques forts pour la biodiversité, renforcement des continuités bocagères, réduction de la pollution lumineuse, développement des mobilités douces...), »

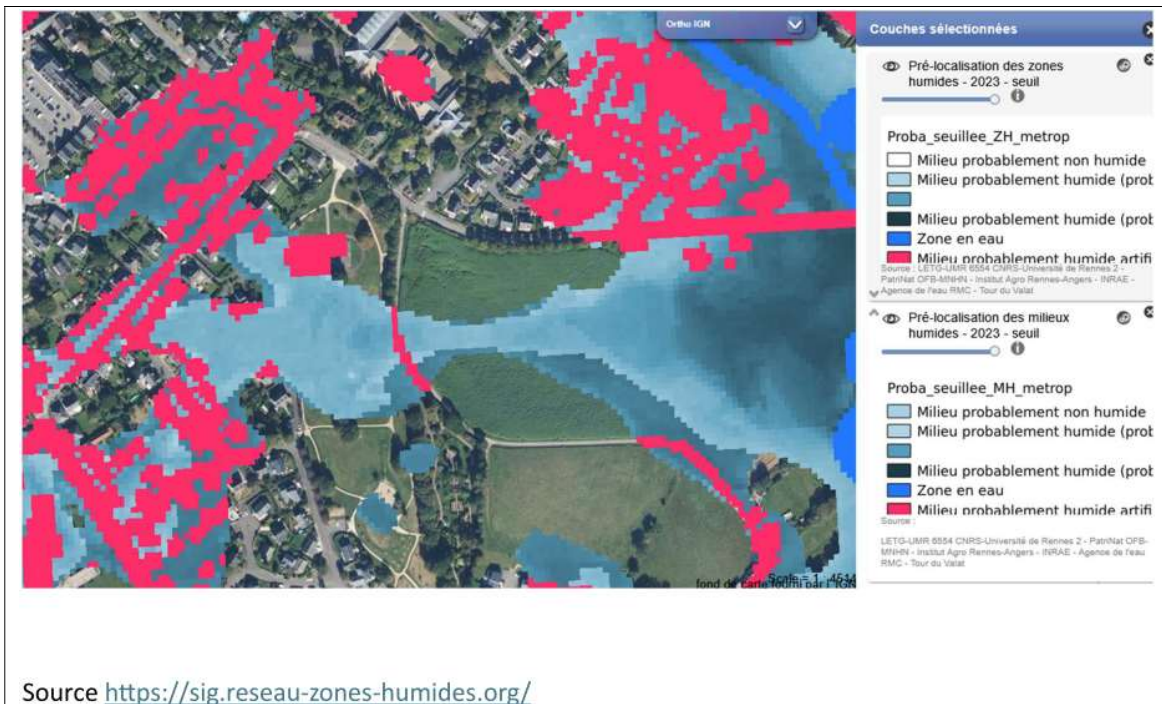


source Géorisques : <https://www.georisques.gouv.fr/donnees/bases-de-donnees/inondations-par-remontee-de-nappes>.

CCBP : *Nous ne comprenons pas que l'étude ne prenne pas en compte la localisation des zones où il y a de fortes probabilités d'observer des débordements par remontée de nappe. Comment sur ce sujet, une étude environnementale ait pu être écartée ? Pourquoi le Groupe Merlin ne prévient pas les futurs habitants de ce risque ? Pouvez-vous apporter des précisions sur ces points ?*

Extraits de la notice explicative du projet de modification n°3 page 46 :

« La préservation du cours d'eau. Cette préservation passe par la mise à distance des habitations vis-à-vis de celui-ci. Cette mise à distance sera de 5m. Il sera possible d'envisager son franchissement par des infrastructures, à condition que cela soit le moins impactant possible d'un point de vue hydraulique et environnemental. »



CCBP : Le site d'informations géographiques, [sig.reseau-zones-humides](https://sig.reseau-zones-humides.org/) met en évidence que le ruisseau s'écoulant du Parc Leo Lagrange est contributeur au maintien de zones humides sur une largeur de plus de 40 mètres (cf. capture écran ci-dessus).

Cette mesure des 5 mètres semble dérisoire lorsque des scientifiques constatent que cette zone humide s'étendrait au minima sur 40 m. Inférieur à cette distance, la préservation du cours d'eau n'est pas assurée.

Pouvez-vous nous apporter des précisions sur la décision de conserver une bande de 5 mètres pour préserver le cours d'eau lorsque l'on observe le résultat d'études scientifiques ?

Extraits de la notice explicative du projet de modification n°3 page 39 :

« La connexion du secteur de Penloup nord à l'avenue Léon Bourgeois permettra de rejoindre en 5 minutes l'accès à l'A84. Cet accès favorisera également le désenclavement et la desserte inter quartier en créant un maillage routier entre l'avenue Léon Bourgeois et l'avenue de l'Europe. »

CCBP : Les Liffréens habitant les quartiers bordant l'avenue de l'Europe, Avenue Marguerite Yourcenar, rue de Rennes se verront pénalisés dans leur vie au quotidien. Si certains savaient en achetant leur résidence qu'ils habiteraient en bordure d'une rocade, d'autres ne le savaient pas (quartiers les plus anciens de Liffré et particulièrement l'avenue Léon Bourgeois, même ceux en bordure de l'avenue de l'Europe, Marguerite Yourcenar ou rue de Rennes). Le haut de l'avenue Léon Bourgeois, l'intersection avec les canadais et Canadais/ Bergerie/rue de Fougères ne sont pas des zones sécurisées pour absorber toutes les voitures qui seront amenées à passer par là. Les zones piétons et pistes cyclables séparées sont indispensables dans ces zones étant donné le flux attendu.

Sur l'avenue Mitterrand quelles seront les directions des panneaux directionnels routiers pour Fougères et pour Rennes ? (aujourd'hui tout est dirigé vers l'avenue Marguerite Yourcenar puis sortie 26).

Est-il prévu une direction vers la sortie 27 via l'avenue Léon Bourgeois qui transite via l'avenue de l'Europe ?

Le projet est construit sur un réseau routier exclusivement et contient des approximations sur les mobilités actives. (A 84 à 5 minutes... et 1 place de parking pour 2,5 logements, seulement 68 places vélo pour 218 logements).

Les schémas de principes d'aménagement ne sont pas clairs. Page 61 le graphique ne correspond pas à la page 47 où il est écrit « il a été décidé de fermer partiellement le chemin de Penloup à la circulation motorisée ». Il faut des propositions claires qui permettent de respecter les différentes préconisations de sécurité des piétons, PMR, vulnérables et cyclistes émises par le CEREMA notamment et définies par la loi LOM. Aussi, aucune mention n'est faite aux mobilités interurbaines des habitants de ce quartier, les rendant complètement dépendants au mode de transport individuel motorisé. Le schéma de transports collectifs est de la responsabilité des EPCI (ici LCC) et le manque de clarté du fonctionnement (ville/ communauté de communes / région) ne permet pas aux collectifs d'utilisateurs de pouvoir se faire entendre sur la question des mobilités.

La plupart des élus dans les villes essaient d'éviter le passage de véhicules dans les villes, (exemple Ernée en Mayenne) et c'était ce qu'avaient réalisé les élus de Liffré avant la construction de l'A 84.

Nous regrettons que la ville n'ait pas anticipé l'urbanisation de la ville afin d'éviter le passage important de voitures, camions et motos dans les quartiers résidentiels de Liffré.

Pollution et Bruit

CCBP : *Nous constatons une absence de données sur le nombre de véhicules circulant aujourd'hui sur les différents axes concernés par ce contournement de Liffré (liaison sortie 26 – sortie 27 de l'autoroute) et des chiffres permettant de comparer l'augmentation du nombre de véhicules sur ces axes.*

Les citoyens souhaitent connaître le nombre de véhicules passant à proximité de leur lieu de vie (comptage hors des périodes de vacances scolaires) ainsi qu'une étude statistique sur l'évolution depuis la décision de vouloir faire de Liffré une ville de 10 000 habitants. L'absence de ces données ne permet pas de se forger une opinion précise sur le cadre de vie d'une ville et de son bien-être.

Nous considérons que les élèves font les frais de cet aménagement urbain et qu'ils sont aux premières loges de la pollution émise par les véhicules. Nous rappelons que la pollution aux particules fines tue 40 000 personnes par an et que les jeunes générations sont exposées à ces émanations de particules fines car la rocade de Liffré passe à proximité du Lycée et demain, si la jonction Léon Bourgeois – Av de l'Europe est réalisée, à proximité d'écoles primaires.

Il est à noter l'absence de pistes cyclables pour rejoindre l'est de Liffré par la rue Léon Bourgeois. Le seul moyen de déplacement évoqué est la voiture individuelle. Il n'est prévu que peu de mesures pour développer les mobilités douces lors de cet aménagement si ce n'est le partage de couloir vélo, piéton, poussettes et fauteuils roulants.

Nous constatons également l'absence de transport en commun desservant ces quartiers.

Extrait CONSEIL COMMUNAUTAIRE de Liffré Cormier Communauté Réunion du 1er juillet 2025

« Considérant que la future connexion viaire Nord Sud du projet permettra de rejoindre l'A84 via l'Avenue Léon Bourgeois ; que cet accès favorisera également le désenclavement et la desserte inter quartier en créant un maillage routier entre l'Avenue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe ; qu'il contribuera enfin à contourner le centre-ville et permettra donc un apaisement de celui-ci, »

CCBP : *Heureux d'apprendre qu'il existe des quartiers qui n'ont pas lieu d'être apaisés. En d'autres termes existe-t-il des citoyens et des sous-citoyens ?*

Y a-t-il les habitants du centre-ville devant vivre sans bruit et pollution et d'autres habitants vivant en périphérie, vivre au rythme des voitures, motos, camions de 40 tonnes, tracteurs...).

Le choix de vivre dans ces quartiers était la recherche de tranquillité. Ils apprendront que leur lieu de vie est traversé par une rocade inter-quartier. Même si la limitation de vitesse est de 30 km/h, encore faut-il qu'elle soit respectée, ce qui n'est pas le cas et aucune mesure ne semble être prise pour faire respecter cette nouvelle réglementation. Il serait regrettable que nos élus s'émeuvent du non-respect du droit international alors qu'ils ne réussissent pas à faire appliquer leur propre décret. Non les habitants n'ont pas obligatoirement choisi leur lieu d'habitation ni l'endroit où ils pourraient vivre tranquillement. Les exemples sont nombreux et il suffit de rencontrer ces habitants qui vivent à proximité de ces axes devenus non pas des avenues mais des boulevards traversant des lotissements.

Nous pouvons également constater que le calibrage de ces chaussées et la structure de celles-ci ne sont pas conçus pour accepter le passage intensif de 35 tonnes (affleurant affaissés). Les habitants de Liffré n'ont pas été sollicités et ils n'ont pas eu l'occasion de s'exprimer lorsque le SCOTT a pris ses décisions d'urbanisation.

Que l'on impose une urbanisation cela est compréhensible. Que l'on, augmente la population de 1500 habitants par mandat électoral, ceci est préjudiciable au bien être des habitants (bruits des travaux – pollution que les enfants subissent de la maternelle au lycée car les axes principaux sont à proximité de ces établissements – circulation intensifiée sur quelques axes).

La ville pouvait être pensée autrement en termes d'aménagement et le PLU pouvait être remanié en ce sens en évitant le passage, par le centre-ville et les lotissements récemment construits ou en construction, de camions transportant des terres inertes en provenance de Rennes Métropoles et à destination de la carrière de la Bouëxière ((Rue de Rennes – Avenue du Général De Gaulle, Avenue de l'Europe).

La création d'une cité dortoir à Liffré engendre des bouchons sur les axes principaux de la ville et sur l'autoroute A84 aux heures du travail, alors qu'il était préférable de faire une offre de logement à proximité des lieux de travail, et à des coûts raisonnables.

Impact sur l'environnement

CCBP : *Nous considérons les études scientifiques menées par Patrinat (expertise et de gestion des connaissances pour ses quatre tutelles, le Muséum national d'Histoire naturelle, l'Office français de la biodiversité, le Centre national de la recherche scientifique et l'Institut de recherche pour le développement)*

Nous considérons que l'aménagement de Penloup 2 est source de pollutions sur le milieu en proximité classée en ZNIEFF : Impact sur la faune et l'avifaune (bruit– lumières , la proximité

de milieux humides et aquatiques avec pollution en hydrocarbure (parkings végétalisés, écoulement des eaux pluviales à proximité d'une zone protégée...)

Le choix d'une densification de la construction aura également un impact sur la faune volante (hauteur des bâtiments)

La construction d'habitats collectifs et individuels à proximité de l'étang du moulin(de Liffré) et du cours d'eau pourra avoir un effet néfaste sur la vie de ces habitants par la prolifération de moustiques (réchauffement climatique).

Qu'est-il prévu afin d'éviter une pollution du milieu naturel ?

Également un impact sur le ruisseau qui traverse Penloup 2 : risque de pollution lié à la proximité des habitations (hydrocarbure, huile sur les parkings ...)

Traitement des eaux par la station d'épuration

CCBP : *Le souhait de la commune de développer une activité économique en parallèle d'une augmentation des résidences, ceci afin d'éviter d'assimiler Liffré à une cité dortoir, ne va-t-elle pas engendrer dans les années à venir, une saturation de la station d'épuration pour le traitement des eaux usées ? Ce choix dépendra bien évidemment du type de PME, PMI PTI que souhaite voir s'implanter la commune de Liffré.*

D'après le mémoire réalisé par le cabinet Bourgois – groupe Merlin, la station semble être en saturation en pointe (hydraulique seulement) et atteint un taux de saturation en pointe de 113% (page 113)

Quelles sont les risques de pollution ?

Les coûts des travaux associés que le contribuable devra s'acquitter pour permettre à la STEP de fonctionner normalement et sans risque environnemental ?

Incidence sur la modification de l'environnement

Extraits de la notice explicative du projet de modification n°3 page 72 :

« 6.2 ha seront classés en 1AUa permettant de développer un projet urbain avec une densité approchant 35 logements/ha »

CCBP : *Le PLU de 2017, modifié en 2023, prévoyait 30 log/ha à Penloup 2. Maintenant, la densification des logements est augmentée à 35 log/ha. Nous pensons que le seul but de construire des lotissements est d'obéir aux décisions prises par le SCOT. On entasse alors les gens sans prendre en compte leur intimité lié principalement au relief du terrain ; des vis-à-vis seront nombreux.*

Le préfet remarque qu'il aimerait des précisions sur les évolutions démographiques. Qu'en est-il exactement ?

Conclusions

Nous ne comprenons pas que l'entreprise OCDL LOCOSA ait mené si peu d'investigations sur les questions environnementales du site et que ses investigations ne sont pas entièrement portées à connaissance du public.

Nous ne comprenons pas l'absence d'étude environnementale sur ce projet, d'autant plus que le projet « construire un lotissement » est à proximité d'une zone naturelle et déborde sur des zones protégées.

Nous ne comprenons pas que l'entreprise OCDL LOCOSA, filiale du groupe GIBOIRE soit Juge et partie pour cette construction de lotissement puisque c'est elle même qui donne un avis environnemental sur le site de Penloup.

Nous demandons une évaluation environnementale pour la présente modification du PLU.

Nous demandons que la zone inscrite au PLU avant modification reste en zone naturelle pour des raisons environnementales (trop près de la zone humide, de l'étang du moulin (Liffré) afin d'éviter un impact important sur la flore/faune/

Nous sommes favorables à ce que le chemin reste en l'état ou soit aménagé pour les liaisons douces. Cette liaison vers l'école Jacques Prévert permettra aux enfants de se déplacer en toute tranquillité.

Nous ne voyons pas d'inconvénient à ce que les parcelles 0177 et 0176 passent en zone 1Aua.

Nous souhaitons la construction d'une véritable rocade en dehors des lieux d'habitation de la ville de Liffré. Celle-ci pourrait trouver place plus au sud de la ville en passant par le lieu-dit la reposée et rejoindre ainsi l'A 84.

C3 : Claude Gombert

Pour quelles raisons toutes les contributions ne sont pas publiées sur Internet pendant la période d'enquête ?

L'adoption du PLU modification n°3 va sacrifier la dernière zone naturelle de Liffré et la plus belle. Elle va supprimer un espace sauvage. C'est un nouveau coup donné à la biodiversité et l'espace naturel de notre terre.

La plantation de quelques arbres ne suffira pas à conserver les zones humides en autorisant une densité de construction à 35 logements par ha (béton – sols imperméabilisés ne jouant plus son rôle de bassin versant).

Le relief de Penloup permettait également de maintenir actives les zones humides existantes.

Il serait possible de rendre une zone constructible ailleurs sur le territoire et cela remplirait les obligations du Sradett et du Scot.

Qu'allons-nous laisser à nos générations futures ?

Pour quelles raisons ce choix n'a pas été réalisé ?

C4 : S Deberge

Citoyenne et habitante du territoire de Liffré cormier Communauté depuis plus de 20ans, je souhaite apporter ma contribution sur un point précis du dossier : l'exonération totale d'autorisation environnementale accordée au projet pourtant indispensable au regard des enjeux du site!

Des décisions administratives qui manquent de cohérence !

1- Un arrêté préfectoral initial (01/2025) reconnaissant la nécessité d'une autorisation environnementale (Pièce jointe N°1)

En janvier 2025, le Préfet a pris un arrêté imposant la réalisation d'une étude environnementale pour ce projet. Cet arrêté constitue un élément déterminant, puisqu'il reconnaît officiellement que le projet présente des impacts potentiels significatifs nécessitant une évaluation approfondie. Or, il est particulièrement préoccupant de constater que cet arrêté n'est pas présent dans les documents mis à disposition du public dans le cadre de l'enquête.

Cette omission soulève plusieurs problèmes majeurs :

- elle prive le public d'un élément essentiel pour comprendre l'historique du dossier*
- elle empêche d'apprécier les motifs initiaux ayant conduit l'État à exiger une étude environnementale*
- elle nuit à la transparence et à la sincérité de la procédure d'enquête*
- elle contrevient à l'obligation de mise à disposition de l'ensemble des pièces utiles à l'information du public*

L'absence de cet arrêté dans le dossier est d'autant plus problématique qu'il a été abrogé ultérieurement, ce qui rend indispensable la compréhension de son contenu initial.

2- Une abrogation par la DREAL en mai 2025 : une décision difficilement compréhensible

En mai 2025, la DREAL abroge cette obligation d'autorisation environnementale suite au recours gracieux engagé par le porteur du projet OCDL LOCOSA (groupe Giboire). Cette décision soulève quelques interrogations majeures : aucun élément nouveau n'est présenté dans le dossier-le promoteur motive son recours sur un diagnostic faune/flore/habitats/zones humides réalisé par ces soins le 17 avril 2023 et le 13 février 2024, rien ne justifiant un changement d'appréciation aussi radical. Les caractéristiques du site n'ont pas changé : terres agricoles, proximité immédiate d'un étang, risques hydrologiques et écologiques. L'abrogation prive le projet d'une analyse environnementale qui aurait permis d'évaluer objectivement les impacts et d'identifier des mesures d'évitement ou de réduction.

Cette volte-face administrative crée un flou et affaiblit la crédibilité du processus d'instruction.

3- Une décision de Liffré-Cormier Communauté (07/10/2025) confirmant la non-réalisation d'une évaluation environnementale La décision finale de Liffré-Cormier Communauté, actant la non-réalisation d'une étude environnementale, entérine définitivement l'absence d'évaluation « réelle et indépendante » des impacts du projet. Cette position est particulièrement problématique :

- Elle contredit l'esprit du droit de l'environnement, fondé sur le principe de précaution.*
- Elle prive les citoyens d'une vision claire des conséquences du projet.*

Au regard :

- de l'arrêté préfectoral initial reconnaissant la nécessité d'une autorisation environnementale*
- de l'absence de justification solide à son abrogation*
- de la décision finale de ne réaliser aucune étude indépendante environnementale*
- de la sensibilité du site (terres agricoles, étang, biodiversité, risques hydrologiques)*

Je demande qu'une étude environnementale complète soit réalisée, conformément aux principes de précaution, de transparence et de bonne administration.

5- Une incohérence administrative qui nuit à la transparence et à la qualité de la décision publique

La succession des décisions, obligation d'autorisation environnementale, abrogation, puis renoncement à toute étude par le conseil communautaire LCC donne l'impression d'un processus administratif où les exigences environnementales ont été progressivement écartées sans justification solide.

Pour moi, cette situation ne permet pas une évaluation objective des impacts, prive le public d'une information complète et éclairée, affaiblit la qualité de l'enquête publique et compromet la légitimité du projet !

C5 : Geneviève Deniel

Après avoir pris connaissance de l'intégralité du dossier et des annexes, il y a tant de choses à reprendre que je limiterai mon propos aux distorsions entre :

Les principes d'une OAP et la réalité du PLU,

Les réserves du Préfet et le manques de réponses apportées,

Les « promesses de papier » de la nouvelle OAP et la réalité des lieux.

Cette modification se fait dans l'urgence : le PLU de Liffré date de 2017 et devient caduc le 6 juillet 2026. L'approbation de l'ouverture à l'urbanisation de Penloup nord doit intervenir avant cette date.

L'étude environnementale au « cas par cas » manque de précisions et de sérieux.

L'OAP comprend des principes trop généraux (réalité du terrain).

Aménagement

Penloup est une zone humide et une prairie entre 2 zones loties.

Les demandes du Préfet ne sont pas suivies par la commune : marge de recul de 10m de part et d'autre du ruisseau, marge de recul entre la zone humide et la route de desserte. Dans le dossier : beaucoup de mélanges de dates et de chiffres.

Les objectifs de production de logements pour Penloup 2 est de 35 logts/ha alors que les autres zones du PLU ont pour objectif maxi 30 logts/ha, alors que ce secteur est justement moins adapté à une forte densité.

L'argument principal présenté pour urbaniser le site est la connexion entre la rue de l'étang et la rue de l'Europe jusqu'à la A 84. A chaque page, on retrouve « permettre la finalisation du barreau routier et la connexion avec la A 84 » !

Le tableau annonce que le secteur est à 500m du centre-ville et à 1 km des équipements et commerces ce qui est faux. 2 km d'Intermarché et Super U, avec un réseau piéton de piètre qualité et une topographie qui n'est pas favorable à la marche à pied ou le vélo.

Qualité de vie : Il y aura donc une forte densité de logements, et un barreau routier qui impactera défavorablement les quartiers voisins. La rue de l'Europe qui traverse Penloup 1 est en forte pente et sinueuse, entièrement bitumée avec des maisons implantée au ras de ce qui deviendra le barreau routier. Elle aboutit au rond-point sur la petite route des Canadiens. Toutes les voitures vont bouchonner entre les rond-points qui mènent à l'A84.

Habitat

Les arguments avancés sont liés aux objectifs du SCoT (p 25) : 220 logements qui permettront de résorber le déficit de logements par rapport au PLU et respecter les objectifs du PLH. Le Préfet a demandé des précisions démographiques non fournies, seulement des estimations.

C'est la quantité de logements qui prime sur la qualité. La commune parle de « traduction concrète de la ville du ¼ d'heure », ce qui montre une méconnaissance du concept de modèle urbain développé par Carlos Moreno où on trouve tout ce dont on a besoin à 15 mn de déplacement mode doux de chez soi.

Comme dans chaque zone du PLU, les recommandations concernant les implantations, les expositions au sud, pas d'ombres portées sont impossibles à respecter compte tenu de la densité de construction et de la topographie des lieux, puisque le sud se trouve au point haut du versant. Les recommandations de maisons bioclimatiques, de parking perméables, et de dispositifs d'énergie renouvelables sont mensongers.

Le modèle urbain de Penloup 1 est catastrophique et ce sera pire pour Penloup 2 puisque la densité sera de 35 logts/ha, donc plus forte.

La demande du Préfet de préciser la typologie des logements aidés et un schéma d'aménagement plus précis est resté sans suite. On voit simplement que les collectifs seront près de la zone humide ou près du rond-point et tous au bord du barreau routier.

Zone humide

La zone humide va être impactée par la construction des 220 logements sur le secteur et non le contraire. Le Préfet avait demandé que la voie de desserte soit davantage écartée de la zone humide : cela a été rejeté.

Transport et Déplacements

Comme on peut le lire à plusieurs reprises, l'objectif majeur de la ville est de finaliser le barreau routier qui permettra de ceinturer le centre-ville et de relier l'A 84.

Or, les avenues existantes qui seront reliées entre elles par la voie de desserte de Penloup 2 ne sont pas conçues pour absorber cette circulation ! Elles présentent des fortes pentes, des virages, et sont bordées de maisons individuelles qui ne conviennent pas à une mini rocade.

Les circulations et stationnements dans le secteur : la commune parle de parkings limités et semi-imperméabilisés, de modes doux, de proximité et de ville du ¼ heure. Carlos Moreno en précise le concept en 2020 : « un moyen de garantir pour les résidents urbains 6 fonctions essentielles : vie, travail, soins de santé, éducation et divertissement, à moins de 15 mn de marche ou de vélo de leur logement. »

Or ce n'est pas du tout le cas : les « mobilités douces » ne peuvent pas être favorisées par des trottoirs étroits, partagés vélos/piétons, des fortes pentes et des petits chemins rares et sablés.

Les commerces importants sont à 2 km et la maison médicale de l'autre côté de la A 84. C'est le royaume du bitume et de la voiture.

En conclusion, sur les aspects de l'OAP, je suis défavorable à l'ouverture à l'urbanisation de Penloup Nord. Le PLU sera caduc le 6 juillet 2026, la commune pourra revoir le projet avec le PLUiH, plus tard et plus en harmonie avec les lieux et la communauté de communes.

L'aménagement :

- *La densité est trop forte,*
- *La topologie et l'environnement doivent être respectés,*
- *Les caractéristiques des voies ne sont pas adaptées*

L'habitat :

- *Densité trop forte nuisant à la qualité de vie,*
- *Trop de pression des infrastructures,*
- *Eloignement des lieux de travail, santé, commerces pour utiliser les modes vélo/piétons,*
- *Topologie et exposition défavorable à la mise en œuvre d'un logement qualitatif.*

Transports et déplacements

- *Dépendance à la voiture,*
- *Aucun accès aux transports en commun,*

3.2 Analyse des observations et questions au maître d'ouvrage.

En premier lieu, je note une opposition générale au projet d'ouverture à l'urbanisation de Penloup 2 par le public qui s'est exprimé. Les arguments invoqués sont repris par thème ci-dessous :

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 Penloup2 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 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.

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

Ces deux points sont globalement très mal accueilli par le public aux motifs suivants :

Circulation :

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 ?

La production de logements.

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 logements 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 exprimée 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 des davantage d'espaces végétalisés et des coulées vertes plus large ? Et pourquoi pas des jardins partagés ?

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 appropriés 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 présente 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 appropriés 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 questions diverses du public

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

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.

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.

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) ?

4./ 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 ?
-

Le 21 janvier 2026, le procès-verbal des observations a été remis à Madame Michelet, en charge du dossier pour Liffré Cormier Communauté et à Monsieur Tafforeau, Directeur Urbanisme et Foncier de la ville de Liffré. En retour, la communauté de communes et la ville de Liffré peuvent apporter toutes précisions utiles à la commissaire enquêtrice et faire connaître leur position sur les points particuliers soulevés.

3.3 Mémoire en réponse de la collectivité

La réponse de Liffré-Cormier Communauté en date du 4 février 2026 insérée ci-dessous, atteste de la prise de connaissance de ce procès-verbal, et apporte les précisions suivantes :



MODIFICATION N°3 DU PLU

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse de la
commissaire enquêtrice

Enquête publique du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026



Sommaire

MODIFICATION N°3 DU PLU	1
1 Preambule.....	3
2 Réponses aux questions formulées par la commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse.....	3

1 | Préambule

Le 21 janvier 2026, la commissaire enquêtrice a remis par mail à Liffré-Cormier Communauté, le procès-verbal de synthèse rassemblant les observations écrites du public, recueillies lors de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°3 du PLU de la Ville de Liffré.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, Liffré Cormier Communauté dispose d'un délai de 15 jours pour produire ses réponses et observations, sous forme d'un mémoire en réponse aux questions posées par la commissaire enquêtrice.

Le présent document constitue ce mémoire en réponse et apporte des éclairages techniques sur les choix politiques qui ont guidé l'écriture de la modification n°3.

2 | Réponses aux questions formulées par la commissaire enquêtrice dans son PV de synthèse

Liffré Cormier Communauté apporte des réponses aux questions que la commissaire enquêtrice a formulé dans le paragraphe « 3.1 Analyse des observations », page 18 et suivantes de son PV d'enquête. Celles-ci sont organisées par thématiques. Les pages précédentes n'étant que la synthèse des contributions reçues pendant la phase d'enquête publique.

Notice de lecture :

- Les textes en gris italique sont les extraits du procès-verbal de synthèse.
- Les textes en noir apportent les éléments de réponse et d'explication de Liffré Cormier Communauté.
- Les textes en bleu correspondent à des propositions de compléments sur l'OAP faisant suite à la consultation des PPA et au PV de synthèse de la commissaire enquêtrice.

Question CE1 : 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 délivré 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 ?

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 ZAU 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 évolution du zonage (protection de la ZH) offre 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.

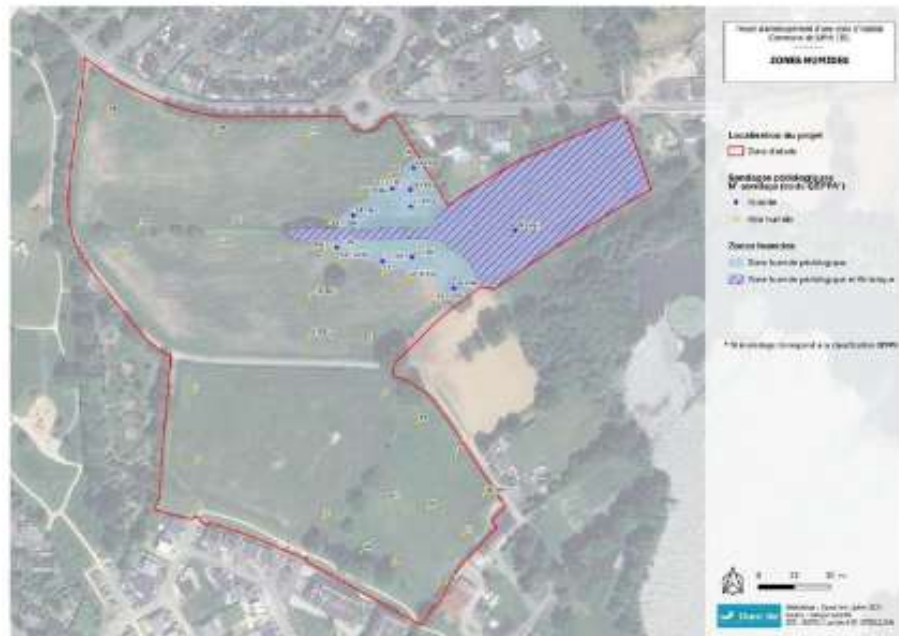
Concernant plus spécifiquement les zones humides, les inventaires ont été réalisés le 17 avril 2023 avec un complément d'inventaire le 13 février 2024. Les prospections ont consisté à rechercher des zones humides par l'analyse des sols et de la végétation. 42 sondages ont été réalisés sur la zone d'étude. 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 9 827 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 Am



Concernant la faune : le site présente des habitats favorables aux oiseaux. En tout, 35 espèces utilisent le site dont 12 potentiellement nicheuses. En tout, 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 (fossé 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 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 (fossé 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'Orientation 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 :

- o L'augmentation de la zone protégée NP pour préserver la zone humide identifiée, via la réduction de la zone à urbaniser de 0,8ha.
- o 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
- o L'inscription au titre de l'article L.151-23 au règlement graphique du PLU d'arbres isolés à enjeu au sein du site
- o 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.
- o Le recul de 10 mètres de part et d'autre du cours d'eau serpentant au cœur de la zone pour toute construction
- o 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
- o Un aménagement du secteur avec un objectif de pleine terre à 40% minimum
- o Le renforcement de la haie bocagère au Sud du secteur entre les quartiers du Penloup I et II
- o 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
- o La conservation, voire la restauration, des corridors locaux améliorant la trame verte et bleue (haie 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.

Question CE 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 enquêteur :

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 moyennes, cela permettrait de libérer le foncier pour des davantage d'espaces végétalisés et des coulées vertes plus large ? Et pourquoi pas des jardins partagés ?

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 réalisé. 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 à l'Est.

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 :



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 |

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. »

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

Circulation :

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 enquêteuse :

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 ?

L'extension de l'urbanisation de Liffré sur cette frange Sud-Ouest de la Ville a été envisagé 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 imaginé 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 maladresses 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 (Marie, Parc des étangs, Sevailles) et non loin de l'aire de connexion intermodal 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).



Question CE 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 présente 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 ?

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 reclassé en zone Np et sorti du périmètre opérationnel du projet.

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 :

- o 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
- o Renforcement des continuités bocagères le long du chemin de Penloup et du cours d'eau reconstitué
- o Maintien et renforcement de la fonctionnalité écologique du site par l'utilisation d'espèces locales adaptées
- o La reconstitution d'espaces prairiaux au sol
- o Un objectif de pleine terre à 40% pour maintenir la perméabilité du site
- o 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 enquêteur, 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, cela sera un intangible du futur projet d'aménagement.

Question CE 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 ?

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. (...) »



Source : Rapport de présentation du PLU de la Ville de Liffré approuvé en 2017



C'est ainsi qu'ont été retenues les zones d'urbanisation futures identifiées au PLU (dont font parties Penloup 1 et 2 et la Jourdannière). 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.

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.

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) de celles composantes des aménagements paysagers à créer représentées avec des tirets 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.

- [Schéma de principe de l'OAP tel que présenté dans le mémoire en réponse des avis PPA :](#)



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

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



Légende

□ Limite de l'OAP	Insertion paysagère
Aménagements	■ Aménagement paysager à créer
■ Secteur à vocation dominante d'habitat	⋯ Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver
▨ Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif	⋈ Transition paysagère à réaliser
● Aménagement favorisant la traversée piétonne	⋯⋯ Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
Circulation	⋯ Zone humide à restaurer
○ Voie principale à créer	— Cours d'eau à préserver
— Liasion douce à créer	□ Franchissement du cours d'eau
▶ Accès à créer	
▶ Accès riverain	

Plus généralement, concernant la demande de création de haies en limite Est afin de constituer une continuité autour du projet, le schéma de l'OAP permet déjà de répondre à cette demande à travers plusieurs orientations cumulées :

- 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
- 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
- Enfin, toute la partie sud est concernée par une orientation favorisant la réalisation d'une transition paysagère (légende vagues vertes forcées).



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 TA 84.

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.

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) ?

Ces questions sont légitimes, mais relèvent du projet d'aménagement à proprement parlé, 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.

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 ?

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.

En effet, ces derniers ont demandé de démontrer la capacité du système d'assainissement car la STEP de Liffré a été non conforme en performance en 2024. La non-conformité de la STEP constatée, qui se traduit aussi sur les tableaux de la page 111, 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 forts intempéries. Les études montrent une charge hydraulique importante en eaux parasites lors de fortes pluies en période hivernale. Pour supprimer ce phénomène à court terme, une filière temps de pluie est prévue afin de traiter, dans les lagunes existantes, les eaux qui ne sont pas acceptées dans la STEP. Est couplé à cet aménagement, un

accompagnement technique des industriels pour la mise en place de pré-traitements internes permettant de réduire les flux rejetés. Ce dispositif permettra d'attendre la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement qui a été engagée 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.

3.4 Clôture de l'enquête publique

Le vendredi 16 janvier 2026 à 18h00, j'ai constaté la fin de l'enquête publique et clos le registre d'enquête publique.

Le présent rapport comporte 76 pages, la commissaire enquêtrice analysera le dossier d'enquête et donnera son avis sur le projet dans le document séparé AVIS et CONCLUSIONS.

Le 11 février 2026, la commissaire enquêtrice :

Annick Liverneaux.



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

Je soussigné Stéphane PIQUET, Président de Liffré-Cormier Communauté, certifie que l’arrêté 2025-83 en date du 18 novembre 2025 portant

Ouverture d’enquête publique relative à la modification n°3 du PLU de Liffré

Comporte cinq (5) pages et a été intégralement affiché aux portes du siège de Liffré-Cormier Communauté, 8 Le Carfour 35340 La Bouëxière entre le 21 novembre 2025 et le 19 janvier 2026 inclus.

Et que l’avis d’enquête publique relatif à l’arrêté susmentionné a été affiché aux portes du siège de Liffré-Cormier Communauté, 8 Le Carfour 35340 La Bouëxière entre le 28 novembre 2025 et le 19 janvier 2026.

Fait à La Bouëxière, le 04 février 2026
Le Président, Stéphane PIQUET

