Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

DEL 2025/152

Liffré=Cormier
COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
REUNION DU 1ER JUILLET 2025

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ LE DEUX JUILLET A VINGT HEURE TRENTE, les membres de la COMMUNAUTE DE COMMUNES DE LIFFRE-CORMIER COMMUNAUTE, désignés conformément aux dispositions des articles L 5211.7 et L 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire à salle du Conseil Municipal de La Bouëxière, 5 rue Théophile Rémond, sur convocation de Monsieur Stéphane PIQUET, Président, adressée le 25 juin 2025.

Présents : MMes S. CHYRA, C. COLLAS, I. GAUTIER, P. MACOURS, I. MARCHAND-DEDELOT, A-L. OULED-SGHAÏER R. PIEL, S. PRETOT-TILLMANN, R. SALMON, K. SEVIN-RENAULT, E. THOMAS-LECOULANT MM O. BARBETTE, J. BEGASSE, G. BEGUE, J. BELLONCLE, V. BONNISSEAU, B. CHEVESTRIER, J. DUPIRE, E. FRAUD, C. GAUTIER, S. HARDY, Y. LE ROUX, M. MAILLARD, B. MICHOT, S. PIQUET, S. RASPANTI, , R. SALAUN, S. TRAVERS, D. VEILLAUX

Absents : MMe C. BRIDEL, N. CHARDIN, L. DERIEUX, M. DESILES, S. PHELION, MM, Y. DANTON, P. ROCHER

Pouvoir : MMe C. BRIDEL A M. G. BEGUE, MME S. PHELION A M. B. MICHOT, MME M. DESILES A MME A-L. OULED-SGHAÏER

Secrétaire de séance : M. J. DUPIRE

URBANISME

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré : Lancement de la procédure et justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord

Rapporteur : Guillaume BEGUE, Vice-Président

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de l'Urbanisme, notamment les articles L.153-36, L.153-41 et suivants ;

VU la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) ;

VU la loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 de Simplification de la Vie des Entreprises et portant dispositions diverses de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives (SVE) ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République (Loi NOTRe) ;

VU . la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ;

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

VU 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 ;

VU la délibération du conseil municipal n°17-229 en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffré ;

VU l'arrêté du maire n°17-367 en date du 6 novembre 2017 arrêtant la mise à jour n°1 du PLU ;

VU l'arrêté du maire n°18-197 en date du 6 juin 2018 arrêtant la mise à jour n°2 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal n°18-341 en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU la délibération du conseil municipal n°21-035 en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

VU l'arrêté du maire n°2021-396 en date du 24 août 2021 arrêtant la mise à jour n°3 du PLU ;

VU la délibération n°2021-165 du conseil municipal en date du 30 septembre 2021 relative à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU la délibération n°2022-191 du conseil municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération n° 2023-179 du conseil municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;

VU l'arrêté du président n°2024-23 en date du 12 mars 2024 arrêtant la mise à jour n°4 du PLU ;

VU l'arrêté du président n°2024-59 en date du 22 octobre 2024 arrêtant la mise à jour n°5 du PLU ;

VU l'arrêté communautaire n°2025-044 en date du 26 mai 2025 prescrivant la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme, procédure en cours ;

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

IL EST EXPOSE CE QUI SUIT :

En application de l'article L.5217-2 du Code Général des Collectivités Territoriales, Liffré-Cormier Communauté exerce la compétence en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU) et de documents en tenant lieu pour toutes les communes de son territoire.

La commune de Liffré dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 6 juillet 2017. Il a depuis fait l'objet de différentes procédures. Une modification de droit commun n°2 est actuellement en cours (Réduction de la zone 1AU – Jourdannière).

La commune de Liffré souhaite engager **une nouvelle opération d'aménagement à vocation d'habitat sur le secteur Penloup Nord, qui est actuellement zoné en 2AU**. Le règlement du plan local d'urbanisme ne permet pas la sortie opérationnelle de ce projet.

Ainsi, afin de poursuivre son développement urbain et démographique, la commune de Liffré souhaite ouvrir le secteur à l'urbanisation. Conformément au code de l'urbanisme, cela doit passer par la procédure de modification de droit commun. Celle-ci, portant uniquement sur le secteur de Penloup Nord sur une emprise de près de 7 ha, comportera deux objets :

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

La modification n°3 consistera ainsi à faire évoluer :

- Le périmètre de la zone d'urbanisation future, avec le classement de la zone humide en zone Np (pour 0.8 ha) pour en assurer sa protection et l'ouverture en zone 1AUa pour la zone d'urbanisation future (pour 6.2 ha),
- Le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dudit secteur, notamment pour y intégrer des prescriptions visant à assurer la préservation des continuités écologiques,
- Le règlement écrit pour assouplir le nombre de places demandées sur l'espace public.

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.

En application des articles R.104-33 et suivants du code de l'urbanisme, la procédure fera l'objet d'une saisine de l'autorité environnementale au cas par cas personne publique responsable (PPR). La MRAe se prononcera sur la nécessité ou non de réaliser une évaluation environnementale. Si elle estime que la modification est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, elle demandera de soumettre la modification du PLU à évaluation environnementale. Une délibération communautaire devra intervenir pour acter la position de la MRAe suite à son avis.

Aux termes de l'article L.153-38 du Code de l'Urbanisme, la modification du PLU ayant pour objet d'ouvrir une zone à l'urbanisation, celle-ci doit être précédée d'une délibération motivée afin de ***« justifier l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones »***, c'est l'objet de la présente délibération.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

Justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord :

Considérant que lors de l'élaboration du PLU approuvé le 6 juillet 2017, un secteur nommé « Penloup nord » a été classée en 2AU, ce qui signifie que cette zone était destinée à la construction à moyen-long terme (5 à 10 ans).

Considérant que cette localisation permet de poursuivre le développement de manière concentrique autour du bourg, tout en préservant les éléments naturels. En effet, le secteur se situe :

- dans le prolongement du centre-ville de Liffré, il se juxtapose à la récente opération d'urbanisme Penloup I sur laquelle près de 250 logements se sont construits depuis 2018,
- entre l'étang de Liffré et le parc Léo Lagrange,
- en position de raccordement avec les quartiers Sud et Est au Nord de l'étang de Liffré, il est directement raccordable aux réseaux divers.

La zone 2AU « Penloup Nord » couvre actuellement une surface de près de 7ha de terres agricoles (cultures et prairies). Il est également traversé d'Ouest en Est par un petit cours d'eau. Une zone humide est également présente au Nord Est de la zone 2AU.

Considérant que les objectifs du **SCoT du Pays de Rennes** approuvé en 2015 (soit antérieurement au PLU) sont les suivants :

- Liffré constitue un **pôle structurant de bassin de vie** et doit à ce titre assurer son rôle d'animation de bassin de vie avec des équipements et des services qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.
- Pour respecter les objectifs de modération de la consommation d'espace, les nouvelles opérations d'habitat devront tendre vers des densités minimum, différenciées en fonction de l'armature urbaine. Liffré, en tant que pôle structurant de bassin de vie, se voit attribué **un objectif de densité minimum de 30 logements/ha.** Les densités attendues montent à 45 lgts/ha à proximité des pôles d'échanges multimodaux. Le secteur de Penloup Nord est situé à plus de 1,5km du pôle d'échange multimodal de Liffré, il n'est donc pas concerné par cette majoration de densité.
- Le SCoT définit des potentiels d'urbanisation plafond par commune. Ces potentiels sont fléchés en extension des tissus existants et en continuité urbaine et correspondent au nombre d'hectares nécessaires en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales et ainsi répondre aux besoins des communes à l'horizon 2030. Le SCoT prévoit pour la période 2015-2030 pour la ville de Liffré des extensions urbaines en continuité du bourg à hauteur de 92ha pour l'habitat, les équipements et les activités locales et 60 ha pour l'économie, soit un total de 152ha.

Considérant que le **PLH 2020-2025** de Liffré-Cormier Communauté se fixe pour objectifs :

- Afin de répondre au devoir d'accueil et aux évolutions sociétales, en lien avec le scenario démographique retenu, de produire 2 942 logements, dont 1 273 sur la commune de Liffré, soit 43% des logements attendus sur le territoire. Ramené à un objectif annuel, il est donc attendu une **moyenne de 212 logements/an sur 6 ans**.

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

- En termes de densité, le PLH se conforme au SCoT. Il est donc attendu sur la ville de Liffré une densité minimale de **30 logements/ha** (majoration à 45 lgts/ha à proximité du pôle d'échange multimodal).

- En termes de renouvellement urbain, le PLH demande au pôle structurant de Liffré de **tendre vers 15% de la production de logements en renouvellement urbain** (contre 10% sur les autres communes du territoire).

Considérant que le **PLU** approuvé en juillet 2017, a donc été établi après le SCoT, mais avant le PLH. Celui-ci prévoit :

- Un taux de croissance annuel ambitieux de 2,75% pour atteindre **10 310 habitants en 2026**. Cela représente un gain de 3 100 habitants en 11 ans.

- La construction de 1 728 logements en 10 ans, **soit 173 logements/an** *(un objectif moins élevé que celui du PLH qui est de 212 lgts/an).*

- De maitriser la consommation d'espace par rapport à la décennie passée (2006-2016) par :

    - La densification des programmes,

    - La définition d'un objectif de réduction de la consommation foncière moyenne pour 100 logements fixé à 3,5 ha (contre 3,9ha sur la décennie passée),

    - L'estimation d'un besoin de 56 ha pour réaliser les 1 728 logements attendus (ce qui est inférieur à la surface plafond fixée par le SCoT qui est de 92ha).

La commune s'est attachée à délimiter des secteurs correctement dimensionnés pour répondre à ces objectifs de développement. Ils sont localisés en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en périphérie immédiate de la zone agglomérée. Ces objectifs ont été traduits à la fois dans le règlement graphique et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Aussi, ont été identifiés :

- 5 secteurs en zone 1AU pour une urbanisation à court terme sur un total d'environ 46 ha (La Quinte, Penloup 1, La Bergerie, Canadais 2 et Jourdannière),

- 2 secteurs en zone 2AU pour une urbanisation à moyen-long terme sur un total d'environ 10 ha. (Endroit Joli 2 et Penloup 2),

- 1 secteur pour une urbanisation à long terme sur 3 ha, Sévailles Habiat. L'urbanisation de ce secteur n'interviendra pas dans la temporalité de ce PLU mais dans le cadre du PLUi-H. Les chiffres qui y sont relatifs n'ont donc pas été pris en compte ici.

Considérant que depuis l'approbation du PLU, la commune de Liffré a connu un développement rapide et a engagé un certain nombre d'opérations de logements.

- Sur la période 2017-2025 (correspondant au PLU) :

    - **près de 1 500 logements ont été produits** (ou sont en cours de construction), dont environ 1 000 logements en extension urbaine et 500 en renouvellement urbain (dont 450 logements via des opérations de démolition/reconstruction et 50 construits en BIMBY et divisions parcellaires). *(Source de données : Sitadel pour la période 2017-2020 / suivi par le service ADS des mises en chantiers pour la période 2023-2025)(cf carte en annexe).*

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

- **Les opérations en renouvellement urbain représentent près de 34%** des logements produits, soit un objectif largement supérieur à celui défini dans le PLH de Liffré qui est de l'ordre de 15%.

- Sur la période 2020-2025 (correspondant au PLH) :

  - **Près de 960 logements auront été construits**, soit un déficit de 313 logements par rapport à l'objectif du PLH de 1273 logements),

  - Le rythme de construction est en moyenne de **160 logements/an** alors que le PLH fixe à objectif à 212 logts/an.

Considérant qu'au regard de ces éléments chiffrés, le besoin en logements n'est donc pas encore totalement satisfait notamment au regard des objectifs du PLH.

Considérant le bilan des opérations au sein des zones d'urbanisation futures identifié par le PLU qui fait état :

- Sur les 5 secteurs identifiés en 1AU, 4 ont fait l'objet d'opération d'aménagement d'ensemble qui sont d'ores et déjà achevées ou en cours d'achèvement. Le dernier secteur, La Jourdannière, fait actuellement l'objet d'une procédure de modification n°2 du PLU permettant de passer d'une zone 1AU de 9 ha à 4.4 ha en redonnant 3 ha à la zone agricole.

- Sur les 2 secteurs identifiés en 2AU :

  - Penloup Nord : Objet de la présente modification, vise à permettre son ouverture à l'urbanisation. Un projet d'ensemble porté par un seul promoteur est en cours de conception. Le projet prévoit environ 220 logements sur 6,2 ha. Initialement prévu sur 7 ha, 0.8 ha seront rebasculé en zone Np.

  - Endroit Joli 2 : L'urbanisation de ce secteur devient caduque étant donné que la commune n'envisage pas d'engager une procédure d'évolution de son PLU avant juillet 2026. Le sujet sera arbitré dans le cadre du PLUi-H en cours d'élaboration à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté.

Au regard de ce bilan, la commune a tenu le rythme d'urbanisation envisagé et inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Le secteur Penloup Nord sera le dernier secteur faisant l'objet d'une opération d'ensemble dans le cadre du PLU en vigueur.

Rappelons également que, lors de l'approbation du PLU de Liffré en 2017, le SCoT du Pays de Rennes permettait une enveloppe de 92 ha pour l'habitat, les équipements et les activités locales quand le PLU en a inscrit seulement 56 ha. La consommation foncière depuis l'approbation du PLU de Liffré en 2017 est équivalente à 34.5 ha. Si on ajoute à cela, la modification n°2 en cours (Réduction zone 1AU - Jourdannière) et la présente modification n°3 (Ouverture à l'urbanisation - Penloup Nord), **la consommation foncière estimée sera alors de 45 ha, ce qui reste largement en deçà de l'enveloppe foncière prévue par le PLU de 2017.**

Considérant qu'au regard du suivi de la consommation foncière dans le cadre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN), la commune de Liffré a significativement limité son étalement urbain

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

et dispose d'une enveloppe foncière lui permettant d'envisager l'opération sur le secteur Penloup Nord. L'analyse du MOS (Mode d'Occupation des Sols – référentiel de données permettant de suivre la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) fait état :

- Période de référence 2011-2021 : 94,7 ha de consommés pour la ville de Liffré (51 ha pour l'habitat / 29.3 ha pour les activités économiques et commerciales / 13 ha pour les équipements / 1.4ha pour les infrastructures),
- Enveloppe théorique disponible pour la période 2021-2031 : 47.4 ha (division par deux des 94.7 ha consommés sur la période précédente),
- Bilan de la consommation 2021-2024 selon le MOS : 3.08 ha tout poste confondu,
- L'enveloppe foncière théorique disponible pour la période 2024-2031 est donc de 44.3 ha. Sachant qu'est attendu à court terme l'urbanisation du secteur de La Jourdannière sur 5.4 ha (4.4 ha pour l'habitat + 1ha pour l'économie). Les 6.2 ha de surface de Penloup secteur Nord, rentrent donc dans l'enveloppe foncière « autorisée » pour la commune.

Considérant que **l'analyse des gisements disponibles au sein de la zone urbaine** fait ressortir les éléments saillants suivant : L'analyse a été opérée à partir de la base de données produite par le Cerema publié via l'outil *UrbanSimul* sur le périmètre de l'enveloppe urbaine principale (zones U et AU du PLU).

Sur les 300 unités foncières identifiées comme « mobilisables sur terrain nu » :

- certaines correspondent à des opérations de logements en cours et déjà compatibilisées, d'autres correspondent à des secteurs destinés au développement économiques et d'autres encore correspondent à des espaces qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions (Infrastructures / coulées vertes / parcs et jardins publics / zone 2AU Endroit Joli / …)(cf carte en annexe).

- Bien que n'apparaissant pas comme tel dans la base de données d'Urbansimul, le site de l'ancien abattoir de la SVA Jean-Rozé, fermé en 2018, doit être qualifié de **friche industrielle**. Cependant, les enjeux croisés de dureté foncière, d'enjeux environnementaux, de dépollution, de multiplicité des acteurs, … rendent le rebond du site complexe. Le terrain est toujours classé en zone d'activités (zone UE1 au règlement du PLU). La réflexion pour accompagner le renouvellement de ce secteur est en cours et pourra être traduite règlementairement dans le futur PLUi-H.

- Quelques « unités foncières vacantes » ont également été identifiées. Sur certaines d'entre elles, des projets de renouvellement urbains sont, soit finalisés, soit en cours de construction, soit à l'étude. Le reste des « unités foncières vacantes » correspondent à des logements vacants, d'un faible volume tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables. La résorption de la vacance n'apparaît pas comme un levier majoritaire à actionner pour la production de logements en renouvellement urbain. Pour autant, l'action sur la vacance est complémentaire et sera conduite en parallèle.

- Par ailleurs, la commune a conduit en 2024, en partenariat avec l'EPF, l'Etat, la Banque des territoires et Liffré-Cormier Communauté, une étude visant à identifier les sites de renouvellement urbain potentiels au sein du centre-ville. Plusieurs sites ont été ainsi été identifiés :

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

- Site la Forêt : 50-52 avenue de la Forêt
- Site Cassin – République – SAB : place de la République
- Site Caserne : rue La fontaine
- Site Prévert : Avenue de Fougères – rue J. Prévert
- Site entrée de Ville : Avenue de Fougères – rue La fontaine

Néanmoins, au regard de la dureté foncière (multiples opérateurs, propriétés privées, parcelle bâties…) ces gisements ne sont pas mobilisables à court terme.

En conclusion, un grand nombre d'unités foncières identifiées comme étant mobilisables ne le sont pas en réalité : espaces qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions d'habitations, secteurs à vocation économiques, espaces publics ayant une vocation récréative, fonctionnelle ou de protection environnementale… Certaines unités foncières identifiées sont des coups-partis (projets en cours de réalisation ou en cours de définition), d'autres sont des unités foncières bâties qui seront peut-être mobilisables à moyen terme, sans aucune garantie de réalisation.

Sur l'ensemble des fonciers identifiées, aucun ne peut être mobilisé de manière comparable à celui de Penloup Nord en termes de surface, de nature, de programmation et de typologie de logements.

Aussi, 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.

Considérant que les commercialisations rapides des lotissements, tout comme les nombreuses demandes de terrains formulées en mairie témoignent de l'attractivité de la commune, qui souhaite tenir son rôle de pôle structurant de bassin de vie,

Considérant qu'il y a lieu d'avoir une offre de terrains destinée aux futurs acquéreurs, en complément d'une offre de renouvellement urbain, plus orientée vers du logement collectif ; que la combinaison de ces offres permet, au plus grand nombre, un parcours résidentiel plus adapté,

Considérant que la zone 2AU est située dans une dent creuse en continuité urbaine de l'Est de la Ville ; que de fait, cette zone est desservie par l'ensemble des réseaux,

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 interquartier 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,

Considérant enfin qu'un opérateur est sous compromis pour l'acquisition de l'ensemble des terrains classés 2AU au secteur Penloup Nord, secteur pour lequel il est en phase de conception avec un projet qui a obtenu une dispense d'évaluation environnementale, lui permettant de finaliser son permis d'aménager dans un délai relativement rapide.,

Considérant la réduction du périmètre de la zone à urbaniser visant à la préservation des zones humides du site,

Envoyé en préfecture le 02/07/2025
Reçu en préfecture le 02/07/2025
Publié le
ID : 035-243500774-20250701-DEL2025_152-DE

Considérant le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (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…),

Considérant que tous ces éléments combinés justifient l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Penloup Nord,

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **PRESCRIT** la procédure de modification de droit commun n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré, conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme ;
- **VALIDE** les justifications sur l'ouverture à l'urbanisation ;
- **AUTORISE** Monsieur le Président à signer tout document en application de la présente délibération.

Fait à La Bouëxière, le 1er juillet 2025

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

STEPHANE PIQUET

LE SECRETAIRE DE SEANCE

JEAN DUPIRE