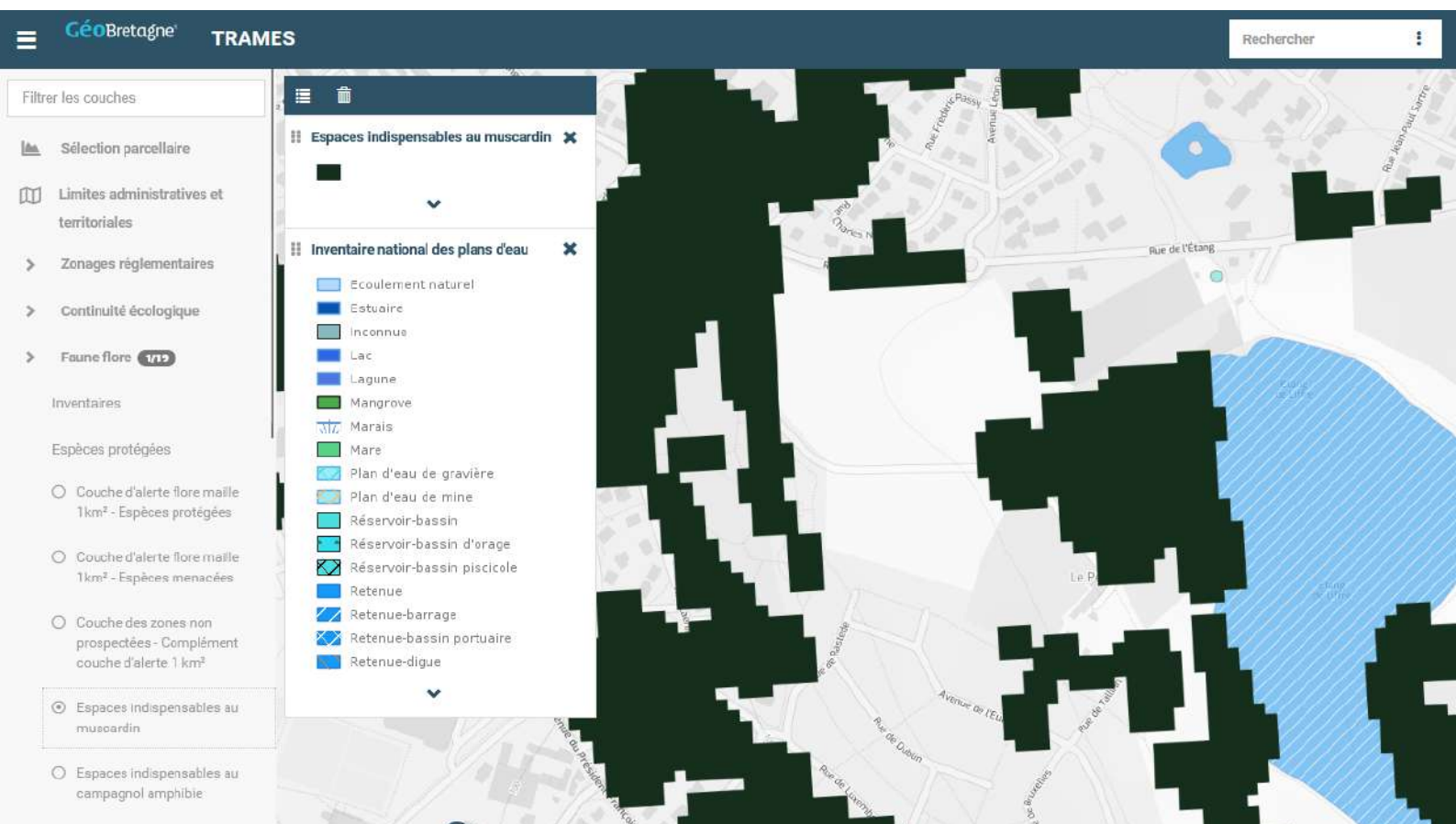


- Inventaire national des plans d'eau**

  - ☐ Ecoulement naturel
  - ☒ Estuaire
  - ☐ Inconnue
  - ☐ Lac
  - ☐ Lagune
  - ☐ Mangrove
  - ☐ Marais
  - ☐ Mare
  - ☐ Plan d'eau de gravière
  - ☐ Plan d'eau de mine
  - ☐ Réservoir-bassin
  - ☐ Réservoir-bassin d'orage
  - ☒ Réservoir-bassin piscicole
  - ☐ Retenue
  - ☐ Retenue-barrage
  - ☐ Retenue-bassin portuaire
  - ☐ Retenue-digue















BOSCO - Humidité des sols de surface par satellite





Filtrer les couches

- Sélection parcellaire
- Limites administratives et territoriales
- Zonages réglementaires
- Continuité écologique
- Faune flore
- Habitats naturels terrestres et végétation
- Habitats naturels marins
- Géologie et occupation du sol
- Milieux aquatiques, cours d'eau et zones humides **5/13**
- Cours d'eau
- Plans d'eau
- Zones humides inventaires
- Zones humides potentielles
- Cartographie nationale 2023 - Zones humides seillées
- Cartographie nationale 2023 - Milieux humides seillés
- Zones humides potentielles de Bretagne
- Milieux potentiellement humides de France
- Imagerie

### Cartographie nationale 2023 - Milieux humides seillés

Proba\_seillée\_MH\_metrop

- Milieu probablement non humide
- Milieu probablement humide (probabilité faible)
- Milieu probablement humide (probabilité forte)
- Zone en eau
- Milieu probablement humide artificialisé

Opacité

LETO-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 -  
PetrNat OREMNIV - Institut Agro Rennes  
Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du  
Valot

### Cartographie complète des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015 - Ile-et-Vilaine

Opacité

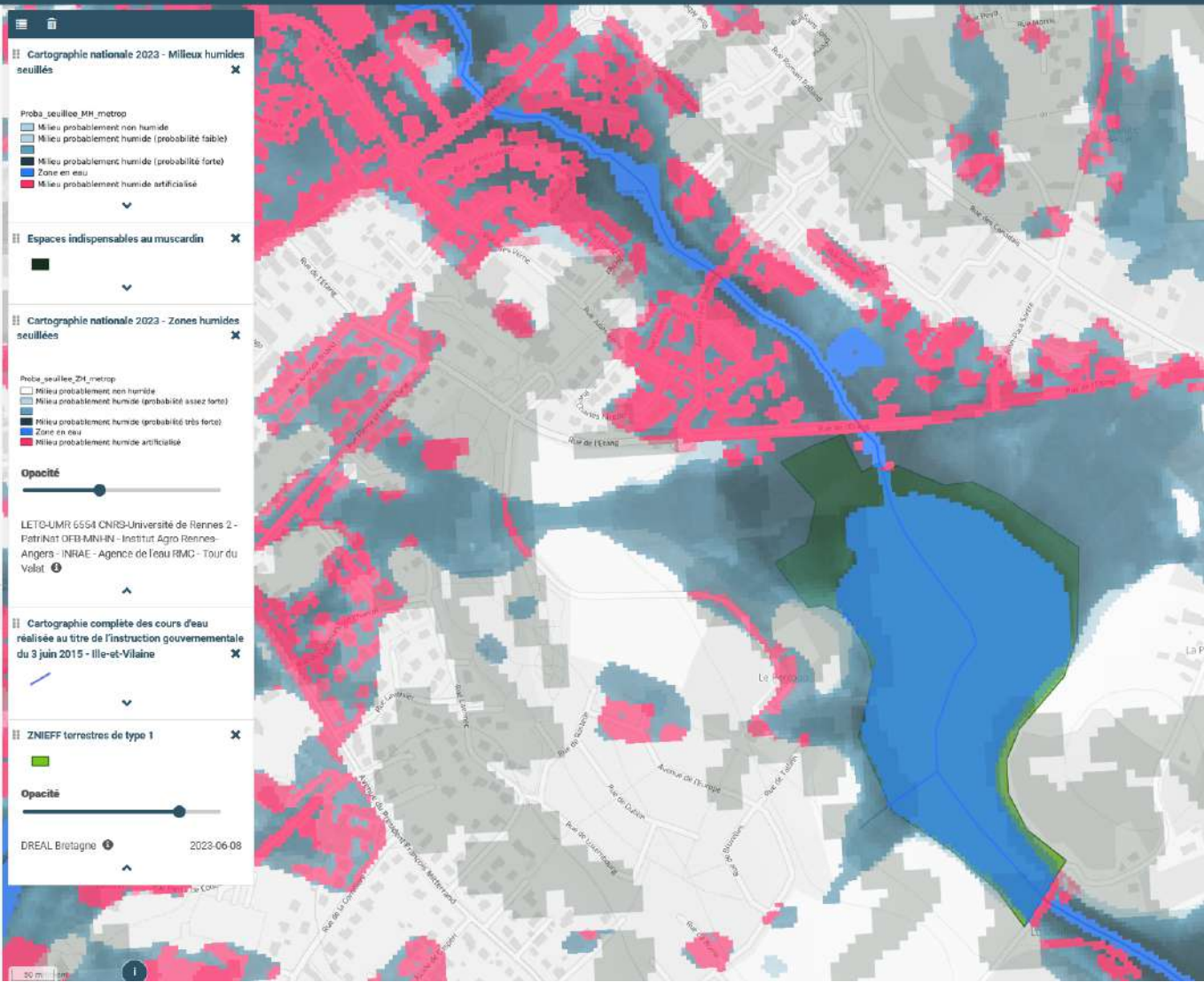
DREAL Bretagne 2023-06-08

### Espaces indispensables au muscardin

Opacité

### ZNIEFF terrestres de type 1

Opacité



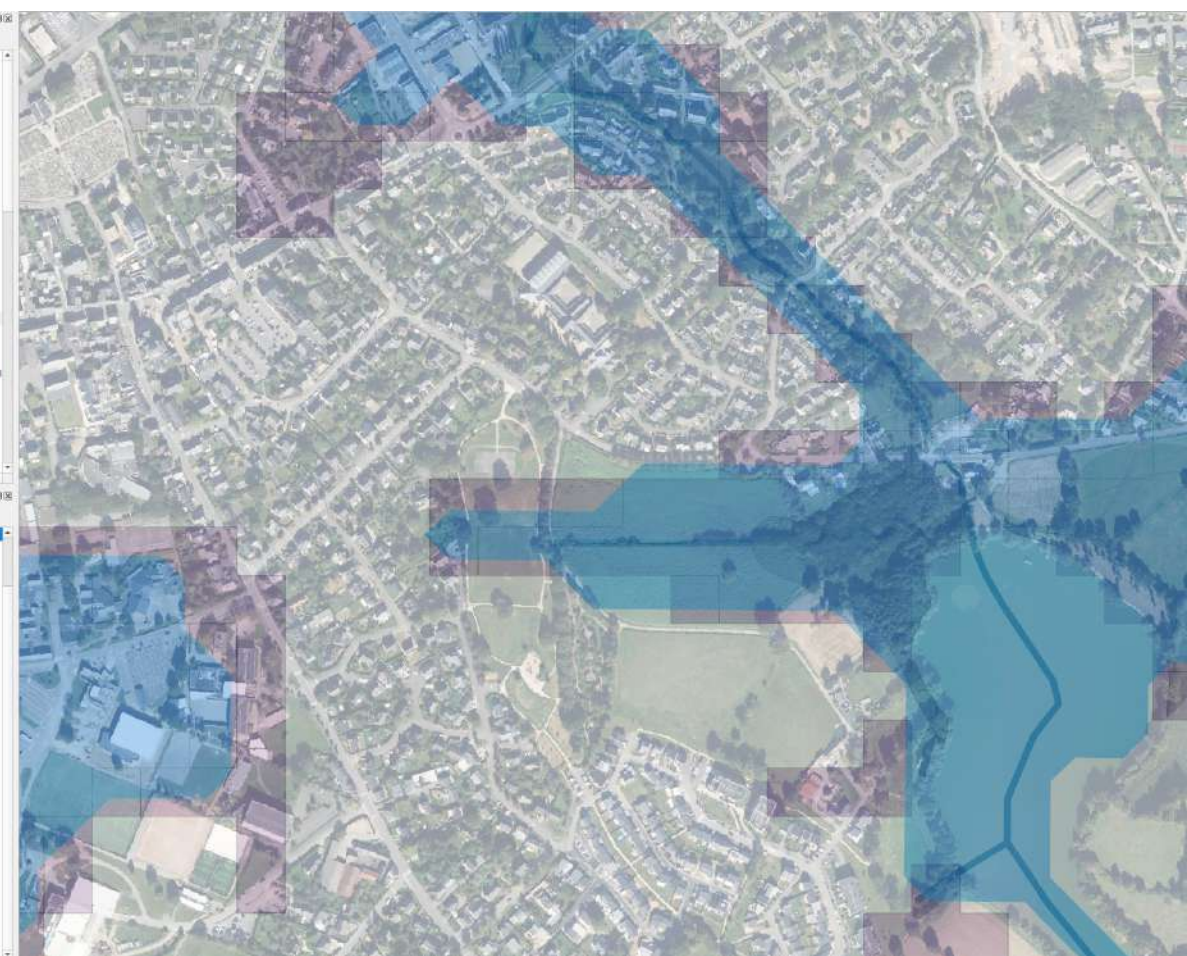


Explorateur

- Marque-pages
- Signets portable
- Dossier du projet
- Accueil
- CA (MTT)
- FA (MUSIQUE2008)
- E1 (Plume)
- S1 (certaine)
- GeoPackage
- Spinalice
- PostgreSQL
- SAP HANA
- STAC
- MS SQL Server
- Oracle
- WMS/WMTS
- cheli
- zones zones potentielles humides
- Service de visualisation de MNT(Surf) (GeoS4S)
- Bassins versants cardinaux de Bretagne
- Bretagne : Réseau hydrographique modelisé (Obsolet)
- Bretagne : Zones Humides Potentielles
- France : Milieu potentiellement humides
- Réseau hydrographique modelisé de la Bretagne et de la baie du Mont Saint-Michel
- openstreet map
- Cloud
- Scenes
- SensorThings
- Vector Tiles
- XYZ Tiles

Couches

- Bretagne : Zones Humides Potentielles
- France : Milieu potentiellement humides
- cumul\_mph\_bvt — SURF\_MPH\_PAR\_BVT
- Voies vites sur l'offre-Corridor Communauté
- Zones humides - SAGE Vilaine - Etat des connaissances
- Zones d'ajout pour la trame des landes
- Zones de préemption Espaces Naturels Sensibles (NS)
- Unités de paysage d'Île-et-Vilaine
- Traffic routier en Île-et-Vilaine (NS)
- Sites Espaces Naturels Sensibles (point) (NS)
- Sites Espaces Naturels Sensibles (polygone) (NS)
- Réseau routier départemental (NS)
- PR routier (NS)
- Points de camping routier en Île-et-Vilaine
- Voies vites sur l'offre-Corridor Communauté
- plan\_vite\_35
- Localisation des stations Qualité en Île-et-Vilaine - Santé physico-chimique
- Indicateurs rétrovires de biodiversité
- Corridors principaux pour les forêts dispersées de la Trame des Landes humides
- Contours d'Île-et-Vilaine
- cumul\_mph\_bvt — CUMUL\_MPH\_ALTER\_BVT
- for3-actb
- for2-actb
- cumul\_mph\_bvt — SURE\_MPH\_PAR\_BVT
- ✓ I\_Ct\_BCAE\_035
- ✓ BCAE
- inventaire complet
- Zones humides - SAGE Vilaine - Etat des connaissances
- Les rivières de crues sur le Bassin Versant de la Vilaine
- Diagnostiqueur des crues de la "maquette"





- Filtrer les couches
- Sélection parcellaire
  - Limites administratives et territoriales
  - Zonages réglementaires
  - Continuité écologique
  - Faune flore
  - Habitats naturels terrestres et végétation
  - Habitats naturels marins
  - Géologie et occupation du sol
  - Milieux aquatiques, cours d'eau et zones humides **5/13**
  - Cours d'eau
  - Plans d'eau
  - Zones humides inventaires
  - Zones humides potentielles
  - Cartographie nationale 2023 - Zones humides seillées
  - Cartographie nationale 2023 - Milieux humides seillés
  - Zones humides potentielles de Bretagne
  - Milieux potentiellement humides de France
  - Imagerie

### Cartographie nationale 2023 - Milieux humides seillés

Proba\_seillée\_MH\_metrop

- Milieu probablement non humide
- Milieu probablement humide (probabilité faible)
- Milieu probablement humide (probabilité forte)
- Zone en eau
- Milieu probablement humide artificialisé

### Espaces indispensables au muscardin

### Cartographie nationale 2023 - Zones humides seillées

Proba\_seillée\_ZH\_metrop

- Milieu probablement non humide
- Milieu probablement humide (probabilité assez forte)
- Milieu probablement humide (probabilité très forte)
- Zone en eau
- Milieu probablement humide artificialisé

Opacité

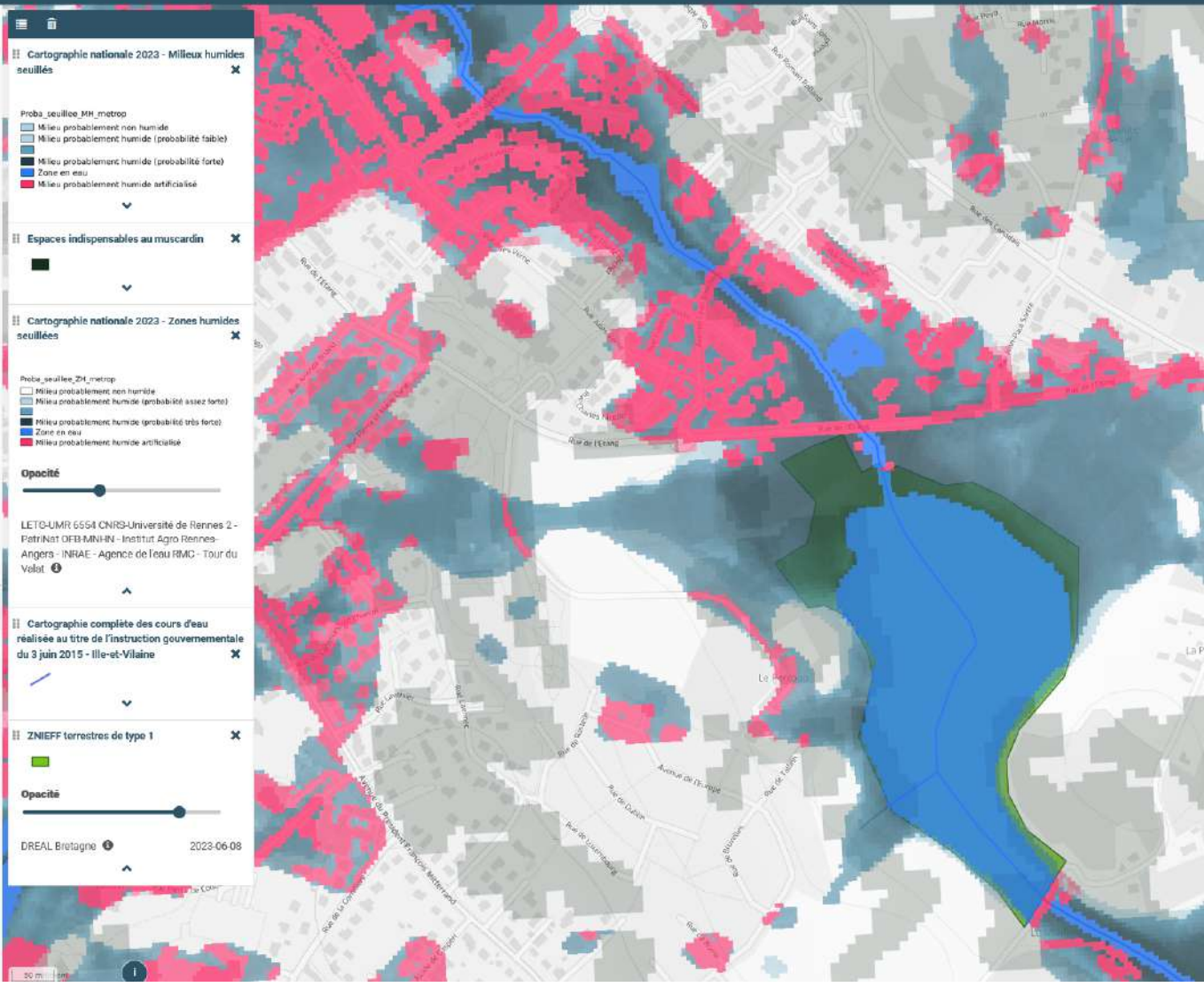
LETO-UMR 6554 CNRS-Université de Rennes 2 - PetriNat OFB-MNHN - Institut Agro Rennes Angers - INRAE - Agence de l'eau RMC - Tour du Valot

### Cartographie complète des cours d'eau réalisée au titre de l'instruction gouvernementale du 3 juin 2015 - Ile-et-Vilaine

### ZNIEFF terrestres de type 1

Opacité

DREAL Bretagne 2023-06-08







**Arrêté préfectoral  
portant décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**Le préfet de la région Bretagne  
Préfet d'Ille-et-Vilaine**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le décret du 10 octobre 2024 portant nomination de M. Amaury de SAINT-QUENTIN préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 2024-011704 relatif au projet d'aménagement du secteur Penloup 2 à Liffré (35), déposé par OCDL LOCOSA (groupe Giboire), reçu le 23 juillet 2024 et considéré complet le 19 décembre 2024 ;

**Considérant que** ce projet relève de la catégorie n° « 39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant la nature du projet :**

- consistant en l'aménagement d'une zone totale de 8 ha pour 218 logements d'une surface plancher de 25 000 m<sup>2</sup>.

**Considérant la localisation de ce projet :**

- dans le prolongement du centre-ville de Liffré ;
- sur une zone occupée par des cultures et des prairies ;
- à proximité de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I « Etang du moulin de Liffré » ;
- dans une zone traversée par un cours d'eau et en amont hydraulique d'une zone humide ;



**Considérant que :**

- le projet va conduire à l'artificialisation de 8 ha de terres agricoles et qu'il ne démontre pas que des solutions alternatives, notamment de requalification urbaine, aient été explorées ;
- l'augmentation du trafic et des incidences générées par le recalibrage du chemin de Penloup pour permettre une circulation à double sens est susceptible d'avoir des impacts sur le milieu ;
- les habitations en amont hydraulique immédiat de l'étang risquent d'engendrer des pollutions sur le milieu, sans que les impacts sur les zones humides dans le périmètre du projet et à proximité n'aient été évalués et fait l'objet de proposition de potentielle compensation ;
- la mise en place de 2 ponts cadres peut générer des impacts sur le milieu hydraulique ;
- le non positionnement des ouvrages de tamponnement ne permet pas d'en apprécier les impacts potentiels ;
- la proximité des habitations du cours d'eau ne permet pas de conclure à l'absence d'incidence sur le fonctionnement hydraulique de ce dernier ;
- la hauteur des bâtiments est susceptible d'avoir une incidence sur le fonctionnement écologique de la zone, notamment en ce qui concerne la faune volante qui peut être soumise à un risque de collision ;
- le projet aura une incidence forte sur le paysage en raison de son étendue et des caractéristiques des bâtiments ;
- la trame noire risque d'être durablement affectée par le projet de lotissement pour lequel aucune prescription n'a été édictée en matière d'éclairage ;
- la recommandation intégrée dans le dossier d'un recul de 5 m aux arbres conservés reste imprécise et insuffisante pour assurer leur pérennité, la conservation durable des arbres requérant un écart de 2 m à la projection de la couronne au sol (sauf contexte particulier ayant limité le développement racinaire ;
- la zone de prairie et de culture ainsi que la ZNIEFF de type I constituent des habitats pour les chiroptères, les oiseaux ou autres espèces patrimoniales vivant dans ces milieux et sont susceptibles d'être impactées par le projet ;
- la connexion du site à la trame bocagère n'est pas prise en compte, de même que l'effet d'étranglement qu'induit le projet en partie ouest, sur le corridor écologique ou encore l'effet de ce projet d'artificialisation sur la jonction « ville-campagne » ;
- le projet ne mesure pas l'impact de la perte de fonctionnalités de l'ensemble lisières-haies-prairie induite par l'urbanisation nouvelle ;

**Considérant que** le projet, au vu des éléments fournis, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, **le projet d'aménagement du secteur Penloup 2 à Liffré (35)** doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.



## Article 2

L'évaluation environnementale aura pour objectifs spécifiques de répondre aux éléments d'analyse ci-dessus motivant la présente décision. Au-delà de ces objectifs spécifiques, l'étude d'impact, qui constitue le rapport d'évaluation des incidences du projet sur l'environnement, devra démontrer la maîtrise de l'ensemble de ces incidences, de manière proportionnée, conformément à l'article R. 122-5 du code de l'environnement.

## Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

## Article 4

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site internet de la DREAL Bretagne.

Fait à Rennes, le **24 JAN. 2025**

Le préfet

**Pour le Préfet**  
Le Secrétaire Général  
pour les affaires régionales

  
Jean-Christophe BOURSIN



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

**Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :**

DREAL Bretagne  
Service CoPrEv  
Bâtiment l'Armorique  
10, rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

**Recours hiérarchique :**

M. le Ministre de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires

**Recours contentieux :**

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3, Contour de la Motte  
CS 44416  
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



OCDL LOCOSA  
2 place du Général Giraud  
CS 21206  
35012 RENNES Cedex



DREAL BRETAGNE  
Service CoPrEv - Bâtiment l'Armorique  
10, rue Maurice Fabre  
CS 96 515  
35 065 RENNES Cedex

Rennes, le 11/03/2025,

Objet : recours administratif gracieux suite à l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2025 portant décision après examen au cas par cas n° 2024-011704 relatif au projet d'aménagement du secteur Penloup 2 à Liffré (35).

Monsieur le Préfet de Région,

Nous projetons l'aménagement d'un lotissement de 218 logements sur la commune de Liffré, sur le secteur dit du « Penloup – Secteur Nord ». Dans cette optique, des études préliminaires ont été entreprises pour assurer la conception d'un projet respectueux de l'environnement local et offrant un cadre de vie harmonieux aux résidents à venir.

En application de l'article R. 122-2 du code de l'environnement, un dossier d'examen au cas par cas a été déposé par OCDL LOCOSA le 23 juillet 2024. Ce dossier d'examen au cas par cas n° 2023-011141 a été considéré complet par vos services le 19 décembre 2024 après deux demandes de compléments émises par vos services, auxquelles nous avons répondu en dates du 2 octobre 2024 et 19 décembre 2024.

L'arrêté préfectoral du 24 janvier 2025 portant décision après examen au cas par cas considère que le projet, au vu des éléments fournis, est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée et justifie la réalisation d'une évaluation environnementale.

Face à cette décision portant obligation de réaliser une évaluation environnementale et aux nombreuses erreurs présentes dans l'arrêté, et en application de l'article R. 122-3-1 VII du code de l'environnement, nous formalisons par le présent courrier un recours administratif gracieux contre la décision formalisée dans l'arrêté préfectoral du 24 janvier 2025.

La décision portant obligation de réaliser une étude d'impact est motivée par plusieurs considérations, pour lesquelles nous tenons à apporter des précisions complémentaires. Ce document présente donc des arguments factuels qui appellent à une réévaluation de notre dossier et à une correction des éléments erronés dans l'arrêté.

Notre argumentaire s'articule comme suit :

*Rappel des arguments énumérés dans l'arrêté préfectoral – en italique, bleu.*

Notre réponse argumentée - en police droite, noir.



1. *Considérant la nature du projet :*

- *Consistant en l'aménagement d'une zone totale de 8 ha pour 218 logements d'une surface plancher de 25 000 m<sup>2</sup>.*

Le projet prévoit l'aménagement du « Penloup – Secteur Nord » (nom donné dans le cadre de l'OAP du PLU de Liffré), dans la continuité urbaine du « Penloup » situé au sud du projet. Il prévoit la construction de 218 logements dont 54 logements sociaux.

Le projet intègre un certain nombre de préoccupations environnementales spécifiques aux enjeux identifiés au sein du périmètre. Une séquence « ERC » a même été développée dans le cadre du dossier de demande d'examen au cas par cas afin de préciser les solutions retenues pour éviter la quasi-totalité des enjeux repérés.

La localisation de ce projet s'inscrit dans la continuité de l'urbanisation de la partie est de la Ville de Liffré. Plus précisément, le secteur récemment urbanisé du « Penloup » au sud et le quartier autour de la Salle Jacques Prévert au nord ceinturent le secteur du « Penloup – Secteur Nord » et en font une dent creuse dont les objectifs à l'échelle du PLU sont très clairs, à savoir « Intégrer le projet dans le tissu urbain existant » et « Connecter le projet au réseau viaire existant ».

Afin de respecter au mieux l'environnement et les objectifs du PLU, plusieurs bureaux d'études ont été missionnés dès les prémices du projet pour mener un travail itératif qui a démarré par la réalisation d'inventaires faune/flore et d'inventaires zones humides. Pour ces derniers, OCDL LOCOSA a fait le choix de réaliser des inventaires complémentaires pour s'assurer de la pertinence des données environnementales inscrites au PLU. Cela a permis de mettre à jour l'emprise des zones humides dans la zone d'étude.

Le périmètre d'étude présenté dans le cadre du dossier de cas par cas correspond donc au périmètre au sein duquel le bureau d'études est venu réaliser les différents inventaires. Cette zone d'étude est d'une surface de 8 ha.

Les inventaires ayant démontré la présence d'enjeux plus ou moins forts à certains endroits, le périmètre de projet a été réduit dans l'unique objectif d'éviter la majeure partie des enjeux identifiés. Le périmètre de projet s'étend sur 7 ha. Cette première étape constitue l'amorce de la séquence ERC du projet et le dossier de demande de cas par cas porte bien sur ce périmètre de projet d'une superficie totale de 7 ha.





**PRÉFET  
DE LA RÉGION  
BRETAGNE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,  
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté préfectoral  
portant décision après examen au cas par cas  
en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement**

**Le préfet de la région Bretagne,  
Préfet d'Ille-et-Vilaine**

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 modifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le décret du 10 octobre 2024 portant nomination de M. Amaury de SAINT-QUENTIN préfet de la région Bretagne, préfet de la zone de défense et de sécurité Ouest, préfet d'Ille-et-Vilaine ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017, relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu le dossier de demande d'examen au cas par cas n° 2024-011704 relatif au projet d'aménagement du secteur Penloup 2 à Liffré (35), déposé par OCDL LOCOSA (groupe Giboire), reçu le 23 juillet 2024 et considéré complet le 2 octobre 2024 ;

Vu le recours gracieux adressé par le pétitionnaire le 20 mars 2025 ;

**Considérant que** ce projet relève de la catégorie n° « 39° Travaux, constructions et opérations d'aménagement » du tableau annexé à l'article R. 122-2 du code de l'environnement ;

**Considérant la nature du projet :**

- aménagement d'une zone totale de 8 ha pour 218 logements pour une surface plancher de 25 000 m<sup>2</sup>.

**Considérant la localisation de ce projet :**

- dans le prolongement du centre ville de Liffré ;
- sur une zone occupée par des cultures et des prairies constituant des gîtes pour les chiroptères, les oiseaux et les reptiles ;
- à proximité de la zone naturelle d'intérêt floristique et faunistique (ZNIEFF) de type I « Etang du moulin de Liffré » ;
- dans une zone traversée par un cours d'eau et en amont hydraulique d'une zone humide.



**Considérant que :**

- le projet est situé dans une dent creuse en continuité urbaine de l'est de la ville ;
- l'aménagement est en conformité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU approuvé le 6 juillet 2017 ;
- les pertes de fonctionnalité liées à l'urbanisation conduisent à de faibles impacts résiduels grâce à la mise en œuvre de mesures d'évitement et de réduction.

**Considérant que** le projet, au vu des éléments fournis, n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement au sens de la directive européenne susvisée ;

Sur proposition du directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de Bretagne ;

**Arrête :**

**Article 1<sup>er</sup>**

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, le projet d'aménagement du secteur Penloup 2 à Liffré (35) est dispensé de la production d'une étude d'impact.

**Article 2**

La présente décision est délivrée au regard des informations contenues dans le formulaire et ses annexes. Elle peut être remise en cause si les résultats d'études ultérieures mettent en évidence des impacts ou une sensibilité particulière du milieu.

**Article 3**

Cette décision, délivrée en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement, ne dispense pas des autres procédures et autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis. Par ailleurs, l'absence de réalisation d'une étude d'impact ne dispense pas le pétitionnaire de mettre en œuvre les principes généraux énoncés à l'article L 110-1 du code de l'environnement, particulièrement en ce qui concerne le principe d'action préventive et de correction.

**Article 4**

Le présent arrêté sera transmis au pétitionnaire, avec copie au préfet du département concerné. Par ailleurs, il sera publié sur le site internet de la DREAL Bretagne.

**Article 5**

L'arrêté préfectoral portant obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement en date du 24 janvier 2025 est abrogé.

Fait à Rennes, le **20 MAI 2025**

Le préfet



**Amaury de SAINT-QUENTIN**



La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle conclut à la nécessité d'une évaluation environnementale, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire, conformément aux dispositions du VII de l'article R. 122-3-1 du code de l'environnement. Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du recours administratif préalable.

**Recours gracieux ou administratif (hors hiérarchique) :**

DREAL Bretagne  
Service CoPrEv  
Bâtiment l'Armorique  
10, rue Maurice Fabre  
CS 96515  
35065 Rennes cedex

**Recours hiérarchique :**

Mme la Ministre de la Transition écologique, de la Biodiversité, de la Forêt, de la Mer et de la Pêche

**Recours contentieux :**

Monsieur le Président du tribunal administratif de Rennes  
Hôtel de Bizien  
3, Contour de la Motte  
CS 44416  
35044 Rennes cedex

La juridiction administrative compétente peut aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens à partir du site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).



# Liffré = Cormier COMMUNAUTÉ

## CONSEIL COMMUNAUTAIRE REUNION DU 1<sup>ER</sup> 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. VEILLAX

**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) ;



- 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 ;



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 – Jourdannièrre).

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 1<sup>er</sup> 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.



**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 scénario 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**.



- 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 maîtriser 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 Jourdannièr),
- 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 / suivie par le service ADS des mises en chantiers pour la période 2023-2025*)(cf carte en annexe).



- **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 identifiées 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 Jourdannièr, 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 rebasculés 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 - Jourdannièr) 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



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 Jourdannièr 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 compatibles, 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 identifiés :



- 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,



**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 1<sup>er</sup> juillet 2025

POUR EXTRAIT CONFORME AU REGISTRE,

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE DE SEANCE

STEPHANE PIQUET

JEAN DUPIRE