

Département d'Ille et Vilaine

-----

**Commune de Liffré**

Arrêté CC Liffré-Cormier n°2025/071 du 09 septembre 2025

-----

**Enquête publique**

**Modification n°2 du Plan local d'urbanisme**

**(8 octobre 2025 à 9h00 au 7 novembre 2025 à 12h00)**

**Rapport**

**(Partie n°1)**

**Philippe Bouguen, commissaire enquêteur**

## SOMMAIRE

<b>1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête .....</b>	<b>3</b>
1.1. Présentation de l'enquête.....	3
1.2. Cadre réglementaire de l'enquête.....	3
<b>2. Composition du dossier d'enquête .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Présentation du projet soumis à l'enquête publique .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Les modifications apportées au PLU .....</b>	<b>4</b>
<b>5. Avis des Personnes publiques associées (PPA) .....</b>	<b>14</b>
<b>6. Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>15</b>
6.1. Organisation en amont de l'enquête.....	15
6.2. Publicité de l'enquête.....	15
6.3. Accès au dossier et dépôt des observations .....	16
6.4. Déroulement de l'enquête .....	16
1) Déroulement des permanences.....	16
2) Bilan des observations .....	16
3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête .....	16
4) Clôture de l'enquête .....	16
6.5. Visites terrain .....	17
6.6 Echange avec le maire de Liffré.....	17
<b>7. Les observations du public .....</b>	<b>17</b>
<b>8. Phase postérieure à la clôture de l'enquête.....</b>	<b>19</b>
8.1. Remise du procès-verbal de synthèse .....	19
8.2. Mémoire en réponse de la CC Liffré-Cormier.....	19
<b>9 Clôture de la partie 1- Rapport d'enquête publique.....</b>	<b>20</b>

ANNEXE 1: Procès-Verbal de Synthèse (6 pages)

## **1. Présentation et cadre réglementaire de l'enquête**

### **1.1. Présentation de l'enquête**

Par lettre enregistrée le 3 juillet 2025 au Tribunal Administratif de Rennes, la communauté de commune Liffré-Cormier sollicite la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête ayant pour objet la modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Liffré.

Le 23 juillet 2025 le Tribunal administratif de Rennes désigne M. Philippe Bouguen en qualité de commissaire enquêteur.

En accord avec la CC de Liffré-Cormier cette enquête publique a été ouverte du mercredi 8 octobre 2025 à 09h00 et clôturée le vendredi 7 novembre 2025 à 12h00. Elle s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de Liffré :

- ✓ Le mercredi 8 octobre 2025 de 09h00 à 12h00, début de l'enquête,
- ✓ Le lundi 27 octobre 2025 de 14h00 à 17h00,
- ✓ Le vendredi 7 novembre 2025 de 09h00 à 12h00, clôture de l'enquête,

### **1.2. Cadre réglementaire de l'enquête**

- le code de l'urbanisme conformément aux articles L 153-36 et suivants,
- la délibération en date du 6 juillet 2017 de la commune de Liffré approuvant le Plan Local d'Urbanisme PLU en vigueur ;
- la délibération en date du 26 mai 2025 de Liffré-Cormier prescrivant la modification n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Liffré ;
- la délibération en date du 1<sup>er</sup> juillet 2025 de Liffré-Communauté arrêtant la non-réalisation d'une évaluation environnementale,
- les avis des différentes personnes publiques associées et consultées ;
- la décision N°E 25000165/35 du 23 juillet 2025, par laquelle le Président du Tribunal Administratif de Rennes a désigné Monsieur Philippe BOUGUEN en qualité de commissaire-enquêteur,
- L'arrêté de la CC Liffré-Cormier n°2025/071 du 09 septembre 2025 organisant l'enquête.

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution du document d'urbanisme, en suivant une démarche moins contraignante et plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision.

## 2. Composition du dossier d'enquête

Pièces du dossier	Nombre de pages
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pièces administratives :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Arrêté de prescription n°2025-044 en date du 26 mai 2025 ;</li> <li>o Délibération n°2025-151 du 1er juillet 2025 décidant de suivre l'avis de l'autorité environnementale et de ne pas réaliser d'évaluation environnementale ;</li> <li>o Arrêté d'ouverture d'enquête publique n°2025-071 en date du 9 septembre 2025 ;</li> </ul> </li> <li>• Note de présentation de l'enquête publique</li> <li>• Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Liffré</li> <li>• 7 Avis PPA (dont MRAe)</li> <li>• mémoire en réponse aux avis PPA</li> <li>• Registre d'enquête publique</li> </ul>	<p>4</p> <p>4</p> <p>4</p> <p>6</p> <p>68</p> <p>10</p> <p><u>6</u></p>
Total	102

## 3. Présentation du projet soumis à l'enquête publique

Le projet de modification n°2 du PLU de la commune de Liffré concerne le secteur de la Jourdanière, alors identifié en 1AU lors de l'élaboration du PLU et arbore trois objets :

- Objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Objet n°2 : Remplacement d'une partie du zonage 1AUhabitat existant par un zonage 1AUéco pour pérenniser l'entreprise « Jourdanière Nature » sur son site existant et permettre son extension ;
- Objet n°3 : Reclassement du reliquat de la zone 1AU en zone A.

Cette modification a pour but de permettre une meilleure adaptation du document d'urbanisme avec les besoins de développement de la commune et ceux de l'entreprise Jourdanière Nature.

## 4 Les modifications apportées au PLU

### 1) Le contexte urbain et réglementaire du secteur de la Jourdanière

Le secteur de la Jourdanière se situe au sud de la ville de Liffré, en continuité directe de l'enveloppe urbaine existante. Il se situe à 1km du centre-ville et à moins de 500 m du Lycée public Simone Veil.

Le secteur est en effet partiellement occupé par l'entreprise Jourdanière Nature, spécialisée depuis plus de 30 ans dans l'entretien de parcs et jardins, et de création d'espaces verts. Elle emploie une centaine de paysagistes et d'élagueurs. Le site héberge sur environ 1.75 ha, le siège social de l'entreprise, qui est composé de locaux administratifs et d'accueil de la clientèle, de zone de stockage et de parking. L'entreprise dispose également de 0.8 ha de foncier à proximité du secteur, sur lequel elle exerce son activité de compostage qui relève

d'un classement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), générant ainsi un périmètre de protection.



Un secteur contraint par la présence de l'entreprise Jourdanière Nature

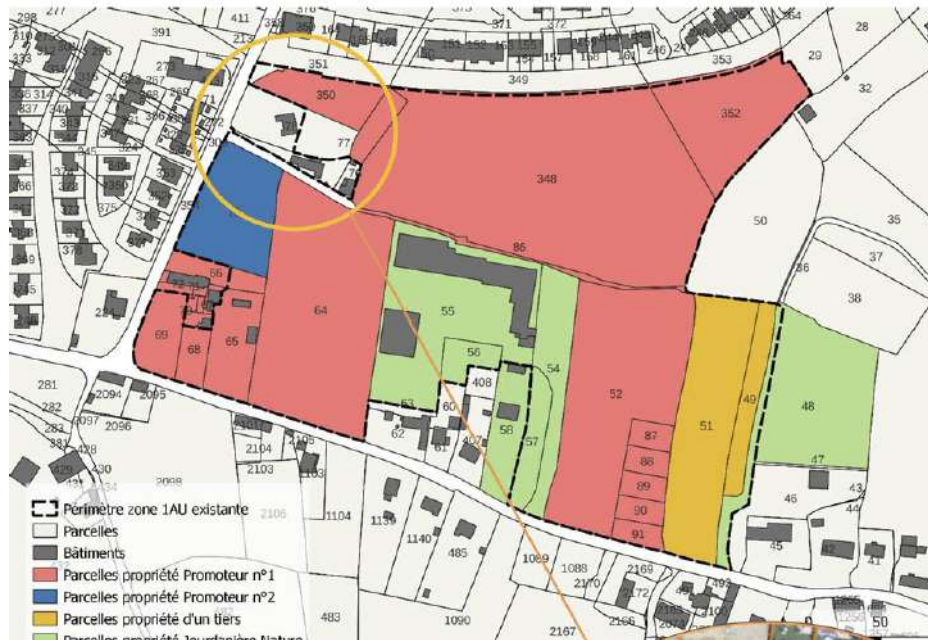
En 2017, alors que la commune élaborait son PLU, l'entreprise Jourdanière Nature a évoqué l'idée d'une relocalisation de son activité. La ville de Liffré s'est saisie de cette nouvelle opportunité foncière, dans la continuité de ses projets d'urbanisation, et a alors identifié le secteur de la Jourdanière comme un secteur potentiel pour le développement de l'urbanisation. A ce titre, elle l'a entièrement classé en 1AU à vocation habitat, soit sur une emprise de 9,9 ha



Un classement en 1AU au PLU en vigueur

Au regard de son classement en 1AU, le secteur a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Celle-ci prévoit sur cette emprise de 9,9 ha, l'accueil de 270 logements,

Dans l'optique de répondre aux ambitions de la ville, deux promoteurs se sont portés acquéreurs de la quasi totalité de l'emprise.



## **2) Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation habitat**

En raison de l'évolution du contexte, à savoir le maintien sur place de l'entreprise Jourdanère Nature et pour assurer une bonne prise en compte des nuisances générées par l'entreprise (aussi bien sur son site siège que sur sa plateforme de compostage) mais également pour tenir compte de la rétention foncière, il a été décidé de redéfinir la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Le périmètre retenu se situe en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine. Des ajustements ont été opérés pour faire suite aux négociations des acquisitions foncières réalisées par les opérateurs (cf. présentation des acquisitions présentée dans le chapitre précédent). Ainsi,

- la propriété de Jourdanère Nature, au centre de l'emprise, est exclue du périmètre d'urbanisation future à vocation d'habitat
- sur la frange ouest du site ont été intégrées les parcelles bâties qui avaient été exclues en 2017 (îlot bâti au sud-ouest), et ont été exclues la moitié des parcelles 78 et 77 ainsi que la totalité de la 76. Ces ajustements relèvent presque de l'erreur matérielle, puisqu'il n'avait pas été tenu compte à l'époque des limites parcellaires et de l'état bâti de ces dernières.
- Sur la frange est, les parcelles les plus proches du périmètre de protection ICPE, et non maîtrisées par l'aménageur, ont été exclues du périmètre d'urbanisation future à vocation d'habitat.

Il a été décidé d'augmenter la densité attendue sur le secteur, pour tendre vers 40 logements/ha et permettre ainsi la construction d'environ 170 logements.

Concernant la mobilité la ville de Liffré afficher de nouvelles orientations dans le chapitre dédié à « l'organisation de la desserte et des déplacements » figurant dans l'OAP, à savoir :

- Limiter la présence des voitures sur le quartier. Les accès et la desserte interne seront faits depuis les voiries existantes en abords du site. Des poches de stationnement de proximité seront créées pour favoriser les déplacements actifs.
- Privilégier et augmenter les modes de cheminement doux. La création de voies piétonnes et cycles participeront au développement du maillage communal en facilitant la connexion vers le centre-ville et les équipements.

Concernant le volet biodiversité

- La préservation des haies du site notamment celles représentant un axe nord/sud qui semblent les plus favorables à l'accueil des espèces. L'ensemble des haies sont identifiées au sein de l'OAP graphique.
- Le renforcement de l'Aménagement paysager (haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver, est-ouest qui joue un rôle d'interface entre la future zone habitée et l'entreprise Jourdanière Nature par l'ajout d'un élément graphique dans la légende de l'OAP dédiée à l'activité économique et permettant d'assurer les continuités écologiques identifiées.
- La création ou renforcement de haies au sein et en bordure du futur lotissement pour assurer des continuités.
- 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 nouvelle proximité entre zone d'habitat et activité doit être accompagnée pour limiter au maximum les nuisances et assurer une bonne cohabitation entre ces deux usages.

- L'aménagement d'une haie de trois rangs et multi-stratifiées, sur talus, en limite est du secteur. Cette haie a pour objectif de réduire les nuisances olfactives émanant de la plateforme de compostage. En effet, cette haie permettra de faire écran par rapport au panache odorant émanant du compostage.
- La réalisation de travaux visant à réduire les nuisances acoustiques de divers éléments générateurs de bruits de l'entreprise :
  - Isolation acoustique du générateur
  - Déconnexion de l'éolienne
  - Déplacement du groupe compresseur
  - Isolement acoustique des ateliers de menuiserie et de serrurerie
  - Mise en place d'un dispositif anti-bruit à l'angle Nord/Est du site l'entreprise.

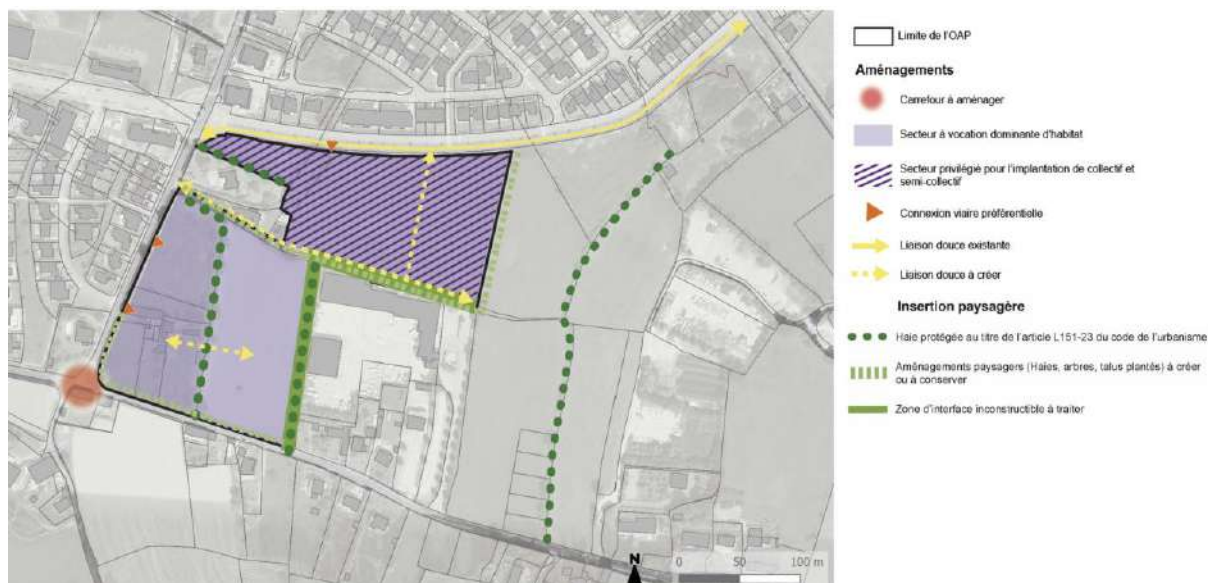


Schéma de principe d'aménagement

Incidences de la modification sur les pièces du PLU La présente modification du PLU, consiste donc en :

- La modification de l'OAP existante « Secteur A7 : La Jourdanière Zone 1AU »
- La modification du périmètre de la zone 1AU qui impacte également la zone UB
  - o 1AU : Passage de 9,9 ha à 4,4 ha
  - o UB : réduction de 364 m<sup>2</sup> (0,036 ha)
- L'inscription de 240 m linéaire de haies en L.151-23 du code de l'urbanisme.

### **3) Création d'un zonage économique pour pérenniser l'entreprise Jourdanière Nature**

Avec sa centaine d'employés, Jourdanière Nature figure parmi les entreprises les plus florissantes de la commune. Son implantation sur ce site remonte à plus de 30 ans. Elle s'est développée dans le respect de la réglementation sur un espace à l'origine éloigné de l'agglomération. En 1999, seules quelques maisons sur la route de la Jourdanière préexistaient.

Plus récemment, elle a réhabilité une ancienne habitation, pour en faire les locaux administratifs permettant également l'accueil de sa clientèle et aménagé les espaces extérieurs pour en faire un show-room d'exposition.

De plus, elle a aménagé, au début des années 2000, une plateforme de compostage des déchets verts à distance des habitations existantes sur les parcelles le long de l'impasse de la Prétais. Cette installation relève d'un classement au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Lorsque la ville de Liffré a procédé à l'élaboration de son PLU en 2017, l'entreprise Jourdanière Nature étudiait des opportunités de relocalisation. Ce foncier, désormais aux portes de l'agglomération, présentait une place stratégique pour le développement communal. La ville a alors quelque peu anticipé le départ de l'entreprise en fléchant son rebond pour le développement de l'urbanisation avec une vocation monofonctionnelle dirigée vers l'habitat.

Un promoteur s'est porté acquéreur de l'ensemble du foncier agricole entourant l'entreprise, correspondant au secteur 1AU au PLU. Néanmoins, les réalités foncières et économiques n'ont pas permis à l'entreprise de concrétiser son déplacement. Elle va donc finalement rester sur son site actuel et souhaite opérer une extension en continuité immédiate de son siège. Cette situation a conduit la ville et l'opérateur à revoir le projet d'urbanisation sur le secteur de la Jourdanière. Ainsi, le périmètre de la future opération d'habitat a été réduit et des mesures spécifiques sont mises en œuvre dans l'OAP afin d'assurer une bonne cohabitation entre l'activité et les futurs riverains.

Les règles édictées au sein de la zone UE en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, tout comme celles concernant les équipements et réseaux correspondent au site de l'entreprise. Il est donc proposé de classer la parcelle appartenant à Jourdanière Nature, d'une superficie de 1,5 ha en UE.

Pour la parcelle destinée à l'extension de l'entreprise Jourdanière Nature de 1 ha, le zonage en 1AUE est adapté.



Schéma de principe d'aménagement

Le deuxième point de la présente modification du PLU, consiste donc en :

- La modification du zonage 1AU de 2,5ha pour en classer 1,5ha en UE (partie déjà aménagée) et 1ha en 1AUE (pour permettre l'extension)
- La création d'une OAP sur le site de l'entreprise Jourdanière Nature et son extension
- L'ajout d'un linéaire haies au titre du L.151-23 du CU

#### **4) Reclassement du reliquat en zone A**

Reste le reliquat foncier qui concerne une partie de la parcelle 348 et de la 52, et les parcelles 352, 89, 90 et 91, devenues propriété du promoteur et la 51 et la 49 conservée par l'agriculteur-exploitant. Les parcelles sont contraintes par la présence à proximité immédiate de la plateforme de compostage des déchets verts de Jourdanière Nature. Cette activité génère des nuisances qui sont encadrées par le régime ICPE. Il ne semble pas judicieux de prévoir le développement de l'habitat à proximité de cette contrainte qui risque de devenir une source de contentieux et plus généralement d'impacter la qualité de vie des futurs riverains. De plus, cette modification permet à la ville de Liffré de s'inscrire dans les objectifs de la Loi Climat & Résilience et notamment la trajectoire ZAN (Zéro Artificialisation Nette) en augmentant ses Espaces Agricoles Naturels et Forestiers (ENAF). Il a donc été décidé de reclasser en zone A ces parcelles, qui représentent une superficie de 3 ha.

#### **5) | Bilan des pièces modifiées par la modification n°2 du PLU de Liffré**

La présente modification n°2 du PLU, concerne 1 seul secteur : celui de la Jourdanière sur une emprise de 9,9 ha, initialement entièrement zonée en 1AU.

La modification concerne :

➤ Les pièces du règlement graphique :

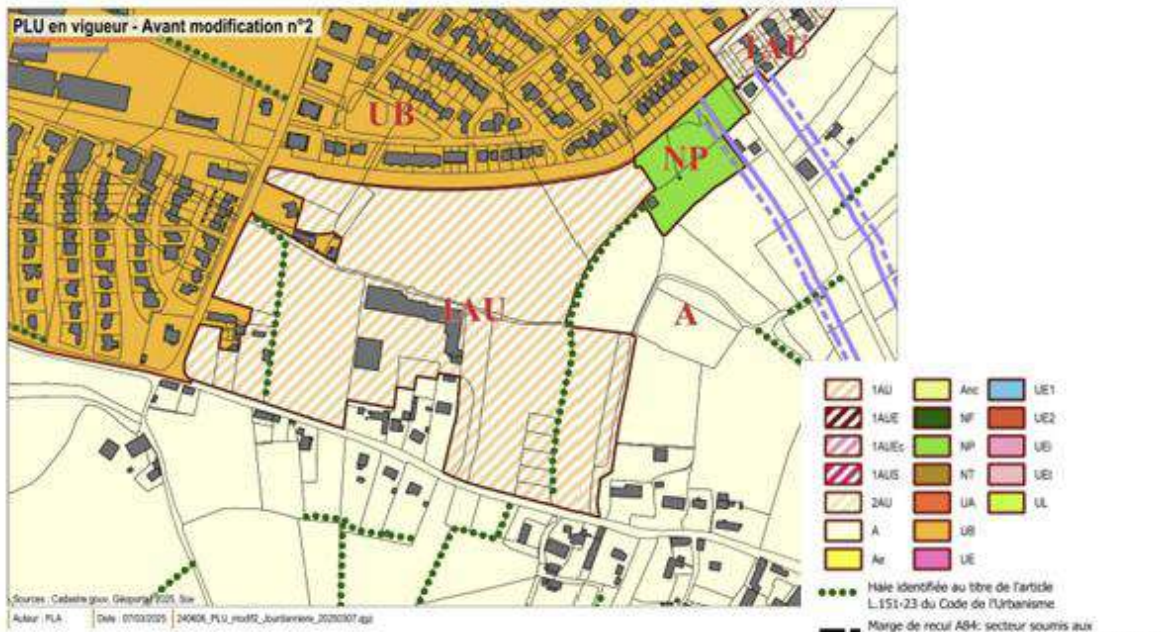
- Modification de zonage :

- La zone 1AU Jourdanière est réduite pour recouvrir une surface de 4,42 ha
- La zone UB est impactée à la marge : elle est réduite de 0,036 ha
- La zone UE bénéficie d'une évolution à la hausse de 1,52 ha
- La zone 1AUE bénéficie d'une évolution à la hausse de 1 ha
- La zone A bénéficie d'une évolution à la hausse de 3 ha.
- Inscription de 240 ml de haies au titre de la protection du L.151-23

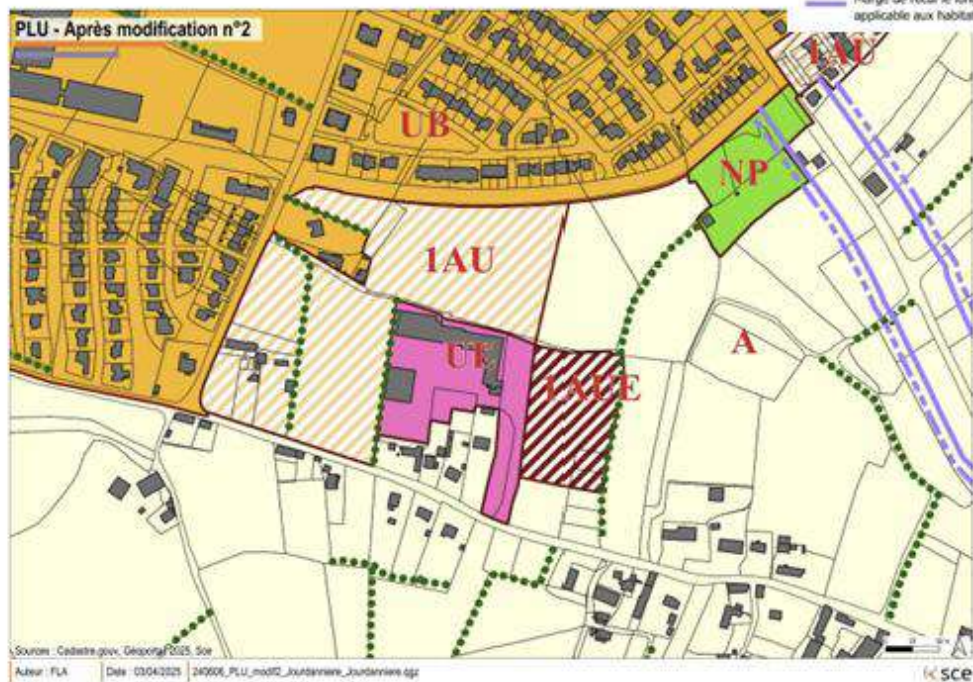
➤ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- L'OAP habitat Jourdanière est modifiée, dans son périmètre et dans ses objectifs.
- Une OAP économie est créée pour le site de l'entreprise Jourdanière Nature et son extension.

Zonage de PLU avant modification



E | Zonage du PLU après modification



## Bilan des surfaces

PLU approuvé le 6/07/2023		PLU _ après modification n°2		évolution
<b>ZONES URBAINES (U)</b>				
UA	25,3	UA	25,3	
UB	241,9	UB	241,8	-0,04
UE	71,1	UE	72,7	1,52
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	
<b>Total zones U</b>	<b>414,0</b>	<b>Total zones U</b>	<b>415,5</b>	<b>1,5</b>
<b>ZONE A URBANISER (AU)</b>				
1AU	46,1	1AU	40,7	-5,3
1AUE	25,8	1AUE	26,6	0,9
1AUEc	7,9	1AUEc	7,9	
1AUS	24,4	1AUS	24,4	
2AU	9,8	2AU	9,8	
<b>Total zones AU</b>	<b>114,0</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>109,5</b>	<b>-4,5</b>
<b>ZONES NATURELLES (N)</b>				
NF	4 024,9	NF	4 024,9	
NP	243,6	NP	243,6	
NT	3,8	NT	3,8	
<b>Total de N</b>	<b>4 272,3</b>	<b>Total de N</b>	<b>4 272,3</b>	
<b>ZONES AGRICOLES (A)</b>				
A	1 698,0	A	1 701,0	3,0
Ae	10,7	Ae	10,7	
Anc	141,7	Anc	141,7	
<b>Total zone N</b>	<b>1 850,4</b>	<b>Total zone N</b>	<b>1 853,4</b>	<b>3,0</b>
<b>Total LIFFRE</b>	<b>6 650,7</b>	<b>Total LIFFRE</b>	<b>6 650,7</b>	

## **6) La compatibilité par rapport aux documents d'urbanisme supérieurs en vigueur**

### Le SCoT du Pays de Rennes

La commune de Liffré, pôle structurant de bassin de vie, doit respecter, dans le cadre de ses opérations d'aménagement, les densités de 30 logements/ha et de 45 logements/ha à proximité de son pôle d'échange multimodal.

Dans le cadre de l'intégration des objectifs de la loi Climat et Résilience, les objectifs de densité du SCoT vont être réévalués à la hausse afin d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation foncière.

### Le PLH de Liffré Cormier Communauté 2020-2026

Le PLH 2020-2026 fixe comme objectif pour la commune de Liffré, la production totale de 1273 logements sur la période, soit en moyenne 212 logements neufs par an, lissés sur 6 ans et ceci afin de répondre au devoir d'accueil et aux évolutions sociétales, en lien avec le scénario démographique retenu dans le PLH.

En termes de densité, il a été proposé pour ce PLH de tendre vers les objectifs de densité moyenne minimale du SCoT actuellement en vigueur.

Pour Liffré, les 25 % de logements aidés se décomposent en 20 % de logements locatifs sociaux et 5 % en accession sociale.

Liffré-Cormier Communauté connaît un rythme de croissance de +1.5%/an alors que l'objectif PLH s'établissait à hauteur de +2.5%/an. En ce qui concerne la production de logements, l'objectif quantitatif de 2 942 logements pour la période 2020-2025 n'a pas été atteint.

### Le PLU de Liffré

La ville de Liffré enregistre une croissance démographique parmi les plus dynamiques du département : + 2.42% de croissance annuelle moyenne entre 2015 et 2021 (soit 190 habitants en moyenne / an sur cette période). Depuis 2017 et à horizon 2025, près de 1 500 logements seront produits sur la commune de Liffré dont environ 996 logements en extension urbaine et 501 en renouvellement urbain (dont 50 logements construits en bimby et divisions parcellaires). Les opérations en renouvellement urbain représentent près de 34% des logements produits, soit un objectif largement supérieur à ce qui est défini dans le PLH de Liffré qui est de l'ordre de 15%.

A partir des projections communales réalisées sur la base des projets, des opérations en cours et envisagées, un déficit de 312 logements est estimé sur les objectifs PLH à fin 2025. La sortie opérationnelle de la Jourdanière (170 logements) permettrait de rattraper la production de logements et de tenir, dans une certaine mesure, les objectifs de production pour atteindre 1 670 logements à horizon 2027. L'opération Jourdanière, telle qu'actualisée, permet ainsi de se rapprocher des objectifs PLU-PLH en termes de production de logements.

Un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie de 9% environ était retenu : il s'agit de passer d'une consommation foncière moyenne pour 100 logements neufs de 3,9 ha à 3,5 ha. Ainsi, pour la réalisation des 1 728 logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique il a été identifié la nécessité d'aménager un peu plus d'une quarantaine d'ha pour les 10 prochaines années, ce qui est inférieur à la surface plafond fixée par le SCOT. La maîtrise de la consommation d'espace passe aussi par l'anticipation du développement futur de Liffré, en prévoyant les secteurs de développement de l'urbanisation à 15 ou 20 ans, s'inscrivant dans les projections et orientations du SCOT.

A l'échelle de la commune de Liffré, sur la période 2017-2022 le nombre de logements à l'hectare dans le cadre des opérations d'ensemble est de l'ordre de 37 lgts/. Ainsi, l'opération de La Jourdanière surpasse légèrement cette moyenne de logements à l'hectare. Toutefois, les formes urbaines des quatre futurs ilots ont été pensées pour assurer l'intégration de cette future opération au sein du tissu urbain existant avec une graduation des densités en direction de la frange qui restera agricole et marquera une limite de l'urbanisation.

### **7) Le suivi de la consommation/artificialisation**

Selon le MOS, la consommation d'espace sur la période 2011-2021 représente pour le territoire de Liffré-Cormier Communauté une surface de 225.7 ha dont 94.7 ha pour la ville de Liffré. Entre 2021-2024 la consommation d'ENAF pour la ville de Liffré est de 3,08 ha selon le MOS.

La tendance est donc bien à la réduction de consommation des ENAF en comparaison à la décennie passée. On peut y voir les effets cumulés des PLU récents qui intègrent les évolutions réglementaires et les prescriptions du SCoT de 2015 puis la crise sanitaire de 2020 puis la crise du logement qui s'en est suivie.

Avec un SCoT révisé en 2025 et un futur PLUi-H qui définiront bientôt des objectifs de réduction de consommation d'ENAF conformes à la loi Climat et Résilience, cela permettra de poursuivre la trajectoire de diminution de la consommation foncière sur le territoire.

#### Analyse du secteur de la Jourdanière :

La présente modification du PLU prévoit l'urbanisation de 5.4 ha (4.4 ha pour le secteur 1AU habitat et 1 ha pour l'extension économique). Par rapport à ce qui est inscrit dans le PLU actuellement en vigueur (9,9 ha pour la zone 1AU), cela représente une diminution de 5.5 ha

de la zone 1AU (réparti en 1.5 ha de UE et 3 de zone A d'où la difficulté de parler de consommation foncière). Cette diminution s'explique en raison de l'évolution du contexte du site (cf Objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation habitat). L'urbanisation de 5.4 ha représente ainsi une consommation et une artificialisation des sols. Il faut ajouter que cette consommation a toutefois été réduite par rapport à ce qui est permis dans le PLU actuellement vigoureux, tout en maintenant les objectifs de production de logements pour répondre aux besoins présents sur la commune et en renforçant les mesures en faveur de la biodiversité.

Afin d'intégrer au mieux le futur projet à son environnement et de prendre en compte les enjeux identifiés, la procédure de modification a intégré un certain nombre de mesures, traduites dans le règlement graphique et dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). En effet, des modifications sont apportées au règlement graphique au sein du secteur de la Jourdannièrre classé initialement en zonage 1AU :

- + 4,4 ha seront conservés en 1AU permettant de développer un projet urbain (170 logements, soit une densité de 37 logements/ha)
- + 3 ha de 1AU (30%) seront rebasculés en zone A + 1,5 ha de 1AU sera rebasculé en UE correspondant à la réalité du terrain et permettant de pérenniser son activité (présence d'une entreprise sur site) ;
- + 1 ha de 1AU sera rebasculé en 1AUe permettant une extension limitée de l'activité de l'entreprise évoquée ci-avant
- + L'inscription au titre de l'article L. 151-23 dans le règlement graphique du PLU des haies du site caractérisées comme étant à enjeu fort dans le pré-diagnostic écologique (soit 240 m linéaire de haies).

Sur la base de cette auto-évaluation, il est estimé que le projet de modification n°2 du PLU de Liffré n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement, notamment grâce à la traduction réglementaire des mesures ERC dans le règlement et dans les deux OAP sectorielles. En effet, les évolutions apportées au règlement graphique du PLU et aux OAP visent à encadrer les futurs projets d'urbanisation en vue d'assurer leur intégration dans ce site. Le projet prévoit une amélioration de 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.

## 5. Avis des Personnes publiques associées (PPA),

Les 7 avis reçus dans les délais sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous :

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
La Chambre d'agriculture	émet un avis favorable à la modification mais demande à ce que la zone 1AUE soit décalée en bordure de route.
MRAe	Avis n° 2025-012342 La modification n°2 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.
Département	Il n'a pas d'observation à formuler

Préfecture	La modification n°2 du PLU est en adéquation avec les objectifs de votre PADD. Elle constitue une démarche cohérente pour la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation de l'espace agricole et le soutien au développement économique local.
Région	Nous vous invitons à anticiper et prendre dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire.
Pays de Rennes	Avis favorable, au regard du SCOT en vigueur, ce projet ne pose pas de problème de compatibilité particulière avec les orientations du document.
Mairie Thorigné-Fouillard	Avis favorable

## 6. Organisation et déroulement de l'enquête

### 6.1. Organisation en amont de l'enquête

#### Echange avec l'autorité organisatrice le 28 août 2025

Le commissaire enquêteur a rencontré à Liffré Mme Coline David de la CC de Liffré-Cormier, M. Alexandre Tafforeau et Mme Lucie Gély de la mairie de Liffré afin d'arrêter les modalités d'organisation de l'enquête (permanences, publicité, communication, support des observations). Ils ont également fait une présentation du projet de la modification n°2 du PLU de Liffré.

#### Visa du dossier par le CE

Le 8 octobre, en amont de la permanence, le commissaire enquêteur s'est assuré de la complétude du dossier papier mis à la disposition du public et a visé l'ensemble des documents inhérents au projet de modification n°2 du PLU.

### 6.2. Publicité de l'enquête

#### 1) Avis officiels

##### 1<sup>er</sup> avis

Ouest France : 18 septembre

La Chronique Républicaine de Fougères : 18 septembre

##### 2ème avis

Ouest France : 9 octobre

La Chronique Républicaine de Fougères: 9 octobre

#### 2) Affichage

L'avis d'enquête publique relatif à la modification n°2 du PLU a été affiché à partir du 19 septembre et ce jusqu'au 7 novembre 2025 inclus. L'affichage est présent à Liffré-Cormier Communauté, à la Mairie de Liffré et 2 sur site (avenue de l'Europe et rue de la Jourdannière).

#### 3) Site internet :

Le site internet de la CC Liffré-Cormier, a permis aux visiteurs d'être informés des conditions du déroulement de l'enquête, des dates de permanences ainsi que du dossier complet numérisé. Le site internet de la ville de Liffré communiquait également sur l'enquête.

### 6.3 Accès au dossier et dépôt des observations

Un dossier d'enquête complet ainsi qu'un registre d'enquête était disponible à la mairie de Liffré. Il était consultable également sur le site internet de la Communauté de Communes de Liffré-Cormier.

Le public pouvait s'exprimer par écrit sur le registre mis à sa disposition à la mairie, par courrier postal adressé au commissaire enquêteur en mairie de Liffré rue de Fougères 35740 et par mail à l'adresse [m2.liffre@liffre-cormier.fr](mailto:m2.liffre@liffre-cormier.fr).

Aucun incident n'est intervenu dans le dépôt des observations. Il n'y a pas eu d'observation transmise hors délai.

### 6.4. Déroulement de l'enquête

#### 1) Déroulement des permanences

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences.

- Le mercredi 8 octobre de 09h00 à 12h00 (début de l'enquête),  
0 visiteurs, 0 observation,
- Le lundi 27 octobre de 14h00 à 17h00,  
1 visiteur, 0 observation,
- Le vendredi 7 novembre 2025 de 09h00 à 12h00, clôture de l'enquête,  
1 visiteuse, 1 observation,

#### 2) Bilan des observations

Au total 1 observation a été inscrite sur le registre.

3 mails ont été adressés sur la boîte mail dédiée [m2.liffre@liffre-cormier.fr](mailto:m2.liffre@liffre-cormier.fr)

Aucun courrier a été reçu en mairie de Liffré.

#### 1. Répartition selon les supports

Registre	1
Courriers	0
Mails	3
<b>Total observations</b>	<b>4</b>

#### 3) Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Le public ne s'est pas déplacé pour cette enquête, seul une riveraine, une habitante de Liffré-Cormier Communauté et un des promoteurs concernés ont déposé une observation.

1 observation reçue par mail n'a pas été retenue car elle concerne la parcelle AT16 qui n'est pas dans le périmètre de l'enquête de la modification n°2 de Liffré. La CC de Liffré-Cormier a pris contact avec cette requérante pour l'engager à déposer son observation à la consultation du PLUi-H qui a lieu actuellement.

#### 4) Clôture de l'enquête

L'enquête publique a été close le vendredi 7 novembre à 12h00. Le CE a clos le registre et l'a remis à la CC Liffré-Cormier.

## **6.5 Visites terrain**

Avant le début de l'enquête le CE a demandé de rencontrer M. Fortin PDG de l'entreprise La Jourdanière. La rencontre a eu lieu le 3 octobre, M. Fortin a fait l'historique du projet, présenté le projet d'extension et participé à la visite du site.

## **6.6 Echange avec le maire**

Le 7 novembre le CE a rencontré M. Guillaume Bégué maire de Liffré. Cet échange a permis au Maire de présenter sa vision du projet de modification n°2 du PLU et au commissaire enquêteur d'exprimer certaines questions.

## **7. Les observations du public**

Sur les 4 observations déposées 1 observation reçue par mail n'a pas été retenue car elle concerne la parcelle AT16 qui n'est pas dans le périmètre de l'enquête de la modification n°2 de Liffré. La CC de Liffré-Cormier a pris contact avec cette requérante pour l'engager à déposer son observation à la consultation du PLUi-H qui a lieu actuellement.

**L'observation R1 de Mme Noël Jeanne** propriétaire au 62 rue de la Jourdanière.

- Elle demande de profiter de travaux d'assainissement du futur lotissement pour raccorder sa maison qui est en assainissement autonome actuellement.
- Elle demande le réaménagement de la route de la Jourdanière pour qu'elle puisse absorber l'augmentation du trafic.

**L'observation M1 de Stéphanie Claude**

Elle souhaite savoir si la ville de Liffré a un projet d'habitat participatif, ou pense à en proposer un, par exemple sur le modèle de la commune de Saint Sulpice la Forêt (ou d'une autre manière).

Nous sommes habitants de la communauté de commune de Liffré et serions très intéressés par un projet de ce type, car ce n'est pas très présent sur ce territoire.

Ce type de projet se développe car il répond à plusieurs problématiques actuelles : l'écologie, le sentiment d'isolement, l'envie de s'engager, le besoin de logements...

**L'observation M2 concerne l'aménageur lotisseur Lamotte.**

**Secteur A7 « La Jourdanière » Zone 1AU HABITAT**

Pour l'organisation de la desserte et des déplacements

- Il est fait mention dans l'OAP que les lots seront desservis depuis les voies internes à créer et qu'aucun lot ne sera desservi depuis les voies existantes aux abords du secteur. A ce stade, il n'est pas possible techniquement de le garantir. Nous vous proposons par conséquent d'indiquer « qu'une desserte de lot par les voies existantes aux abords du secteur pourra être autorisée exceptionnellement après accord avec les services de la Ville ».
- Il est demandé de préserver les haies existantes et de compléter celles-ci dans le schéma de l'OAP, cependant un secteur de l'aménagement serait enclavé et non desservi par une connexion viaire. Nous souhaiterions qu'une connexion viaire soit ajoutée en partie sud du secteur permettant un raccordement possible sur la rue de la Jourdanière (voir extrait schéma OAP).

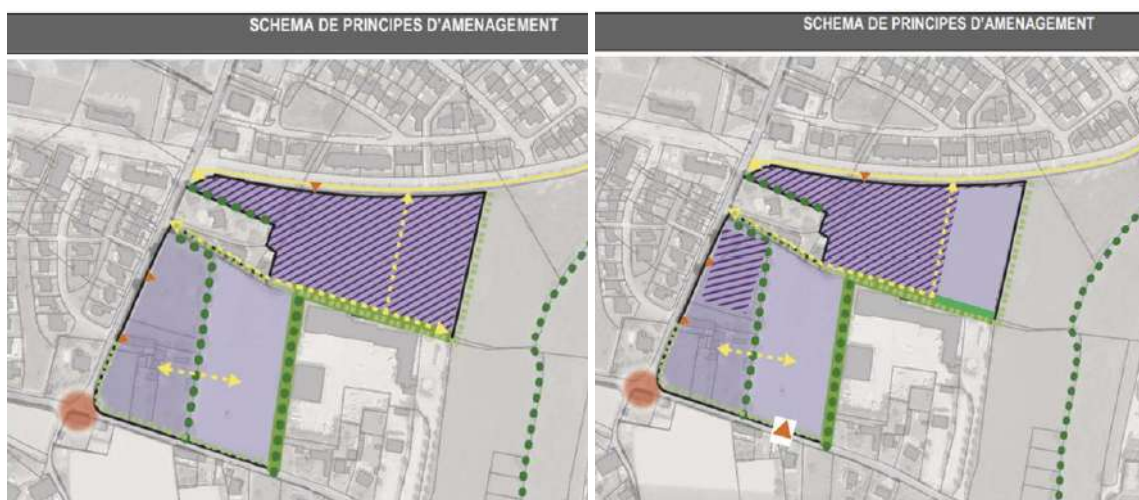


### Forme urbaine et organisation du Bâti

Dans le cadre de la prise en compte des activités de l'Entreprise existante et de leurs proximités sur la frange Est du secteur de l'OAP, ne faudrait-il pas limiter le nombre de logements en contact direct en orientant vers des habitats individuels ou individuels groupés et non collectifs ou semi-collectifs ainsi que limiter les accès vers ce secteur (liaison douce) sans porter atteinte aux connections inter quartiers. Nous vous proposons dans ce cadre de modifier le hachurage en le déplaçant à l'opposé sur la frange Ouest et de raccourcir le fléchage sur ce secteur (voir extrait schéma OAP) :

Avant modification

Après modification



### secteur B6 : « La Jourdanère » Zone UE/1AUE

- Nous souhaiterions que le schéma de l'OAP soit modifié afin de tenir compte d'échanges entre notre Société propriétaire riveraine et l'entreprise existante Jourdanere Nature. Nous vous proposons le schéma modifié ci-dessous concernant la servitude de passage potentielle et la zone d'interface inconstructible à traiter :

Avant modification

Après modification



## 8. Phase postérieure à la clôture de l'enquête

### 8.1 Remise du Procès-verbal de synthèse (PVS) le 13 novembre

Le procès-verbal de synthèse a été remis et commenté le 13 novembre 2025 à Mr Alexandre Tafforeau, directeur du services urbanisme et foncier de Liffré, Mme Laetitia Brocheton du service urbanisme de Liffré et de Mme Coline David de la CC Liffré-Cormier. Il a été demandé de bien vouloir adresser sous 15 jours les commentaires et réponses éventuelles à l'avis de la Chambre d'Agriculture, aux 3 observations du public et aux 5 questions du commissaire enquêteur. (voir PVS en Annexe).

### 8.2 Mémoire en réponse de la CC de Liffré-Cormier

Le Président de Liffré-Cormier Communautés a transmis par mail le mémoire en réponse le 24 novembre 2025.

## 9. CLOTURE DE LA PARTIE 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Le commissaire enquêteur clôt ce jour la Partie 1 – RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE.

Ce rapport comporte 19 pages et 6 pages d'annexe.

L'avis motivé et les conclusions du commissaire enquêteur font l'objet d'un autre document distinct, intitulé, 'Partie 2 – Conclusions et avis motivé'. Il sera remis simultanément à ce présent rapport.

Pacé le 8 décembre 2025

**Le commissaire enquêteur**

Philippe Bouguen

# ANNEXE

Département d'Ille et Vilaine

-----

**Commune de Liffré**

Arrêté CC Liffré-Cormier n°2025/071 du 09 septembre 2025

-----

**Enquête publique**

**Modification n°2 du Plan local d'urbanisme**

**(8 octobre 2025 à 9h00 au 7 novembre 2025 à 12h00)**

**Procès-verbal de Synthèse**

**Philippe Bouguen,**  
commissaire enquêteur

## 1. Enquête :

Cette enquête s'est déroulée du 8 octobre 2025 à 9h00 au 7 novembre 2025 à 12h00 selon les conditions définies par l'arrêté de la CC Liffré-Cormier du 9 septembre 2025.

Elle porte sur la modification n°2 du PLU de la commune de Liffré qui concerne le secteur de la Jourdanière, alors identifié en 1AU lors de l'élaboration du PLU et arbore trois objets :

- Objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat ;
- Objet n°2 : Remplacement d'une partie du zonage 1AUhabitat existant par un zonage 1AUéco pour pérenniser l'entreprise « Jourdanière Nature » sur son site existant et permettre son extension ;
- Objet n°3 : Reclassement du reliquat de la zone 1AU en zone A.

Cette modification a pour but de permettre une meilleure adaptation du document d'urbanisme avec les besoins de développement de la commune et ceux de l'entreprise Jourdanière Nature.

Durant cette période d'enquête de 31 jours consécutifs, le dossier d'enquête et le registre ont été mis à la disposition du public aux jours et heures d'ouverture dans les locaux de la mairie de Liffré. Le dossier était également consultable sur le site Internet de la CC Liffré-Cormier.

Le commissaire enquêteur a tenu 3 permanences à la mairie de Liffré :

- ✓ Le mercredi 8 octobre 2025 de 09h00 à 12h00, début de l'enquête, 0 visiteur,
- ✓ Le lundi 27 octobre 2025 de 14h00 à 17h00, 1 visiteur,
- ✓ Le vendredi 7 novembre 2025 de 09h00 à 12h00, clôture de l'enquête, 1 visiteuse, 1 observation,

## 2. Bilan des observations :

Au total 1 observation a été inscrite sur le registre.

3 mails ont été adressés sur la boîte mail dédiée [m2.liffte@liffre-cormier.fr](mailto:m2.liffte@liffre-cormier.fr)

Aucun courrier a été reçu en mairie de Liffré.

Répartition selon les supports

Registre	1
Courriers	0
Mails	3
<b>Total observations</b>	<b>4</b>

### Bilan qualitatif, ambiance générale de l'enquête

Le public ne s'est pas déplacé pour cette enquête, seul une riveraine, une habitante de Liffré-Cormier Communauté et un des promoteurs concernés ont déposé une observation.

1 observation reçue par mail n'a pas été retenue car elle concerne la parcelle AT16 qui n'est pas dans le périmètre de l'enquête de la modification n°2 de Liffré. La CC de Liffré-Cormier a pris contact avec cette requérante pour l'engager à déposer son observation à la consultation du PLUi-H qui a lieu actuellement.

A la fin de l'enquête, le commissaire enquêteur a clos le registre et l'a remis à la CC Liffré-Cormier.

### 3. Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

Les 7 avis reçus dans les délais sont résumés pour l'essentiel de leur contenu dans le tableau ci-dessous :

Identité de l'organisme	Résumé de l'objet de l'avis émis sur le projet
La Chambre d'agriculture	Émet un avis favorable à la modification mais demande à ce que la zone 1AUE soit décalée en bordure de route.
MRAe	Avis n° 2025-012342 La modification n°2 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.
Département	Il n'a pas d'observation à formuler
Préfecture	La modification n°2 du PLU est en adéquation avec les objectifs de votre PADD. Elle constitue une démarche cohérente pour la maîtrise de l'étalement urbain, la préservation de l'espace agricole et le soutien au développement économique local.
Région	Nous vous invitons à anticiper et prendre dès aujourd'hui dans votre document d'urbanisme le changement de modèle prévu par la loi et sa déclinaison régionale notamment en procédant à des ouvertures à l'urbanisation raisonnées et en prenant connaissance de l'enveloppe maximale correspondant au SCOT de votre territoire.
Pays de Rennes	Avis favorable, au regard du SCOT en vigueur, ce projet ne pose pas de problème de compatibilité particulière avec les orientations du document.
Mairie Thorigné-Fouillard	Avis favorable

Le commissaire enquêteur vous demande de répondre à la demande de la chambre d'agriculture.

### 4. Questions du commissaire enquêteur.

Questions induites par sa propre analyse du dossier, les observations exprimées par les PPA et instances consultées et le public lors de l'enquête. Le commissaire enquêteur vous demande d'y répondre.

#### Question CE 1 : motivation de l'extension de l'entreprise la Jourdanière,

Dans le dossier d'enquête vous précisez qu'1 ha de 1AU sera rebasculé en 1AUE permettant une extension limitée de l'activité de l'entreprise.

Lors de ma visite du site de la Jourdanière, M. Fortin, PDG, m'a précisé que l'activité de l'entreprise n'augmentera pas mais qu'ils ont besoin d'étendre leur foncier pour améliorer leur mode d'exploitation et de fonctionnement.

La CC de Liffré-Cormier a-t-elle eu connaissance des vrais besoins d'agrandissement de l'entreprise de La Jourdanière et si oui la surface d'extension de 1ha est-elle justifiée ?

### **Question CE 2 : Le siège et les parkings de La Jourdanière en zonage A**

Dans le projet de modification n°2 la parcelle BH n°58 de 2194 m<sup>2</sup> est en zonage A (agricole) alors que le siège de l'entreprise La Jourdanière y est implanté.



Pensez-vous maintenir le classement de cette parcelle ?

### **Question CE 3 : logements sociaux**

Pour Liffré, les 25 % de logements aidés se décomposent en 20 % de logements locatifs sociaux et 5 % en accession sociale.

Sur les 170 logements de l'OAP de La Jourdanière combien de logements sociaux envisagez-vous de construire ?

### **Question CE 4 : Raccordement au réseau d'assainissement**

A l'occasion des travaux de l'OAP de La Jourdanière prévoyez-vous l'extension du réseau public d'assainissement pour l'entreprise La Jourdanière et les riverains proches ?

### **Question CE 5 : perméabilité des sols de l'extension 1AUE**

Pour le zonage 1AUE, il est préconisé d'étudier la possibilité de mettre en place des principes de gestion alternative des eaux pluviales en priorisant le recours à l'infiltration. De plus, la réutilisation des eaux pluviales dans le cadre de l'activité elle-même pourra être envisagée.

Pour le zonage 1AUE, pensez-vous imposer un taux minimum de perméabilisation ou un taux maximum d'imperméabilisation ?

## **5. Les observations du public**

Sur les 4 observations déposées, 1 observation ne concerne pas l'enquête de la modification n°2 du PLU de Liffré.

**L'observation R1 de Mme Noël Jeanne** propriétaire au 62 rue de la Jourdanière.

- Elle demande de profiter de travaux d'assainissement du futur lotissement pour raccorder sa maison qui est en assainissement autonome actuellement.
- Elle demande le réaménagement de la route de la Jourdanière pour qu'elle puisse absorber l'augmentation du trafic.

**L'observation M1 de Stéphanie Claude**

Elle souhaite savoir si la ville de Liffré a un projet d'habitat participatif, ou pense à en proposer un, par exemple sur le modèle de la commune de Saint Sulpice la Forêt (ou d'une autre manière).

Nous sommes habitants de la communauté de commune de Liffré et serions très intéressés par un projet de ce type, car ce n'est pas très présent sur ce territoire.

Ce type de projet se développe car il répond à plusieurs problématiques actuelles : l'écologie, le sentiment d'isolement, l'envie de s'engager, le besoin de logements...

**L'observation M2 concerne l'aménageur lotisseur Lamotte.**

**Secteur A7 « La Jourdanière » Zone 1AU HABITAT**

Pour l'organisation de la desserte et des déplacements

- Il est fait mention dans l'OAP que les lots seront desservis depuis les voies internes à créer et qu'aucun lot ne sera desservi depuis les voies existantes aux abords du secteur. A ce stade, il n'est pas possible techniquement de le garantir. Nous vous proposons par conséquent d'indiquer « qu'une desserte de lot par les voies existantes aux abords du secteur pourra être autorisée exceptionnellement après accord avec les services de la Ville ».

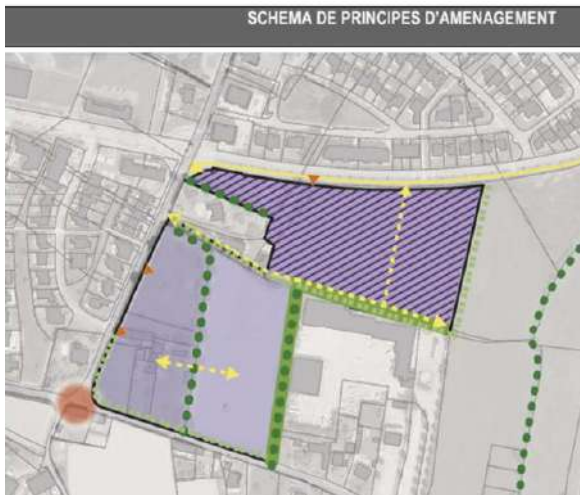
- Il est demandé de préserver les haies existantes et de compléter celles-ci dans le schéma de l'OAP, cependant un secteur de l'aménagement serait enclavé et non desservi par une connexion viaire. Nous souhaiterions qu'une connexion viaire soit ajoutée en partie sud du secteur permettant un raccordement possible sur la rue de la Jourdanière (voir extrait schéma OAP).



**Forme urbaine et organisation du Bâti**

Dans le cadre de la prise en compte des activités de l'Entreprise existante et de leurs proximités sur la frange Est du secteur de l'OAP, ne faudrait-il pas limiter le nombre de logements en contact direct en orientant vers des habitats individuels ou individuels groupés et non collectifs ou semi-collectifs ainsi que limiter les accès vers ce secteur (liaison douce) sans porter atteinte aux connexions inter quartiers. Nous vous proposons dans ce cadre de modifier le hachurage en le déplaçant à l'opposé sur la frange Ouest et de raccourcir le fléchage sur ce secteur (voir extrait schéma OAP) :

Avant modification



Après modification



**secteur B6 : « La Jourdanière » Zone UE/1AUE**

- Nous souhaiterions que le schéma de l'OAP soit modifié afin de tenir compte d'échanges entre notre Société propriétaire riveraine et l'entreprise existante Jourdanière Nature. Nous vous proposons le schéma modifié ci-dessous concernant la servitude de passage potentielle et la zone d'interface inconstructible à traiter :

Avant modification



Après modification



Le commissaire enquêteur vous demande de donner votre avis pour ces requêtes.

Le 13 novembre 2025

Le commissaire enquêteur,

Philippe BOUGUEN