

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)

CONCLUSIONS et AVIS

(Partie n°2)

Philippe Bouguen, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

1. Conclusions.....	3
1.1.Généralités.....	3
1.1.1 Préambule.....	3
1.1.2 Objet de l'enquête.....	3
1.1.3 Cadre juridique.....	3
1.2. Déroulement de l'enquête.....	3
1.2.1. la qualité du dossier d'enquête.....	3
1.2.2. Publicité.....	4
1.2.3. Incidents et climat de l'enquête.....	5
1.3. Avis des Personnes publiques associées (PPA et PPC).....	5
1.4. Appréciations sur le projet de modification n°2.....	6
<hr/>	
2. avis du commissaire enquêteur.....	17
Annexe : mémoire en réponse de Liffré-Cormier Communauté (8 pages)	

1. CONCLUSION

1.1 Généralités

1.1.1 Préambule

Dans le rapport, le commissaire enquêteur (CE) a présenté l'objet de l'enquête, la composition du dossier et la façon dont l'enquête s'est déroulée.

Avant d'émettre ses conclusions motivées et son avis, le CE rappelle l'objet de l'enquête, donne ses appréciations générales sur la composition du dossier, le déroulement de l'enquête, puis analyse le projet de modification n°2 du PLU.

Les réponses de Liffré-Cormier Communauté sont extraites du mémoire en réponse.

L'appréciation du commissaire enquêteur (CE) est identifiée dans les paragraphes grisés.

Les réponses de Liffré-Cormier Communauté sont identifiées en bleues. Les textes en gras bleus correspondent à des propositions de compléments à apporter au PLU en vue de son approbation en faisant suite aux questions du commissaire enquêteur.

1.1.2 Objet de l'enquête

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.

1.1.3 Cadre juridique

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.

Le commissaire enquêteur a été désigné par le Tribunal Administratif de RENNES, décision n° E 25000165/35 du 23 juillet 2025.

Liffré-Cormier Communauté a pris l'arrêté n°2025/071 du 09 septembre 2025 organisant l'enquête publique.

1.2 DEROULEMENT de L'ENQUETE

1.2.1. La qualité du dossier d'enquête

Le contenu du dossier est détaillé dans le rapport. Pour rappel, en voici les principales composantes :

Pièces du dossier	Nombre de pages
<ul style="list-style-type: none"> • Pièces administratives : <ul style="list-style-type: none"> - Arrêté de prescription n°2025-044 en date du 26 mai 2025 ; - 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 ; - Arrêté d’ouverture d’enquête publique n°2025-071 en date du 9 septembre 2025 ; 	<p>4</p> <p>4</p> <p>4</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Note de présentation de l’enquête publique • Notice de présentation de la modification n°2 du PLU de Liffré • 7 Avis PPA (dont MR Ae) • mémoire en réponse aux avis PPA • Registre d’enquête publique 	<p>6</p> <p>68</p> <p>10</p> <p><u>6</u></p>
Total	102

Appréciation du CE :

Le dossier est complet et détaille chaque modification. Cependant la demande d’extension de l’entreprise La Jourdanière aurait pu être plus justifiée et des oublis sur les schémas de l’OAP Habitat ont été identifiés. Ces 2 derniers points sont repris dans l’analyse du projet.

1.2.2 Publicité

Publicité légale

Affichage :

Il est réalisé 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 Jourdanière). Lors de ma visite sur site le 3 octobre j’ai pu vérifier leurs présences. Liffré-Cormier Communauté m’a transmis les certificats d’affichage.

Avis dans la presse :

Journal « OUEST FRANCE » en annonces légales, édition du 18/09/2025 et du 09/10/2025.
Le Chronique Républicaine de Fougères, édition du 18/09/2025 et du 09/10/2025.

Autres moyens de publicité

Les informations sont disponibles dès le 24 septembre sur le site Internet de la commune de Liffré et sur le site de Liffré-Cormier Communauté. Le dossier est consultable et chargeable.

Appréciation du CE :

Je considère que la publicité a été bien réalisée. Les affiches étaient bien positionnées. Par contre dans le bulletin municipal de Liffré ou dans celui de Liffré-Cormier Communauté je n’ai pas vu de communication sur cette enquête.

1.2.3. Incidents et climat de l'enquête.

Aucun incident n'est relevé lors de cette enquête.

L'accueil à la mairie de Liffré était optimal.

1.3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (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

Appréciation du CE :

Ce projet n'a pas soulevé d'observations ou de demandes ou remarques de la part des PPA. Seule la Chambre d'agriculture a émis une demande : que la zone 1AUE soit décalée en bordure de route. Le CE estime qu'il n'est pas souhaitable de procéder à ce décalage. En effet l'aménagement entre le site existant et le projet dl'extension n'en serait pas facilité et le voisinage côté sud risquerait d'être soumis à des nuisances. A priori le paysagiste est en contact avec l'aménageur pour planter un verger sur cette parcelle.

1.4 APPRECIATION SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°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 Jourdanière 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 Jourdanière 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 (ilot 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.

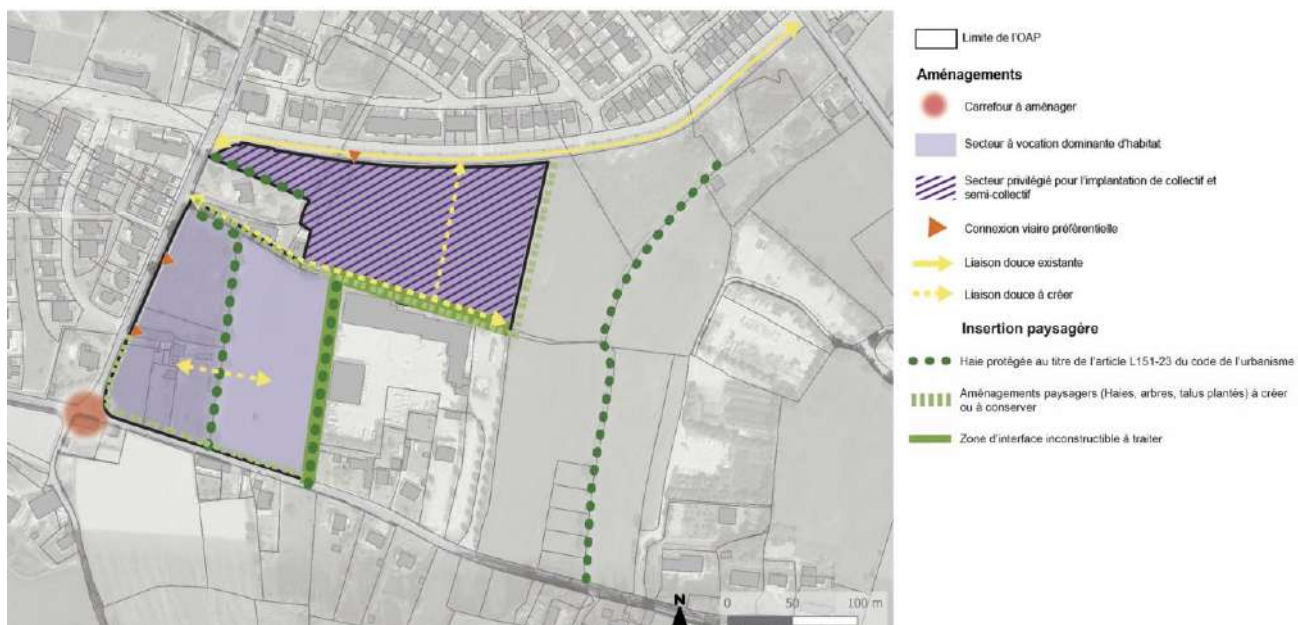


Schéma de principe d'aménagement

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 ?

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ L'OAP mentionne, p.29 de la notice jointe au dossier d'enquête publique, l'objectif de production de 25% de logements aidés, c'est ce qui est attendu.

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...

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ Cette demande ne peut pas être traitée au sein de la présente procédure de modification. Cette question pourra être étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H en cours.

L'observation M2 concerne l'aménageur lotisseur Lamotte.

Secteur A7 « La Jourdanière » Zone 1AU HABITAT

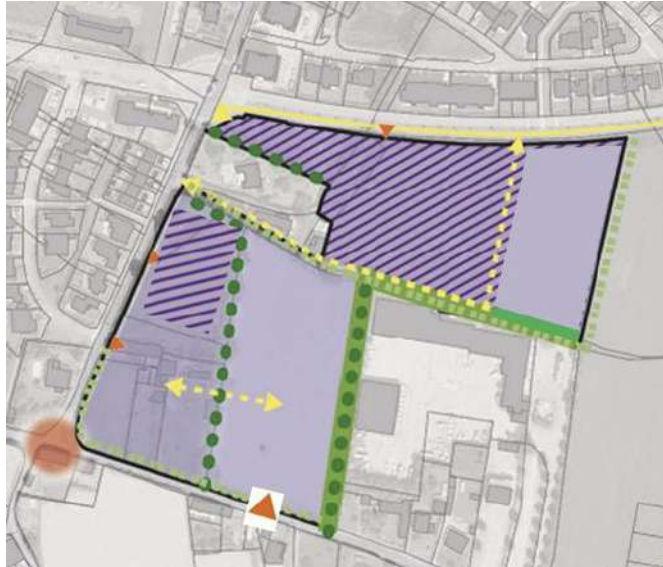
Pour l'organisation de la desserte et des déplacements

- 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 ».

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ L'OAP inscrit effectivement qu'aucun lot ne sera desservi depuis les voies existantes aux abords du secteur. Il est cependant nécessaire de faire évoluer cette orientation afin de permettre le raccordement de 1 lot qui se situera au nord-ouest, à proximité immédiate de l'impasse de la Cornillère. Il apparaît donc pertinent de maintenir l'accès de ce futur lot via l'impasse existante, plutôt que de prolonger la future voirie uniquement pour assurer sa desserte. **Une mention sera donc ajoutée au sein de l'OAP pour autoriser explicitement ce cas particulier tout en évitant que cette exception ne s'applique à d'autres lots.**

- 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).



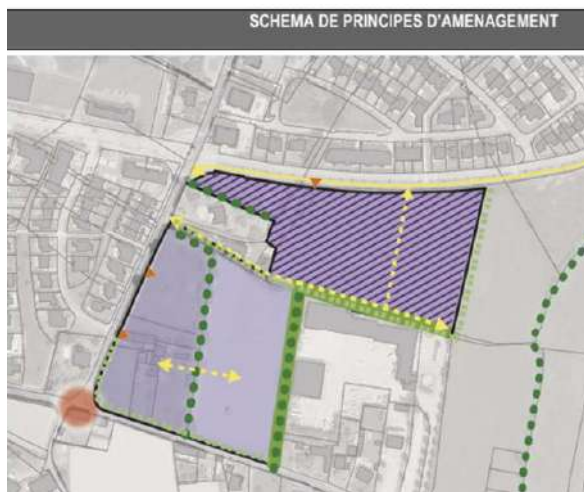
Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ **Les haies proposées seront ajustées dans le schéma de l'OAP. De même pour la connexion viaire en partie sud du secteur permettant un raccordement sur la rue de la Jourdanière.** En effet, cet accès permettra de mieux organiser la desserte du futur quartier et de mieux répartir les entrées et sorties entre la rue de la Cornillère et celle de la Jourdanière. L'OAP modifiée mentionne bien que « des accès seront créés depuis l'avenue de l'Europe, la rue de la Cornillère et la rue de La Jourdanière ». Il s'agit donc de rectifier le schéma de l'OAP pour le faire correspondre avec le texte, permettant également de répondre à la remarque de l'aménageur-lotisseur.

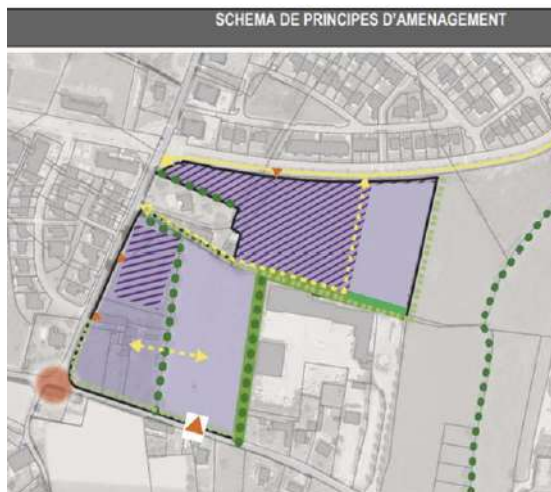
Forme urbaine et organisation du Bâti

Dans la 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



Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ La remarque est jugée pertinente car elle participe à réduire l'exposition des habitants aux nuisances. Le schéma de l'OAP sera ainsi modifié.

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



Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ La demande qui résulte des échanges entre l'aménageur et le propriétaire de l'entreprise Jourdanière Nature est jugée pertinente. La servitude de passage potentielle et la zone d'interface inconstructible seront modifiées pour tenir compte de la remarque.

Appréciation du CE :

Le CE apprécie que le taux de logement social soit bien appliqué sur cette OAP Habitat. Concernant la demande projet d'habitat participatif, le CE acte la réponse de Liffré-Cormier Communauté.

Pour les 4 demandes formulées par l'aménageur Lamotte, le CE avait également identifié, lors de la présentation du projet en amont de l'enquête, l'oubli de l'accès côté Sud par la rue de la Jourdanière. Pour les 3 autres demandes le CE acte les réponses de Liffré-Cormier Communauté. Ces 3 points amélioreront le projet notamment la modification des zones d'implantation des bâtiments collectifs.

Enfin le CE estime que le nouveau découpage 1AU (pour l'habitat) est pertinent, sa réduction est maîtrisée et la densité de 37 logements/ha permettra la construction de 170 logements.

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 Prétails. 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.

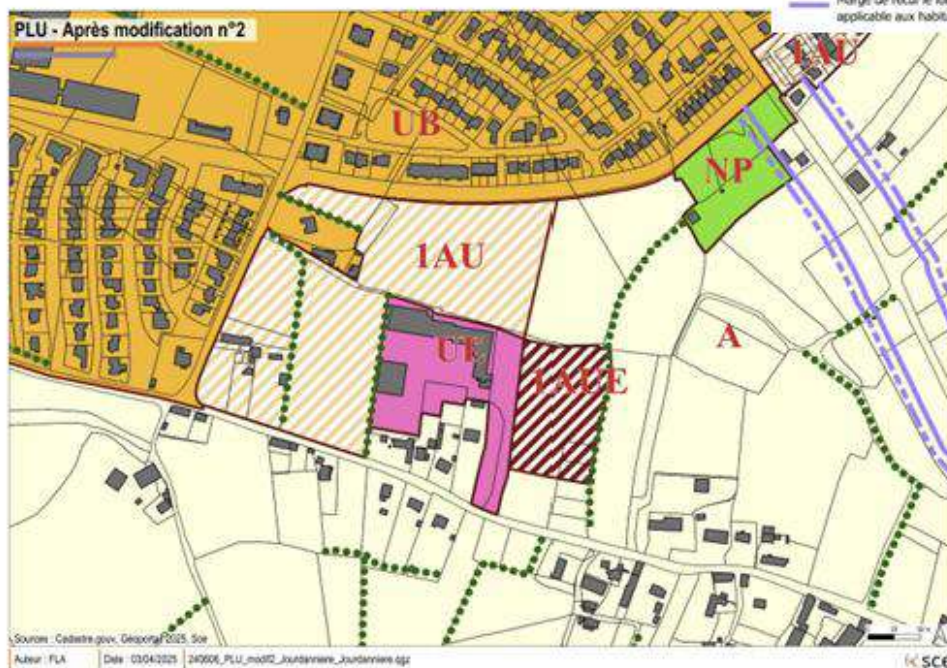
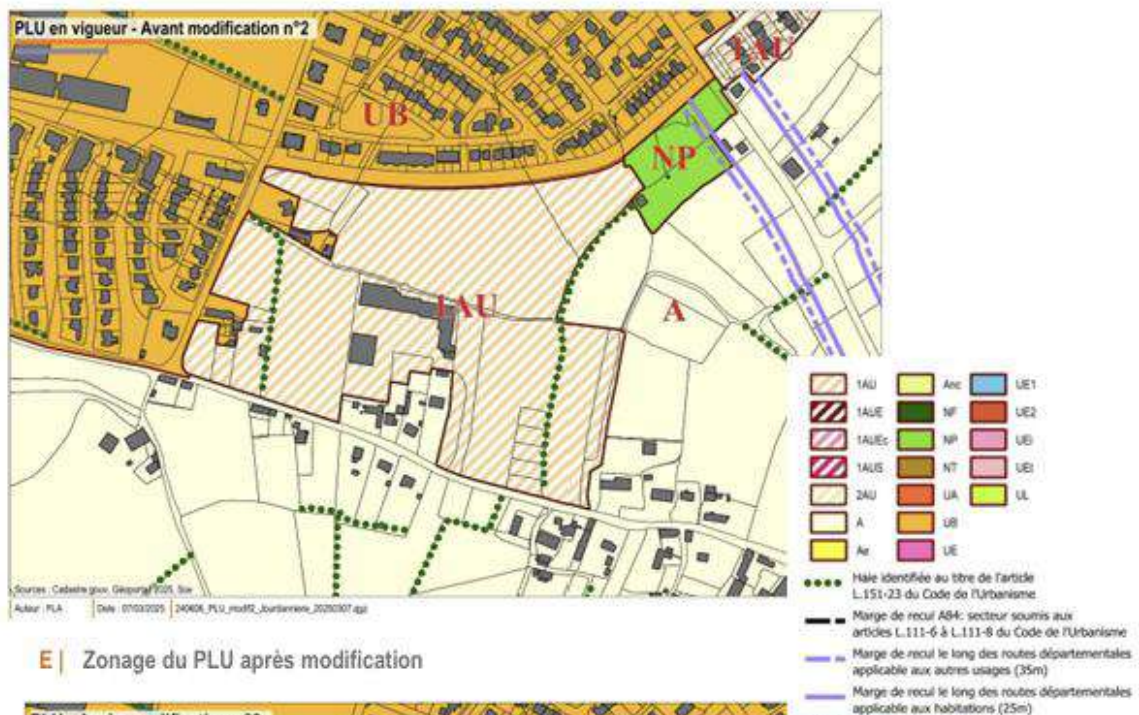
Les règles édictées au sein de la zone UE en termes de caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, tout comme celles concernant les équipements et réseaux correspondent au site de l'entreprise. Il est donc proposé de classer la parcelle appartenant à Jourdanière Nature,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

Zonage de PLU avant modification



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

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 Jourdanerie, 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 Jourdanerie et si oui la surface d'extension de 1ha est-elle justifiée ?

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ Depuis 2017, le secteur de la Jourdanière est identifié en zone 1AU sur une surface de plus de 9ha. Lors de l'élaboration du PLU, l'entreprise Jourdanière Nature avait évoqué l'idée d'une relocalisation de son activité. La ville s'était alors saisie de cette nouvelle opportunité foncière et avait identifié le secteur de la Jourdanière comme un secteur potentiel pour le développement de l'urbanisation à vocation habitat.

Finalement, l'entreprise, n'ayant pas pu concrétiser son projet de relocalisation, a exprimé sa volonté de maintenir son implantation et de poursuivre son développement sur son site actuel et à proximité immédiate. Pour optimiser le fonctionnement de l'activité économique, il est nécessaire de permettre à l'entreprise une extension de 1ha en continuité immédiate de son site. Ce classement de 1ha en zone 1AUe s'inscrit dans une logique de sobriété foncière car seule la surface strictement nécessaire au besoin de l'entreprise est mobilisée, tandis que le reste du secteur, non requis par l'entreprise, est reclassé en zone agricole (3ha).

La surface de 1ha répond aux besoins exprimés par l'entreprise pour assurer son bon fonctionnement et pour accompagner son développement. En effet, l'entreprise a connu une croissance importante au cours des 5 dernières années, qu'elle souhaite désormais maintenir. Puisqu'elle envisageait un déplacement sur un autre secteur, elle n'a pas engagé de travaux d'aménagement de son site pendant sa phase de forte croissance. Elle s'est organisée, dans ce qu'elle pensait être une période transitoire, pour absorber sur son emprise actuelle l'augmentation du volume de matériaux stockés, de sa flotte de véhicules et de matériels professionnels. Etant donné, son maintien sur site, il lui faut organiser de manière pérenne ses infrastructures pour pérenniser et optimiser son activité. L'extension de 1ha permettra :

- de construire 2 hangars destinés à doubler l'atelier mécanique devenu trop petit, et à créer un espace de stockage pour les camions, qui aujourd'hui restent dehors.
- de réorganiser les circulations internes afin de fluidifier les entrées et sorties de véhicule ce qui permettra d'améliorer la sécurité des trafics au sein de l'entreprise notamment aux périodes d'embauche et de débauche (130 collaborateurs).
- de dimensionner une surface de stationnement (en déplaçant celle présente au fond de la parcelle BH 58) et de stockage (par déplacement également) adaptée et surtout plus fonctionnelle. Enfin, cette extension permettra également à l'entreprise d'accompagner une croissance estimée de 2 à 3% par an dans les 10 prochaines années.

En outre, les aménagements rendront le site plus qualitatif, via notamment la végétalisation des parkings déplacés et actuellement au sud de la parcelle BH 58 qui participera également à mettre en avant le savoir-faire de l'entreprise.

L'extension de 1ha ne subira une imperméabilisation que sur 50% de sa surface. L'imperméabilisation est nécessaire pour l'édification des deux hangars et des surfaces de circulation. Le reste de la parcelle, sera perméable, empierré, engazonné et / ou végétalisé.

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 ?

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ L'entreprise a communiqué à la ville de Liffré et à Liffré-Cormier Communauté que 50% de la surface sera perméable par empierrement ou végétalisation (gazons ou plantations) pour accompagner les bâtiments et la circulation des véhicules. **Ces éléments de précisions qui permettent d'assurer la perméabilité du site, seront ajoutés au sein de l'OAP 1AUE. De même les eaux pluviales de toiture seront récupérées afin d'alimenter les chantiers (arrosage des arbres, chaudière à eau chaude pour désherbage...).**

L'entreprise a également communiqué sa volonté de développer des panneaux photovoltaïques sur toitures des futurs bâtiments. **Pour accompagner ce développement d'énergies renouvelables qui permet de réduire l'empreinte carbone du site, de favoriser l'autonomie énergétique, des éléments seront également inscrits au sein de l'OAP.**

Appréciation du CE :

L'entreprise La Jourdanère Nature souhaite finalement maintenir son implantation. Par suite le zonage a dû être revu et la modification n°2 doit finaliser ce changement. Dans le dossier la justification de l'extension de 1 ha en 1AUE n'était pas vraiment argumentée. Dans son mémoire en réponse Liffré-Cormier Communauté a apporté des éléments nouveaux qui justifie effectivement cette extension et sa surface souhaitée d'1 ha.

Il faut noter également que le parking du personnel, actuellement sur la parcelle BH58 en zonage A, sera déplacé sur la parcelle en extension.

Le CE se félicite du projet de végétalisation des parkings déplacés, ce qui est d'autant justifié pour un zonage A (agricole).

Par ailleurs le CE se félicite que 50 % de l'extension 1AUE sera maintenu en surface perméable. Ce dernier point sera inscrit dans l'OAP.

Question CE 2 : Le siège et les parkings de La Jourdanère en zonage A

Dans le projet de modification n°2 la parcelle BH n°58 de 2194 m² est en zonage A (agricole) alors que le siège de l'entreprise La Jourdanère y est implanté.



Pensez-vous maintenir le classement de cette parcelle ?

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ Le sujet du classement de la parcelle ci-dessus ne peut pas faire l'objet de la présente procédure. En effet, le basculement de cette parcelle de la zone A vers une zone urbaine ne peut être conduit au travers d'une procédure de modification. Une réflexion à ce sujet sera portée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H en cours.

Appréciation du CE :

Le CE prend note de la réponse de Liffré-Cormier Communauté concernant le zonage de la parcelle BH n°58.

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 ?

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ L'entreprise dispose déjà d'un système d'assainissement individuel conforme et sa projection d'extension n'entraînera pas d'augmentation de volume d'effluents à traiter. L'entreprise bénéficie de deux dispositifs d'assainissement distincts récemment mis aux normes :

- Pour le bâtiment avec les bureaux, le système d'assainissement non collectif est une microstation d'épuration de 10EH installé en 2009 dont le dernier contrôle en 2019 n'a relevé aucun défaut.
- Pour les bâtiments des vestiaires le système d'assainissement non collectif est un filtre compact de 8EH installé récemment (en 2023).

Ces installations permettent d'assurer un traitement satisfaisant des effluents. A ce stade, l'extension du réseau public d'assainissement n'est donc pas prévue. Toutefois, une étude plus avancée dans le cadre du volet opérationnel du Permis d'Aménager sera regardée pour apprécier la capacité technique et financière de raccorder le réseau public.

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.

Réponse de Liffré-Cormier Communauté

⇒ La demande de raccordement exprimée se situe en dehors du périmètre de la présente procédure. En outre, la propriété de Mme Noël n'est pas identifiée par le zonage d'assainissement collectif annexé au PLU.

Au sujet de la route de la Jourdanière, un accès au futur lotissement y est effectivement prévu pour desservir environ 25 lots, via l'emprise actuelle de la voirie.

Toutefois, la commune engage une réflexion sur cette question de la sécurité des conditions de circulation. Le projet étant conduit via une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP*), les discussions sont engagées avec les promoteurs pour orienter les aménagements conduits en parallèle de l'opération.

[Le PUP n'est pas une taxe d'urbanisme mais une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements. Le PUP permet aux communes, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.]*

Appréciation du CE :

Le CE prend note de la réponse de Liffré-Cormier Communauté. En fait le sujet du réseau d'assainissement est prématuré dans le cadre de l'enquête de la modification n°2 du PLU de Liffré.

2. Avis du commissaire enquêteur

Je soussigné Philippe Bouguen, commissaire enquêteur, désignée par le Tribunal Administratif de Rennes pour conduire l'enquête publique du 08 octobre 2025 à 9h00 au 07 novembre 2025 à 12h00, ayant pour objet la Modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Liffré,

après avoir :

analysé le dossier, le déroulement de l'enquête, le projet, les réponses du maître d'ouvrage à mes questions ;

- pris connaissance du dossier d'enquête mis à la disposition du public,
- procédé à une visite sur site,
- tenu 3 permanences et reçus 4 observations,
- pris connaissance des réponses de Liffré-Cormier Communauté au Procès-Verbal de Synthèse,

estime que :

- que le public a été correctement informé de l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet soumis à l'enquête publique,
- que les documents, mis à la disposition du public pendant 31 jours consécutifs en mairie de Liffré, ont permis aux personnes intéressées de prendre connaissance du projet.

Compte-tenu de l'analyse du projet, j'émet les conclusions suivantes :

Modification du zonage 1AU (Habitat) : j'apprécie que des logements sociaux soient bien prévus dans cette OAP. Les 4 demandes formulées par l'aménageur Lamotte amélioreront le projet notamment la modification des zones d'implantation des bâtiments collectifs. Enfin j'estime que le nouveau découpage 1AU (pour l'habitat) est pertinent, sa réduction est maîtrisée et la densité de 37 logements/ha permettra la construction de 170 logements.

Création du zonage UE et 1AUE pour l'entreprise La Jourdanière Nature : j'estime que dans le dossier la justification de l'extension de 1 ha en 1AUE n'était pas suffisamment argumentée. Dans son mémoire en réponse Liffré-Cormier Communauté a apporté des éléments nouveaux qui justifie effectivement cette extension et sa surface souhaitée d'1 ha.

J'estime également que le découpage du zonage UE aurait pu intégrer la partie nord de la parcelle BH58 où est situé le bâtiment du siège de l'entreprise, classé en zonage A.

Il faut noter également que le parking du personnel, actuellement sur la parcelle BH58 en zonage A, sera déplacé sur la parcelle en extension.

J'apprécie que les parkings déplacés seront végétalisés, ce qui est d'autant plus justifié pour un zonage A (agricole).

Je me félicite que 50 % de l'extension 1AUE sera maintenu en surface perméable et ce dernier point sera inscrit dans l'OAP.

Je retiens enfin que le bilan des surfaces fait apparaître une augmentation de 1,5 ha pour les zones U mais une réduction importante de 4,5 ha pour les zones AU (à urbaniser).

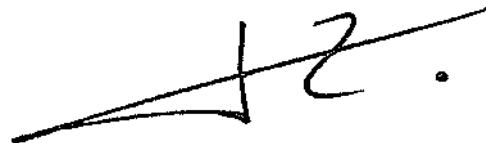
Je me félicite donc que ce projet de modification n°2 permettra de maintenir et étendre l'entreprise La Jourdanière Nature, de construire 170 logements tout en restituant 3 ha en zonage agricole.

En conséquence

J'émet un avis favorable à la Modification n°2 du Plan local d'urbanisme de la commune de Liffré, tel que ce projet est présenté à l'enquête publique,

Pacé le 8 décembre 2025

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'P' followed by 'B' and a period, with a long horizontal stroke extending to the left.

Philippe Bouguen

ANNEXE

Ville
de



MODIFICATION N°2 DU PLU

Mémoire en réponse du procès-verbal de synthèse du
commissaire enquêteur

Enquête publique du 08 octobre au 7 novembre 2025



Sommaire

MODIFICATION N°2	1
1 Préambule	3
2 Réponses aux questions formulées par le Commissaire Enquêteur dans son PV de synthèse	3
A <i>Les questions du commissaire enquêteur</i>	3
B <i>Les observations du public</i>	6

1 | Préambule

Lors d'une réunion s'étant tenue en mairie de Liffré le 13 novembre 2025, le Commissaire Enquêteur a remis à Liffré-Cormier Communauté, le procès-verbal de synthèse rassemblant les observations écrites du public, recueillies lors de l'enquête publique portant sur le projet de modification n°2 du PLU de la ville de Liffré.

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

Le présent document apporte des éclairages techniques sur les choix politiques qui ont guidé l'écriture de la modification n°2.

2 | Réponses aux questions formulées par le Commissaire Enquêteur dans son PV de synthèse

Les réponses de Liffré-Cormier Communauté sont organisées selon la structuration du procès-verbal de synthèse, remis par le commissaire enquêteur. Cette synthèse est organisée en deux parties : questions du commissaire enquêteur et observations du public.

Notice de lecture :

- Les textes en gris italique sont les extraits du procès-verbal de synthèse.
- Les textes en noir apportent les éléments de réponse de Liffré-Cormier Communauté, ou sont des explications.
- Les textes en bleus correspondent à des propositions de compléments à apporter au PLU en vue de son approbation en faisant suite aux questions du commissaire enquêteur.

A | Les questions du commissaire enquêteur

Question CE1 : 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 ?

- ⇒ Depuis 2017, le secteur de la Jourdanière est identifié en zone 1AU sur une surface de plus de 9ha. Lors de l'élaboration du PLU, l'entreprise Jourdanière Nature avait évoqué l'idée d'une relocalisation de son activité. La ville s'était alors saisie de cette nouvelle opportunité foncière et avait identifié le secteur de la Jourdanière comme un secteur potentiel pour le développement de l'urbanisation à vocation habitat. Finalement, l'entreprise, n'ayant pas pu concrétiser son projet de relocalisation, a exprimé sa volonté de maintenir son implantation et de poursuivre son développement sur son site actuel et à proximité immédiate. Pour optimiser le fonctionnement de l'activité économique, il est nécessaire de permettre à l'entreprise une extension de 1ha en continuité immédiate de son site. Ce classement de 1ha en zone 1AUe s'inscrit dans une logique de sobriété foncière car seule la surface strictement nécessaire au besoin de l'entreprise est mobilisée, tandis que le reste du secteur, non requis par l'entreprise, est reclassé en zone agricole (3ha).

La surface de 1ha répond aux besoins exprimés par l'entreprise pour assurer son bon fonctionnement et pour accompagner son développement. En effet, l'entreprise a connu une croissance importante au cours des 5 dernières années, qu'elle souhaite désormais maintenir. Puisqu'elle envisageait un déplacement sur un autre secteur, elle n'a pas engagé de travaux d'aménagement de son site pendant sa phase de forte croissance. Elle s'est organisée, dans ce qu'elle pensait être une période transitoire, pour absorber sur son emprise actuelle l'augmentation du volume de matériaux stockés, de sa flotte de véhicules et de matériels professionnels. Etant donné, son maintien sur site, il lui faut organiser de manière pérenne ses infrastructures pour pérenniser et optimiser son activité. L'extension de 1ha permettra :

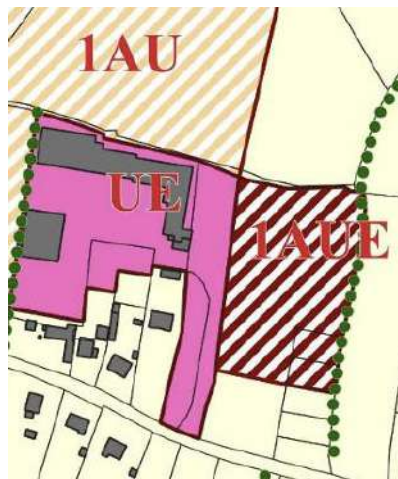
- de construire 2 hangars destinés à doubler l'atelier mécanique devenu trop petit, et à créer un espace de stockage pour les camions, qui aujourd'hui restent dehors.
- de réorganiser les circulations internes afin de fluidifier les entrées et sorties de véhicule ce qui permettra d'améliorer la sécurité des trafics au sein de l'entreprise notamment aux périodes d'embauche et de débauche (130 collaborateurs).
- de dimensionner une surface de stationnement (en déplaçant celle présente au fond de la parcelle BH 58) et de stockage (par déplacement également) adaptée et surtout plus fonctionnelle. Enfin, cette extension permettra également à l'entreprise d'accompagner une croissance estimée de 2 à 3% par an dans les 10 prochaines années.

En outre, les aménagements rendront le site plus qualitatif, via notamment la végétalisation des parkings déplacés et actuellement au sud de la parcelle BH 58 qui participera également à mettre en avant le savoir-faire de l'entreprise.

L'extension de 1ha ne subira une imperméabilisation que sur 50% de sa surface. L'imperméabilisation est nécessaire pour l'édification des deux hangars et des surfaces de circulation. Le reste de la parcelle, sera perméable, empierré, engazonné et / ou végétalisé.

Question CE 2 : Le siège et les parkings de La Jourdanrière en zonage A

Dans le projet de modification n°2 la parcelle BH n°58 de 2194 m2 est en zonage A (agricole) alors que le siège de l'entreprise La Jourdanrière y est implanté.



Pensez-vous maintenir le classement de cette parcelle ?

- ⇒ Le sujet du classement de la parcelle ci-dessus ne peut pas faire l'objet de la présente procédure. En effet, le basculement de cette parcelle de la zone A vers une zone urbaine ne peut être conduit au travers d'une procédure de modification. Une réflexion à ce sujet sera portée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H en cours.

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 ?

- ⇒ L'OAP mentionne, p.29 de la notice jointe au dossier d'enquête publique, l'objectif de production de 25% de logements aidés, c'est ce qui est attendu.

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 ?

- ⇒ L'entreprise dispose déjà d'un système d'assainissement individuel conforme et sa projection d'extension n'entraînera pas d'augmentation de volume d'effluents à traiter. L'entreprise bénéficie de deux dispositifs d'assainissement distincts récemment mis aux normes :
- Pour le bâtiment avec les bureaux, le système d'assainissement non collectif est une microstation d'épuration de 10EH installé en 2009 dont le dernier contrôle en 2019 n'a relevé aucun défaut.
 - Pour les bâtiments des vestiaires le système d'assainissement non collectif est un filtre compact de 8EH installé récemment (en 2023).

Ces installations permettent d'assurer un traitement satisfaisant des effluents. A ce stade, l'extension du réseau public d'assainissement n'est donc pas prévue. Toutefois, une étude plus avancée dans le cadre du volet opérationnel du Permis d'Aménager sera regardée pour apprécier la capacité technique et financière de raccorder le réseau public.

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 ?

- ⇒ L'entreprise a communiqué à la ville de Liffré et à Liffré-Cormier Communauté que 50% de la surface sera perméable par empierrement ou végétalisation (gazons ou plantations) pour accompagner les bâtiments et la circulation des véhicules. Ces éléments de précisions qui permettent d'assurer la perméabilité du site, seront ajoutés au sein de l'OAP 1AUE. De même les eaux pluviales de toiture seront récupérées afin d'alimenter les chantiers (arrosage des arbres, chaudière à eau chaude pour désherbage...).

L'entreprise a également communiqué sa volonté de développer des panneaux photovoltaïques sur toitures des futurs bâtiments. Pour accompagner ce développement d'énergies renouvelables qui permet de réduire l'empreinte carbone du site, de favoriser l'autonomie énergétique, des éléments seront également inscrits au sein de l'OAP.

B | 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.

- ⇒ La demande de raccordement exprimée se situe en dehors du périmètre de la présente procédure. En outre, la propriété de Mme Noël n'est pas identifiée par le zonage d'assainissement collectif annexé au PLU.

Au sujet de la route de la Jourdanière, un accès au futur lotissement y est effectivement prévu pour desservir environ 25 lots, via l'emprise actuelle de la voirie.

Toutefois, la commune engage une réflexion sur cette question de la sécurité des conditions de circulation. Le projet étant conduit via une procédure de Projet Urbain Partenarial (PUP*), les discussions sont engagées avec les promoteurs pour orienter les aménagements conduits en parallèle de l'opération.

[Le PUP n'est pas une taxe d'urbanisme mais une participation. Il s'agit d'une méthode de financement contractualisé, permettant le financement en tout ou partie des équipements publics nécessaires au fonctionnement des opérations de travaux ou d'aménagements. Le PUP permet aux communes, dans le périmètre d'une grande opération d'urbanisme, d'assurer le préfinancement d'équipements publics par des personnes privées (propriétaires fonciers, aménageurs ou constructeurs) via la conclusion d'une convention.]*

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...

- ⇒ Cette demande ne peut pas être traitée au sein de la présente procédure de modification. Cette question pourra être étudiée dans le cadre de la procédure d'élaboration du PLUi-H en cours.

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 ».

- ⇒ L'OAP inscrit effectivement qu'aucun lot ne sera desservi depuis les voies existantes aux abords du secteur. Il est cependant nécessaire de faire évoluer cette orientation afin de permettre le raccordement de 1 lot qui se situera au nord-ouest, à proximité immédiate de l'impasse de la Cornillère. Il apparaît donc pertinent de maintenir l'accès de ce futur lot via l'impasse existante, plutôt que de prolonger la future voirie uniquement pour assurer sa desserte. Une mention sera donc ajoutée au sein de l'OAP pour autoriser explicitement ce cas particulier tout en évitant que cette exception ne s'applique à d'autres lots.

- 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).



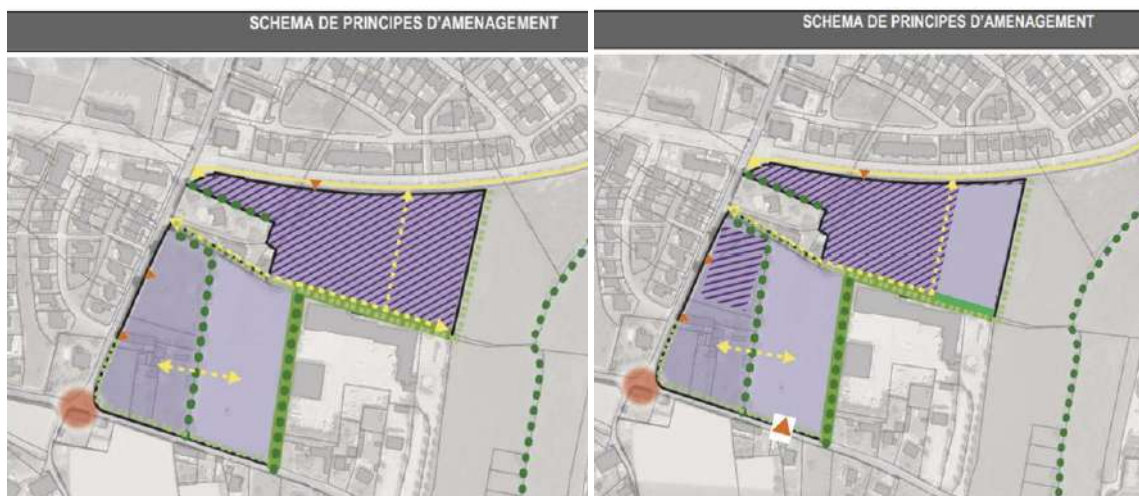
- ⇒ Les haies proposées seront ajustées dans le schéma de l'OAP. De même pour la connexion viaire en partie sud du secteur permettant un raccordement sur la rue de la Jourdanière. En effet, cet accès permettra de mieux organiser la desserte du futur quartier et de mieux répartir les entrées et sorties entre la rue de la Cornillère et celle de la Jourdanière. L'OAP modifiée mentionne bien que « des accès seront créés depuis l'avenue de l'Europe, la rue de la Cornillère et la rue de La Jourdanière ». Il s'agit donc de rectifier le schéma de l'OAP pour le faire correspondre avec le texte, permettant également de répondre à la remarque de l'aménageur-lotisseur.

Forme urbaine et organisation du bâti

Dans la 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



⇒ La remarque est jugée pertinente car elle participe à réduire l'exposition des habitants aux nuisances. Le schéma de l'OAP sera ainsi modifié.

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



⇒ La demande qui résulte des échanges entre l'aménageur et le propriétaire de l'entreprise Jourdanière Nature est jugée pertinente. La servitude de passage potentielle et la zone d'interface inconstructible seront modifiées pour tenir compte de la remarque.