PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIFFRÉ



Modification n°2 du PLU

Notice explicative

Approbation 3 février 2026

sce ateliersup+

Sommaire

Préambule **5**
Volet 1| Le contexte juridique et objectifs de la modification **7**
1|La procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme 8
A | Régime juridique de la modification du PLU *8*
B | Régime juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local de l'Urbanisme *8*
Le cadre général 8
Le cadre de la procédure de modification 9
2| Les objectifs de la modification n°2 du PLU de Liffré 10
A | Les objets de la modification *10*
B | Le respect des limites de la procédure de modification *10*
C | Le respect du régime juridique de l'évaluation environnementale *10*
D | Le déroulé de la procédure *11*
Volet 2| Le dossier de modification **12**
1|Le contexte urbain et règlementaire du secteur de la Jourdannière **13**
2|Objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation habitat **18**
A | Objet et motif de la modification *18*
Le zonage et OAP en vigueur 18
L'évolution du périmètre 19
#La reprise de l'OAP habitat 20
B | Incidences de la modification sur les pièces du PLU *31*
3|Objet n°2 : Création d'un zonage économique pour pérenniser l'entreprise Jourdanière Nature 33
A | Objet et motif de la modification *33*
B | Création d'une OAP économie *36*
C | Incidences de la modification sur les pièces du PLU *42*
4|Objet n°3 : Reclassement du reliquat en zone A 43
A | Objet et motif de la modification *43*
B | Incidences de la modification sur les pièces du PLU *44*
5|Bilan des pièces modifiées par la modification n°2 du PLU de Liffré 44
A | Présentation de l'OAP Habitat avant modification *45*
B | Présentation de l'OAP Habitat modifiée *48*
C | Présentation de l'OAP Economie créée *51*
D | Zonage du PLU en vigueur avant modification *55*
E | Zonage du PLU après modification *55*
F | Bilan des surfaces *56*
6|La compatibilité par rapport aux documents d'urbanisme supérieurs en vigueur 57

A | Le SCoT du Pays de Rennes *57*
B | Le PLH de Liffré Cormier Communauté 2020-2026 ..... *59*
C | Le PLU de Liffré *63*
D | Le développement communal depuis l'approbation du PLU de Liffré *64*
7|Le suivi de la consommation/artificialisation 65
A | Contexte de la loi climat et résilience *65*
B | Analyse de la consommation foncière depuis 2021 ..... *66*
C | Analyse du secteur de la Jourdannière *67*
8|Incidences de la modification sur l'environnement 67
9|Les modifications apportées au dossier de modification suite à la phase de consultation 70
A | La consultation des Personnes Publiques Associées *70*
B | L'enquête publique *70*
C | Les modifications apportées au dossier de modification en vue de son approbation *70*
OAP habitat 70
OAP économie 71

Préambule

La commune de Liffré est dotée d'un Plan Local de l'urbanisme (PLU) qui a été approuvé le 06 juillet 2017. Depuis cette date, ce dernier a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Une mise à jour n°1 prise par arrêté le 6 novembre 2017,
- Une mise à jour n°2 prise par arrêté le 6 juin 2018,
- Une modification simplifiée n°1 approuvée le 20 décembre 2018,
- Une modification simplifiée n°2 approuvée le 18 février 2021,
- Une mise à jour n°3 prise par arrêté le 24 aout 2021,
- Une déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité approuvée le 30 septembre 2021.
- Une modification n°1 approuvée le 7 juillet 2022,
- Une modification simplifiée n°3 approuvée le 6 juillet 2023.
- Une mise à jour n°4 prise par arrêté le 12 mars 2024
- Une mise à jour n°5 prise par arrêté le 22 octobre 2024
- Une modification n°2 est en cours prescrite par Liffré-Cormier Communauté en date du 26 mai 2025

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

La présente modification du PLU de Liffré concerne le secteur de la Jourdannière, 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 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*.

La présente notice explicative présente la procédure de modification et les conséquences de sa mise en œuvre sur le Plan Local d'Urbanisme. La modification concerne donc les pièces suivantes du dossier de PLU :

- Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Règlement graphique

Volet 1| Le contexte juridique et objectifs de la modification

1| La procédure de modification du Plan Local de l'Urbanisme

A | Régime juridique de la modification du PLU

La présente modification est conforme aux dispositions de l'article L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme qui limite la portée d'une modification à plusieurs conditions :

L.153-36 : *« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L.153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

Article L153-37 : « *La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

Article L153-40 : *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*
Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification. »

L.153-41 : *« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

- soit d'appliquer l'article L.131-9 du présent code. »

Moins contraignante et moins longue qu'une procédure de révision, la modification est aussi forcément plus limitée quant à la portée des changements opérés. En effet, ces changements ne doivent pas remettre en cause l'économie générale du projet.

B | Régime juridique de l'évaluation environnementale du Plan Local de l'Urbanisme

Le cadre général

Le cadre juridique applicable à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme a fait l'objet de plusieurs évolutions ces dernières années. Le décret n° 2021-1345 du 13 octobre 2021, pris en application de la loi ASAP du 7 décembre 2020, a modifié le régime de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme en étendant son champ d'application au cas de modifications et de mise en compatibilité (MEC). Ainsi, désormais, presque aucune évolution de PLU n'échappe à une évaluation environnementale. Il existe différents types d'évaluation selon la nature et l'impact des modifications :

+ **Évaluation systématique** : Certains changements impliquant des impacts environnementaux majeurs, comme ceux affectant des sites Natura 2000, sont soumis à une évaluation environnementale automatique, sans besoin d'examen préalable.
+ **Examen au cas par cas « classique »** : D'autres modifications, moins impactantes mais potentiellement significatives pour l'environnement, passent par un examen dit « au cas par cas ». Ici, l'autorité environnementale détermine, selon des critères précis, si une évaluation complète est nécessaire.
+ **Examen au cas par cas « ad hoc »** : Ce nouveau type de cas par cas est mené par les personnes publiques responsables, généralement pour des modifications d'impact limité, en suivant des conditions spécifiques aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Il s'applique si l'on estime que l'incidence environnementale reste incertaine.

A noter : La décision du conseil municipal ou communautaire de réaliser ou non une évaluation environnementale doit être motivée par écrit. Cette décision est ensuite affichée pendant un mois au siège de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent ainsi que dans les mairies des communes membres concernées, ou directement dans la mairie de la commune lorsque seul un territoire communal est impliqué.

Le cadre de la procédure de modification

Dans le cas d'une procédure de modification du PLU, le législateur prévoit trois possibilités :

+ Une **évaluation environnementale systématique** (ou une mise à jour de celle-ci) lorsque la modification autorise des travaux, aménagements, ouvrages ou installations pouvant affecter de manière significative un site Natura 2000.
+ Un **examen au cas par cas « ad hoc »** dans les autres situations. Celui-ci est réalisé par la personne publique responsable, conformément aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du code de l'urbanisme. Cet examen détermine si une évaluation environnementale est requise en fonction de l'impact potentiel de la modification sur l'environnement, sauf dans les cas de dispense listés ci-dessous. (Modification simplifiée).
+ **Une dispense d'évaluation environnementale :** sont dispensées d'évaluation environnementale les modifications ayant pour seul objectif :

  - de réduire la surface d'une zone urbaine ou d'une zone à urbaniser, conformément à l'article L. 153-41, 3° du code de l'urbanisme ;

  - de corriger une erreur matérielle.

2| Les objectifs de la modification n°2 du PLU de Liffré

A | Les objets de la modification

La présente modification du PLU concerne le secteur de la Jourdannière, 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 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

B | Le respect des limites de la procédure de modification

La présente procédure de modification envisagée est nécessaire et adaptée au développement souhaité pour la commune.

Les différents objets de la modification ne visent pas à :

+ Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
+ Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
+ Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance
+ Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser, qui dans les dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ainsi, la présente procédure d'évolution du PLU relève bien du champ d'application de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme.

C | Le respect du régime juridique de l'évaluation environnementale

Le décret du 13 octobre 2021 précise les cas de modification des PLU soumis à évaluation environnementale systématique ou après un examen et instaure une procédure de cas par cas réalisée par la personne publique responsable du document.

Compte tenu des objets de la présente modification susceptibles d'avoir une incidence sur l'environnement, la personne publique responsable de la procédure (PPR) au sens du Code de l'urbanisme, Liffré Cormier Communauté, a saisi l'autorité environnementale compétente pour avis conforme.

La demande d'examen au cas par cas a été réalisée dans les conditions définies aux articles R. 104-33 à R. 104-37 du Code de l'urbanisme. Ces derniers précisent le contenu attendu du dossier à transmettre par la personne publique responsable.

Il est composé d'un **formulaire de saisine** comprenant :

+ Les caractéristiques principales du document d'urbanisme ou, le cas échéant, pour l'unité touristique nouvelle, les éléments mentionnés aux 2°, 3° et 5° du I de l'article R. 122-14

+ L'objet de la procédure d'élaboration ou d'évolution
+ Les caractéristiques principales, la valeur et la vulnérabilité du territoire concerné par la procédure.
+ Le dossier comprend également une annexe d'auto-évaluation présentant les raisons pour lesquelles le projet de modification ne serait pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et, par conséquent, ne requerrait pas la réalisation d'une évaluation environnementale.

La démarche itérative entre la procédure de mise en compatibilité du PLU et son évaluation environnementale (cas par cas) a permis de garantir la cohérence interne et externe du PLU avec les autres échelles territoriales et d'éviter au maximum les principales incidences environnementales le plus en amont possible via des contributions actives dans les OAP.

Notre rôle a été de conseiller Liffré Cormier Communauté pour anticiper la prise en compte des principaux enjeux environnementaux.

L'Autorité Environnementale dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. A l'issue de ce délai :

- si l'Autorité Environnementale valide la non-nécessité de réalisation d'une évaluation environnementale, alors le dossier sera transmis aux Personnes Publiques Associées puis mis à l'enquête publique.
- si l'Autorité Environnementale demande la conduite d'une évaluation environnementale, une délibération du Conseil communautaire interviendra afin de faire état de la nécessité de réaliser cette évaluation environnementale. Elle devra définir les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, permettant le cas échéant de déclencher une concertation préalable. Le dossier sera alors repris pour être complété avec l'évaluation environnementale et l'Autorité Environnementale sera à nouveau saisir pour se prononcer sur la qualité de l'évaluation environnementale.

⇨ La MRAe a été sollicité en date du 7 mai 2025. Elle a remis un avis conforme en date du 10 juin 2025. Liffré Cormier Communauté a alors délibéré pour acter la non-réalisation d'une évaluation environnementale en date du 1er juillet 2025.

D | Le déroulé de la procédure

Conformément à la règlementation :

+ Liffré Cormier Communauté a pris un arrêté pour lancer la procédure le 26 mai 2025.
+ Le dossier a fait l'objet d'un examen au cas par cas de l'Autorité Environnementale. La MRAe a été sollicité en date du 7 mai 2025 et a remis un avis conforme en date du 10 juin 2025. La décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale est jointe au dossier.
+ Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA). Les 7 avis émis, et le mémoire en réponse de la collectivité ont été joint au dossier de modification soumis à enquête publique et figurent en pièce 3 du présent dossier.
+ Le projet a été soumis à enquête publique du 8 octobre au 7 novembre 2025. Le commissaire enquêteur a remis son PV de synthèse en date du 13 novembre 2025, auquel la collectivité a émis un mémoire en réponse. Le commissaire enquêteur a remis son avis définitif le 8 décembre 2025. Il est réputé **favorable**. L'ensemble des pièces figurent en pièce 4 du présent dossier.
+ Les avis des PPA, les observations du public et l'avis du commissaire enquêteur ont initiés des ajustements du dossier de modification avant son approbation par Liffré Cormier Communauté. Les ajustements opérés sont présentés à la fin de la présente notice explicative.

Volet 2| Le dossier de modification

1| Le contexte urbain et règlementaire du secteur de la Jourdannière

Le secteur de la Jourdannière 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.



Une position stratégique en continuité de l'urbanisation (Source : Google Earth)

Le secteur actuel, d'une superficie de 9,9 ha, est composé de terres agricoles (champs et prairies) ainsi que de parcelles bâties. Quelques haies ponctuent également le site.

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.

Bien que situé en dehors de l'emprise de la zone 1AU, il semble nécessaire de préciser ici que le site de compostage relève de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) au titre de deux rubriques : engrais et supports de culture (n°2170-2) et traitement aérobie de déchets non dangereux (n°2780-1c). A ce titre, l'exploitant a dû, lors de son implantation, respecter plusieurs distances d'éloignement entre ses équipements et les tiers en particulier :

- Une distance de 100m de tout immeuble habité ou occupé par des tiers, des stades ou des terrains de camping agréés, des établissements recevant du public, ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposable aux tiers (point 2.1 de l'arrêté du 07/01/02 applicable aux installations relevant du régime de la déclaration pour la rubrique n°2170).
- Une distance de 200m des habitations occupées par des tiers, stades ou terrains de camping agréés ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables au tiers, établissements recevant du public, à l'exception de ceux en lien avec la collecte ou le traitement des déchets lorsque les aires de compostage ne sont pas fermées (point 2.1.2 de l'arrêté du 07/01/02 applicable aux installations relevant du régime de la déclaration pour la rubrique n°2780).

Ces distances s'appliquent à l'exploitant au moment de son implantation mais il n'y a pas de réciprocité. C'est-à-dire qu'elles ne sont pas réglementairement opposables aux tiers qui souhaiteraient s'implanter ultérieurement dans le voisinage proche de l'installation.

La carte ci-après présente les différents périmètres : de la zone 1AU au PLU en vigueur, de l'entreprise *Jourdanière Nature* et du périmètre de protection lié au classement ICPE de la plateforme de compostage.



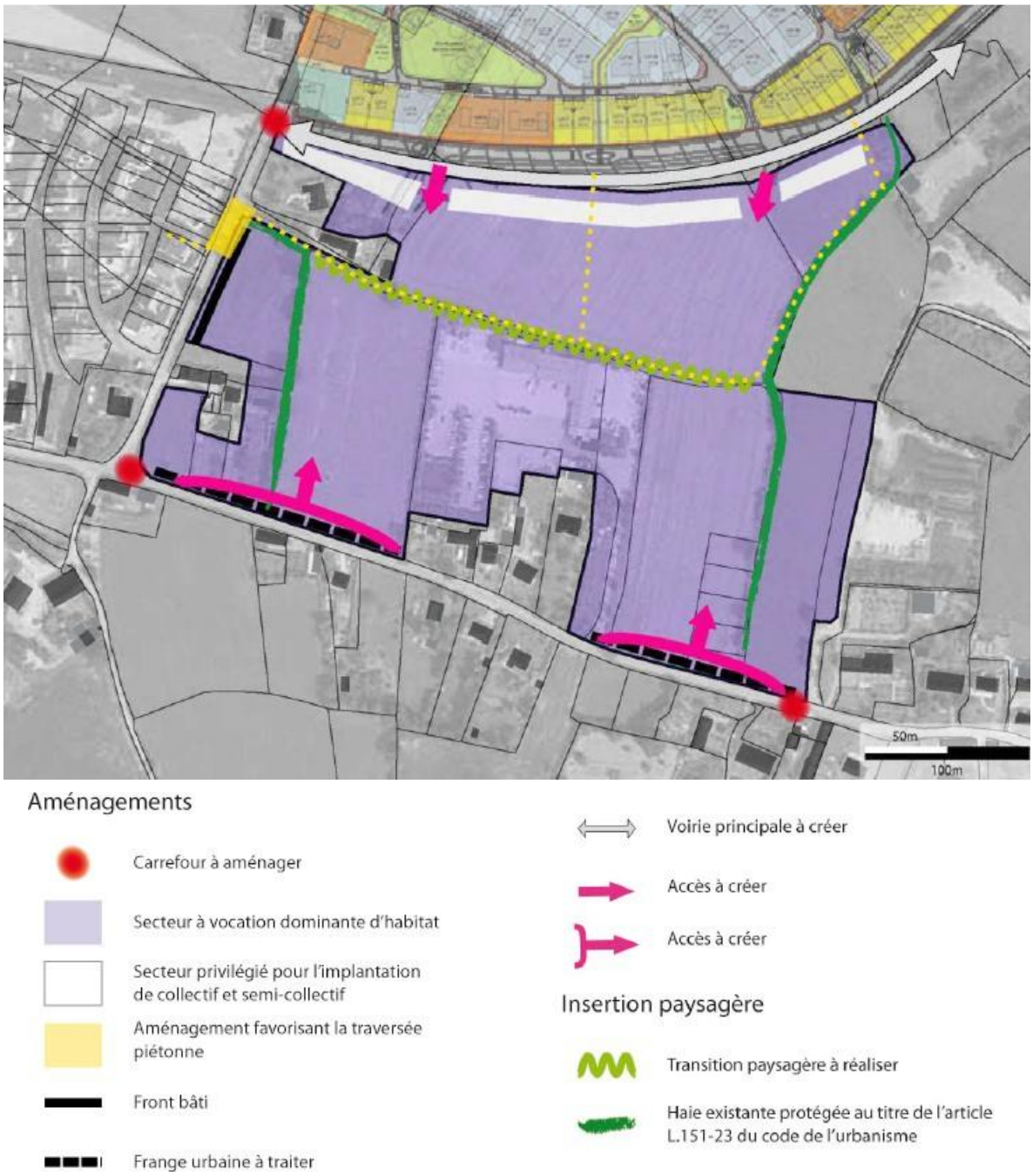
Un secteur contraint par la présence de l'entreprise Jourdanière Nature

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 Jourdannière 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 (cf. ci-après l'extrait du zonage en vigueur).



Un classement en 1AU au PLU en vigueur (Source : règlement graphique en vigueur – PLU 06/07/2023)

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, 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, avec une vigilance sur l'intégration urbaine et paysagère de ce futur quartier qui marquera une nouvelle interface entre l'espace urbain et agricole. Le projet devra notamment assurer les continuités écologiques et paysagères et assurer sa greffe urbaine via des continuités viaires et piétonnes avec le centre-ville et ses quartiers périphériques. Des extraits de l'OAP sont présentés ci-après. *(Nota : l'OAP en vigueur présente une petite coquille car elle affiche dans sa partie écrite une superficie de 9 ha, alors qu'elle mesure en réalité 9,9 ha)*



Une OAP pour cadrer l'aménagement du futur quartier (Source : OAP en vigueur – PLU 06/07/2023)

Dans l'optique de répondre aux ambitions de la ville, deux promoteurs se sont portés acquéreurs de la quasi-totalité de l'emprise. Toutefois, ces promoteurs se sont retrouvés face à quelques cas de rétention foncière :

+ L'entreprise *Jourdanière Nature*, n'ayant pas pu concrétiser son projet de relocalisation, souhaite continuer à exercer son activité sur site et n'est donc pas vendeuse de son foncier (parcelles en vert clair sur la carte ci-dessous)
+ L'agriculteur-exploitant des parcelles 49 et 51 a souhaité conserver ses parcelles agricoles, elles-mêmes associées à la 50 (parcelles en jaune sur la carte ci-dessous).

- Les propriétaires de la parcelle 78, initialement intégrée pour moitié à l'emprise de la zone 1AU, n'ont pas souhaité vendre leur fond de jardin (la photo-aérienne permet de distinguer le découpage parcellaire de cet ilot)
- Les propriétaires de la parcelle 77, présentant une forme particulière, n'ont pas souhaité vendre leur habitation, mais ont cédé leur fond de parcelle. Les actes notariés sont en cours, le découpage parcellaire va donc être revu à terme
- Les propriétaires de la parcelle 76, déjà bâtie, n'ont pas souhaité vendre leur bien
- Une partie de la parcelle 351, située à l'extrémité ouest du secteur, appartient à la ville et a permis la reconfiguration du carrefour.

En revanche, les propriétaires des parcelles 66, 67, 68, 70, 71, 72 et 73 à l'ouest du site, ne faisant pas partie de l'emprise initiale de la zone 1AU, ont souhaité se départir de leur foncier ce qui présente une opportunité pour l'aménageur de disposer d'un foncier plus cohérent facilitant son aménagement.

La carte à suivre présente l'état des acquisitions foncières en mars 2025.



Des acquisitions par des promoteurs permettant d'obtenir un périmètre d'opération pertinent (Source : ville de Liffré)

2| Objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future à vocation habitat

A | Objet et motif de la modification

Le zonage et OAP en vigueur

Lors de l'élaboration de son PLU, la ville de Liffré a délimité plusieurs zones d'urbanisation future à vocation d'habitat dont le secteur de « La Jourdannière ». Cette zone d'urbanisation future a été créée car, comme évoqué précédemment, il était envisagé que l'entreprise *Joudanière Nature* délocalise son activité. Le PLU, au travers son zonage et l'OAP en vigueur, prévoyait ainsi de remobiliser le foncier laissé par l'entreprise, ainsi que le reste de la zone, pour une opération d'habitat en continuité d'opérations récentes et à proximité du Lycée Simone Veil.

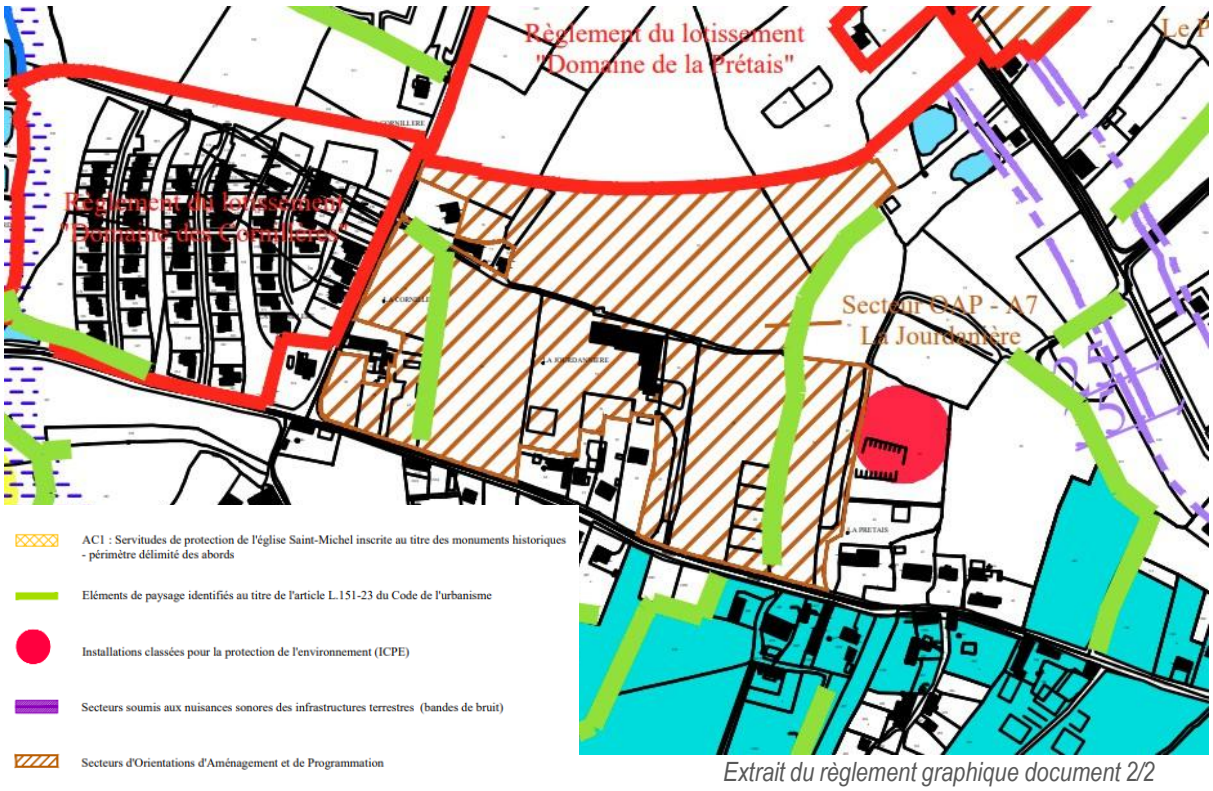
L'OAP en vigueur rappelle le contexte urbain et environnemental du secteur. Concernant les caractéristiques urbaines, il est mentionné que l'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles. Il est ajouté, que les connexions avec le projet au nord sont à prévoir, menant au centre-ville de Liffré, et que la desserte via la route de la Jourdannière au sud est possible. Pour les caractéristiques physiques et environnementales, il est mentionné que le secteur présente peu de caractéristiques spécifiques, avec une pente peu marquée et un linéaire de haies discontinu, ce qui rend son aménagement favorable.
Il est ensuite présenté au sein de l'OAP existante les objectifs poursuivis à savoir :

+ Intégrer le projet dans le tissu urbain existant en continuité des projets récents
+ Favoriser le prolongement de la trame verte depuis l'étang du Moulin
+ Connecter le projet au réseau viaire existant

Les principes d'aménagement retenus dans l'OAP sectorielle existante sont les suivants :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
Un gradient de densité sera recherché pour densifier progressivement du sud (bâti discontinu), vers le nord (bâti dense). L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines. Un front bâti sera créé le long de la rue de la Cornillière, en cohérence avec le front existant de l'autre côté de la rue.	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
Quatre accès seront créés : - deux accès au nord du secteur, depuis l'axe structurant, prévus dans le cadre de l'opération en cours de réalisation (domaine de la Prétais) - deux accès à positionner au sud-ouest et au sud-est de l'opération, depuis la rue existante en limite sud Les dessertes secondaires à créer relieront les accès entre eux et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis soit depuis les voies à créer, soit directement depuis les voies existantes à l'ouest et au nord du secteur. Aucun lot ne sera desservi depuis la voie existante au sud du secteur. La desserte sera orientée pour permettre au maximum une bonne orientation des parcelles constructibles Les cheminements doux se rattachent aux projets alentours, le long de la trame verte	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
Pour assurer la continuité écologique, une haie sera plantée d'est en ouest, reliant la coulée verte vers l'étang de Liffré Afin de signaler l'entrée de ville, les limites sud du secteur feront l'objet d'un traitement paysager spécifique	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (hectares)	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés
9	

Autres dispositions du PLU concernant ce secteur : la présence de haies identifiées comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. Ce linéaire de haie est identifié dans le PLU comme nécessaire au maintien des continuités écologiques à l'échelle de la commune. A noter également l'indication de l'Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) à proximité (il s'agit de la plateforme de compostage de Jourdanière, comme évoqué ci-avant le périmètre de recul n'est pas réciproque pour les tiers, il ne figure donc naturellement pas sur ce plan de servitude).



Extrait du règlement graphique document 2/2

L'évolution du périmètre

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 maitrisées par l'aménageur, ont été exclues du périmètre d'urbanisation future à vocation d'habitat.

In fine, le périmètre retenu pour la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, tel que présenté ci-dessous, s'exerce sur une emprise de 4,4 ha. La réduction du périmètre est donc de 5,5 ha par rapport à la zone d'urbanisation future initiale. Cette réduction s'opère sur les parcelles les plus à l'est entre l'avenue de l'Europe et la rue de la Jourdannière, ainsi que sur l'entreprise qui fera l'objet d'un zonage spécifique (cf 3| objet n°2 : création d'un zonage économique pour *pérenniser l'entreprise Jourdanière Nature)* et présente quelques adaptations sur sa frange ouest.



Périmètre de la zone 1AU habitat modifié

Ce redécoupage a pour objectif de prendre en compte les objectifs de la loi « Zéro Artificialisation Nette », via l'augmentation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers puis de coller à la réalité de la rétention foncière, et de réduire l'exposition des futurs habitants aux nuisances générées par les activités de l'entreprise en général et par le site de compostage en particulier. Ainsi, en excluant l'urbanisation sur les parcelles les plus proches, l'exposition au risque est diminuée.

#La reprise de l'OAP habitat

C'est sur la base de ce nouveau périmètre qu'est déclinée une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone 1AU à vocation d'habitat.

La principale évolution concerne la programmation attendue sur le secteur. Sur le périmètre initial de 9,9 ha, il était souhaité la production d'environ 270 logements en appliquant une densité moyenne à l'échelle du secteur de 30 logements par hectare. Le périmètre étant réduit, le nombre de logements est logiquement revu à la baisse. Toutefois, la ville doit continuer de répondre à la demande de nouveaux logements et doit remplir les objectifs de production de logements fixés par le PLH. Pour répondre à cette double ambition, il a donc 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.**

En outre, les prescriptions relatives aux principes d'aménagements sont également revues et complétées, particulièrement sur le sujet de la mobilité et renforcement de la trame verte et bleue.

Concernant la mobilité, une étude a été réalisée dans le cadre des études pré-opérationnelles lancées par le premier promoteur, avec pour objectif d'établir un constat des pratiques de déplacement à proximité du projet. Cette étude a permis dans une seconde phase d'estimer l'impact du projet en termes circulatoires. Ainsi, l'étude a permis d'acter certains principes qui visent à limiter les impacts générés par les déplacements. La ville de Liffré a souhaité donner une valeur prescriptive à cette étude en affichant 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.

Et enfin, concernant le volet biodiversité, le site présente une diversité d'enjeux environnementaux, paysagers et urbains nécessitant une approche globale. Des études ont été menées depuis 2016 permettant d'identifier et de comprendre pleinement ces enjeux et d'établir les bases d'un développement respectueux de l'environnement. Elles prennent en compte les spécificités locales et visent à maximiser les bénéfices pour la communauté locale tout en minimisant les impacts négatifs. Il a été identifié que les enjeux en matière de biodiversité se concentrent notamment sur les haies présentes au sein du site et sur ses abords. Ainsi, des prescriptions sont établies pour préserver ces éléments essentiels en vue de limiter les impacts de l'aménagement sur la faune et favoriser leur accueil, en renforçant les continuités écologiques présentes, cela se traduit par :

- **La préservation des haies du site notamment celles représentant un axe nord/sud** qui semblent les plus favorables à l'accueil des espèces. Deux haies nord/sud font déjà l'objet d'un classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme, deux autres haies (une nord-sud et une est-ouest en extrémité ouest du secteur) vont être classées au titre de la protection du L151-23, et 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).

Ces éléments sont inscrits sur l'OAP graphique et repris dans la partie « principes d'aménagement » de l'OAP écrite.

L'OAP dans sa nouvelle version va ainsi permettre d'inscrire des préconisations environnementales visant au renforcement de la trame verte et bleue (particulièrement sur l'axe est/ouest) **et des prescriptions favorisant les mobilités douces. Ces nouveaux principes d'aménagement visent à garantir la bonne insertion du futur projet d'urbanisation.**

Par ailleurs, **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**. A ce titre, au-delà de la réduction du périmètre de la zone 1AU, il a été décidé en concertation avec la Ville, l'aménageur et l'entreprise *Jourdanière Nature*, la mise en œuvre de mesures permettant d'atténuer les nuisances liées à la proximité avec l'entreprise et la plateforme de compostage.

Ainsi, seront réalisés les travaux et aménagements suivants :

- 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

Ces éléments vont figurer dans une nouvelle OAP qui va être créée sur le site de l'entreprise. Le détail et les justifications sont fournis dans le chapitre dédié à l'objet n°2 de la présente modification du PLU **(***cf 3| objet n°2 : création d'un zonage économique pour pérenniser l'entreprise Jourdanière Nature).*

Pour en faciliter leur compréhension et la justification des choix, les évolutions apportées à la partie écrite de l'OAP du secteur 1AU Jourdannière (OAP A7 au PLU), sont présentées sous forme de tableaux ci-après.

Secteur A7 « La Jourdannière » Zone 1AU – opération à vocation habitat

+ CONTEXTE

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdanière est à proximité directe des zones d'habitation dont l'une fut construite dans les années 2010 et l'autre est en cours de construction. Ce secteur est implanté à moins d'un kilomètre des établissements scolaires et d'équipements, dont le futur lycée public. L'occupation du sol comprend des terres agricoles (champs et prairies) ainsi que des parcelles bâties	Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdannière est localisé à proximité directe d'une activité économique (entreprise *Jourdanière Nature*), et de zones d'habitations récentes. Ce secteur est implanté à moins d'un kilomètre de divers équipements sportifs et établissements scolaires, dont le nouveau lycée public Simone Veil. L'occupation du sol comprend des terres agricoles (champs et prairies) ainsi que quelques parcelles bâties (habitations).	Actualisation au regard des opérations réalisées depuis l'approbation du PLU en 2017
Caractéristiques urbaines : L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles. Les connexions avec le projet au nord sont à prévoir, menant au centre-ville de Liffré. Le rattachement à la route de la Jourdannière est possible	L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles, groupées ou de petits collectifs. Les connexions avec le projet sont à prévoir, au nord pour mener au centre-ville de Liffré. Le rattachement à la route de la Jourdannière est possible	Actualisation par rapport à l'existant qui a légèrement évolué depuis 2017
Caractéristiques physiques et environnementales : Le secteur présente peu de caractéristiques spécifiques, ce qui rend son aménagement favorable : pente peu marquée, linéaire de haies discontinu.		Aucune évolution du site.

+ OBJECTIFS

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Favoriser le prolongement de la trame verte depuis l'étang du Moulin - Connecter le projet au réseau viaire existant	- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. Le projet d'aménagement doit notamment prendre en compte les nuisances de l'activité économique à proximité et mettre en œuvre des mesures pour les limiter. - Favoriser le prolongement de la trame verte depuis l'étang du Moulin. - Préserver les haies existantes et renforcer les haies discontinues (est-ouest, nord-sud, alignement d'arbres en bordure est) ; - Connecter le projet au réseau viaire existant et limiter la place de la voiture dans le lotissement.	Actualisation par rapport au maintien de l'entreprise *Jourdanière Nature* et la création d'une zone UE. L'intégration du projet devra prendre en compte l'activité économique et les éventuelles nuisances pour les futurs riverains. Ajout d'une orientation pour renforcer les haies sur le périmètre. En effet, les haies jouent un rôle structurant pour limiter les incidences du projet : cela permet de limiter l'impact sur la biodiversité et de pérenniser des éléments paysagers qui jouent un rôle de zone tampon entre espace urbanisé et espace agricole mais également au sein de la zone urbanisée entre les différentes vocations du secteur. Leur préservation et renforcement constitue ainsi un objectif fort poursuivi par l'OAP. L'objectif « connecter le projet au réseau viaire existant » a été complété pour limiter la place de la voiture et ainsi réduire les incidences potentielles du trafic routier au sein de ce futur quartier d'habitat.

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

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
- Un gradient de densité sera recherché pour densifier progressivement du sud (bâti discontinu), vers le nord (bâti dense). - L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines. - Un front bâti sera créé le long de la rue de la Cornillière, en cohérence avec le front existant de l'autre côté de la rue.	Un gradient de densité sera recherché du sud au nord : les formes les plus denses seront localisées le long de l'avenue de l'Europe, profitant de la proximité des équipements et de la liaison douce existante. Des formes moins denses seront privilégiées au sud afin d'assurer la transition avec l'espace agricole. L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines. Un front bâti sera créé le long de la rue de la Cornillière, en cohérence avec le front existant de l'autre côté de la rue. Une zone d'interface dite « zone tampon » sera créée sur les limites de l'entreprise (classée en zone UE). Elle sera préservée de toute construction pour protéger les zones les plus exposées aux nuisances.	Actualisation par rapport à l'évolution du périmètre d'urbanisation et le contexte urbain ainsi que maintien de l'entreprise *Jourdanière Nature* avec la création d'une zone UE. L'évolution du périmètre de la zone 1AU a amené à retravailler les densités et à proposer des formes plus denses au nord. Cette densité permet de répondre aux objectifs de construction de logements tout en s'assurant de leur bonne intégration dans le tissu urbain à proximité. L'ajout d'une orientation concernant la création d'une zone d'interface dite « zone tampon » permet de préserver de toute urbanisation les secteurs les plus impactés par la proximité de l'entreprise. Zone de recul à laquelle s'ajoute le renforcement et la plantation de haies. Cette mise à distance des futurs riverains du site d'activité permet d'éviter les risques de nuisance ainsi que de possibles conflits de voisinage.

+ ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Quatre accès seront créés : - deux accès au nord du secteur, depuis l'axe structurant, prévus dans le cadre de l'opération en cours de réalisation (domaine de la Prétais) - deux accès à positionner au sud-ouest et au sud-est de l'opération, depuis la rue existante en limite sud Les dessertes secondaires à créer relieront les accès entre eux et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis soit depuis les voies à créer, soit directement depuis les voies existantes à l'ouest et au nord du secteur. Aucun lot ne sera desservi depuis la voie existante au sud du secteur. La desserte sera orientée pour permettre au maximum une bonne orientation des parcelles constructibles Les cheminements doux se rattachent aux projets alentours, le long de la trame verte	Des accès seront créés : depuis l'avenue de l'Europe, la rue de La Cornillière et la rue de La Jourdannière. Ils seront majoritairement regroupés pour éviter les sorties individuelles sur les axes existants et permettre de scinder les flux. Les lots seront desservis depuis les voies internes à créer, qui fonctionneront majoritairement en impasse. Aucun lot ne sera desservi depuis les voies existantes aux abords du secteur à l'exception d'un lot pouvant être desservis par l'impasse de la Cornillère. La desserte sera orientée pour permettre au maximum une bonne orientation des parcelles constructibles et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud. La présence des voitures sur le quartier sera limitée. Des poches de stationnement de proximité seront créées pour favoriser les déplacements actifs. La création de voies piétonnes et cycles participeront au développement du maillage communal en facilitant la connexion vers le centre-ville et les équipements. Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur la trame verte reconstituée.	Actualisation par rapport aux nouvelles études de mobilité. Les objectifs de ces ajouts sont de veiller à la sécurisation des flux et au développement des modes de déplacements doux. Les lots seront desservis par les voies internes à créer au sein du secteur. Une exception doit cependant être envisagée pour le lot situé au nord-ouest qui sera desservis par l'impasse de la Cornillère pour des raisons technico-économiques. Des accès groupés pour accéder aux poches d'habitat seront créés afin de limiter les risques pour les usagers de la route et les trottoirs en périphérie du secteur. La création de poches de stationnement de proximité vise à favoriser les déplacements doux (cycles, piétons) et à limiter la voiture individuelle. Le fonctionnement en impasse au sein des ilots permettra de réduire la vitesse de circulation au sein de la zone d'habitation et d'éviter une utilisation pour du transit (effet de shunt). Les aménagements favorables au développement des modes actifs s'appuieront sur la trame verte qui sera renforcée notamment par le maintien et la plantation des haies. Ces cheminements permettront de faciliter et sécuriser la connexion vers le centre-ville de Liffré.

+ INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Pour assurer la continuité écologique, une haie sera plantée d'est en ouest, reliant la coulée verte vers l'étang de Liffré Afin de signaler l'entrée de ville, les limites sud du secteur feront l'objet d'un traitement paysager spécifique	Pour assurer la bonne cohabitation entre le lotissement et l'entreprise plusieurs orientations sont définies : - **La création d'une zone d'interface non constructible**. Des aménagements paysagers (haies, arbres, talus plantés) seront créés ou à conforter pour établir une frange paysagère. Les fonds de parcelle (jardins) pourront se situer au sein de cette zone d'interface. Les haies existantes seront renforcées. - **La plantation d'une haie de trois rang multi-strates sur talus** en limite est du projet, permettant de limiter les nuisances vis-à-vis de la plateforme de compostage classée en ICPE Pour préserver et assurer les continuités écologiques du site, les haies recensées sur le périmètre sont à renforcer et de nouvelles haies pluristratifiées sont à créer au sein et en périphérie du site. 3 linéaires de haies au sein du périmètre, présentant des enjeux écologiques forts, sont identifiés et classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. La fonctionnalité écologique doit être maintenue et renforcée par l'utilisation d'essences locales adaptées pour la plantation et la restauration des haies en s'appuyant de préférence sur le Guide des arbres et arbustes du bocage du département d'Ille-et-Vilaine. Il est également demandé une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (ex. : Laurier palme, Laurier sauce, Sumac de Virginie…) en privilégiant leur suppression. L'aménagement futur devra envisager de limiter l'imperméabilisation des sols et à travers des méthodes de gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins drainants), en respectant les préconisations du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Potable.	Actualisation pour prendre en compte le maintien de l'entreprise *Jourdanière Nature* et les enjeux environnementaux et paysagers. Un premier ensemble d'orientations est développé pour assurer la bonne cohabitation entre le futur lotissement et l'entreprise. Il s'agit, tout d'abord, de créer une zone d'interface non constructible et de planter une haie de trois rang multi stratifiée. Cette haie garantit la bonne insertion du projet vis-à-vis des nuisances générées par l'entreprise et par la plateforme de compostage. Cette haie aura un rôle de « brise odeur » en agissant de trois manières : - Par le brassage de l'air vicié et de l'air sain, avec pour effet la dilution du « panache odorant » ou la dispersion des concentrations d'aérosols - Par captage mécanique des particules de poussières porteuses d'odeur - Par absorption naturelle des gaz malodorants Pour être efficace, un écran doit conserver une densité élevée tout au long de l'année. On obtient cette densité en plantant différents végétaux (arbres et arbustes) disposés en une, deux ou trois rangées. En effet, il est démontré qu'avec une double ou triple rangée, il est plus facile de renouveler l'écran sans perdre d'efficacité. Ainsi, il a été inscrit au sein de l'OAP

	Afin d'assurer l'interface entre l'espace urbain et agricole, les limites sud du secteur feront l'objet d'un traitement paysager spécifique.	la plantation d'une haie de trois rangs et multi stratifiée sur talus pour garantir l'encadrement des nuisances des panaches odorants. Un autre ensemble d'orientations vise à préserver les fonctionnalités écologiques du site. Il s'agira de conserver et renforcer les haies recensées au sein de l'emprise, qu'elles soient identifiées au règlement graphique ou représentées sur le schéma de l'OAP afin de permettre à minima le maintien des espèces inventoriées, d'assurer les continuités écologiques ainsi que le développement de la biodiversité sur le secteur. Le classement au titre du L151-23 du code de l'urbanisme, de trois linéaires de haies permet de sanctuariser les haies présentant des enjeux forts pour la biodiversité (accueils des espèces, continuités écologiques etc). L'utilisation d'essences locales et la suppression des espèces végétales doit également permettre de préserver l'environnement du site. La présence d'espèces exotiques envahissantes sur le site (ex. Laurier palme, Laurier sauce, Sumac de Virginie, ...) nécessite la mise en place de mesures de gestion adaptée, en privilégiant leur suppression. Enfin, les orientations relatives à la gestion des eaux pluviales ont pour objectif de maîtriser les flux et ainsi limiter le ruissellement. Ces aménagements sont conformes au schéma directeur de gestion des eaux pluviales.

+ PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Surface totale (hectares) : 9,9 (*(Nota : l'OAP en vigueur présente une petite coquille car elle affiche dans sa partie écrite une superficie de 9 ha, alors qu'elle mesure en réalité 9,9 ha)* L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés	Surface total (hectares) : 4,4 L'objectif est de tendre vers 40 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés	Actualisation par rapport au nouveau périmètre de l'OAP et nouvel objectif de densité. Afin de prendre en compte l'activité de l'entreprise *Jourdanière Nature* et les éventuelles nuisances aussi bien sur le futur lotissement que sur l'activité de la *Jourdanière Nature*, le périmètre de l'OAP habitat a été réduit. Il a été exclu du périmètre les secteurs présentant des enjeux environnementaux forts (proximité ICPE, de l'entreprise, haies etc) et d'intégrer de nouvelles parcelles au sud-ouest qui seront déconstruites pour s'intégrer pleinement à une opération nouvelle d'ensemble. En prenant en compte les contraintes décrites ci-dessus et les objectifs de production de logements, un nouvel objectif de densité a été défini. Cet objectif est plus élevé que le précédent (tendre vers 40 contre 30 logements/ha). Cette densité s'explique par la réduction du périmètre de l'OAP et le maintien d'un objectif ambitieux de production de logements. Celui-ci tient compte à la fois des objectifs PLH, du contexte urbain, et s'inscrit un peu en avance dans les objectifs de densité que va fixer le SCoT en cours de révision et dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience (ZAN) et de réduction de la consommation d'ENAF.

+ Schéma de principe d'aménagement



Limite de l'OAP

Aménagements

- Carrefour à aménager
- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif
- Connexion viaire préférentielle
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

Insertion paysagère

- Haie protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver
- Zone d'interface inconstructible à traiter

B | 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 Jourdannière Zone 1AU »
+ La modification du périmètre de la zone 1AU qui impacte également la zone UB
    - 1AU : Passage de 9,9 ha à 4,4 ha
    - UB : réduction de 364 m² (0,036 ha)
+ L'inscription de 240 m linéaire de haies en L.151-23 du code de l'urbanisme

Les avant / après de ces différentes pièces sont présentées au chapitre 5 du présent document.

3| Objet n°2 : Création d'un zonage économique pour pérenniser l'entreprise Jourdanière Nature

A | Objet et motif de la modification

La commune de Liffré souhaite poursuivre son développement tant sur le plan démographique qu'économique. A ce titre, 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 règlementation sur un espace à l'origine éloigné de l'agglomération. Comme le démontrent les clichés ci-dessous, en 1999, seules quelques maisons sur la route de la Jourdannière préexistaient.



A l'origine un site isolé (Source : Photo aérienne 1999)

L'entreprise a poursuivi son développement sur site, comme en témoigne la photo aérienne ci-dessous prise en 2010. Elle a notamment procédé à la construction de hangars de stockage, l'aménagement d'aires de stockage et de stationnement (à destination des salariés et des véhicules de l'entreprise) et l'implantation d'une éolienne alimentant une pompe. 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), générant un recul vis-à-vis des tiers. Ces distances s'appliquent à l'exploitant au moment de son implantation. A noter qu'il n'y a pas de

réciprocité, c'est-à-dire qu'elles ne sont pas réglementairement opposables aux tiers qui souhaiteraient s'implanter ultérieurement dans le voisinage proche de l'installation.



Le développement progressif de l'entreprise Jourdanière Nature (Source : Photo aérienne 2010)

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 Jourdannière. 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 (cf. 2| *objet n°1 : Réduction de la zone d'urbanisation future*). Certaines mesures d'accompagnement seront également mises en œuvre dans le périmètre conservé par l'entreprise, et font l'objet de ce deuxième point de la modification n°2 du PLU de Liffré.

Afin d'assurer la pérennité de l'entreprise, il est nécessaire de lui permettre une extension de son emprise en continuité immédiate, aussi la présente modification va donc conduire à définir ce périmètre et les règles associées.



Le site de l'entreprise Jourdanière Nature et son extension envisagée (Source : Photo aérienne 2010)

L'entreprise a déjà bien optimisé son foncier et l'arrivée prochaine de riverains à proximité immédiate contraint sa densification. Soucieuse de conserver une cohabitation sereine avec les futurs riverains, l'entreprise va mettre en œuvre des mesures de protection acoustiques et sonores. Ces aménagements ont été dimensionnés par des bureaux d'études spécialisés au regard de l'activité présente et projetée. L'entreprise a besoin d'aménager de nouveaux espaces de stockage à l'air libre et construire un nouveau bâtiment. Ces aménagements ne peuvent être envisagés sur sa parcelle, aussi souhaite-t-elle une extension dans le prolongement immédiat de son foncier. La modification du PLU permettra d'accompagner ce projet via la création d'un règlement et d'une OAP au sein du PLU qui vont encadrer les droits à construire afin, à la fois, de pérenniser l'entreprise sur son site, tout en en assurant une bonne interaction avec le futur lotissement et éviter les conflits de voisinage.

Le règlement du PLU actuellement en vigueur dispose d'une zone UE composée de 4 sous-secteurs (UEi, UEt, UE1 et UE2) et d'une zone 1AUE et son sous-secteur 1AUEc.

Le règlement actuel de la zone UE est adapté au site de l'entreprise *Jourdanière Nature*, puisque sont admises les destinations suivantes :

- Commerce et activités de service
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire

En effet, l'entreprise croise les différentes destinations ou sous-destinations suivantes :

Destination	Sous-destination	Définition
Commerce et activités de service	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire	Industrie	Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt	Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

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 là encore tant en termes de destination des constructions, usages des sols et natures d'activités que dans les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères, ou que celles concernant les équipements et réseaux. Une seule nuance est à apporter : la commune souhaite maitriser la destination et la densité des constructions. Il ne s'agit pas d'ouvrir une nouvelle zone d'activités mais bien de permettre à une entreprise isolée de pérenniser son activité en lui permettant une extension limitée de son site actuel. Cet encadrement passe par la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui, si elle n'a qu'une valeur de compatibilité, n'en reste pas moins contraignante et va permettre à la collectivité d'assurer cette maitrise.

B | Création d'une OAP économie

Afin d'encadrer le développement de l'entreprise présente sur le périmètre de La Jourdannière, il a été décidé de créer une OAP. Le périmètre retenu comprend à la fois le siège de l'entreprise existante ainsi que sa future extension programmée. Ce périmètre a été défini dans l'objectif de pérenniser l'activité économique sur place et lui permettre de s'agrandir de manière contenue.

Le périmètre de l'extension économique se trouve sur du foncier déjà classé en zone 1AU dans le PLU en vigueur et seule l'appellation change (1AU en 1AUe). La réduction de la zone 1AU et le classement du reliquat en zone A vient morceler l'espace agricole à la fois au Nord et au Sud. Pour autant, la question du morcellement agricole est traitée avec un accès existant maintenu au Sud. L'accès à la parcelle agricole nouvellement créée au Nord se fera soit par l'accès actuel de *Jourdanière Nature* via une servitude de passage, soit par l'avenue de l'Europe au Nord.

Pour assurer la bonne cohabitation entre cette activité économique et le futur projet d'habitat et accompagner son intégration dans le tissu urbain, des principes d'aménagements ont été définis. Ces principes sont les suivants :

- La limitation de la constructibilité sur le site d'extension en allouant 1 ha, l'extension reste maitrisée
- 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
- La création d'une zone d'interface non constructible (prévue dans le périmètre de l'OAP habitat A7)
- La plantation et le renforcement de haies en bordure et au sein du périmètre
- La création d'un aménagement paysager permettant d'assurer la liaison sur la continuité écologique existante Est/Ouest.

Les éléments de l'OAP économie et leur justification sont détaillés dans le tableau ci-après.

Secteur B6 « La Jourdanière » Zone UE/1AUE

+ Contexte

OAP créée	Justification
Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdannière est à proximité directe d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat. L'occupation du sol comprend les locaux d'une entreprise (*Jourdanière Nature*) ainsi que des terres agricoles. **Caractéristiques urbaines :** Le tissu urbain à proximité est composé de maisons individuelles et de parcelles agricoles. A court terme, un projet urbain doit voir le jour au nord et à l'ouest de la zone. **Caractéristiques physiques et environnementales** Le secteur présente peu de caractéristiques spécifiques, ce qui rend son aménagement favorable : pente peu marquée, linéaire de haie discontinu.	Description du contexte urbain et environnemental du secteur (description similaire à l'OAP « La Jourdanière zone 1AU habitat »)

+ Objectifs

OAP créée	Justification
- Intégrer l'activité économique dans le tissu urbain actuel et futur - Accueillir une extension de l'entreprise en continuité directe de son foncier - Préservation des haies existantes et renforcement des haies discontinues	Le maintien de l'entreprise ainsi que son extension doivent anticiper l'arrivée du futur lotissement. Ainsi des objectifs d'intégration de l'activité économique dans le tissu urbain actuel et futur ont été définis notamment la préservation et le renforcement des haies existantes. Les haies jouent en effet un rôle très important dans l'intégration de ce projet, en jouant un rôle d'interface et d'écran paysager ce qui permettra de limiter les risques de conflit de voisinage.

+ Organisation de la desserte et des déplacements

OAP créée	Justification
Le secteur est connecté à la rue de la Jourdannière. Aucun nouvel accès sur la route de la Jourdannière ne sera créé. Une desserte interne est à créer depuis le chemin existant vers l'extension économique. Elle ne devra pas remettre en cause l'ensemble des haies et arbres existants. Une servitude de passage pourra être créée depuis le chemin existant vers la parcelle agricole au nord afin de permettre son désenclavement, ou à défaut depuis l'avenue de l'Europe.	Une desserte interne est à créer pour desservir la future zone économique puisqu'aucun accès depuis la route de la Jourdannière ne sera créé. Le chemin existant propriété de l'entreprise est suffisant et bien dimensionné pour desservir le trafic de la future extension. Pour permettre l'exploitation de la parcelle agricole au nord de la future zone 1AUe, il est demandé d'assurer un passage pour l'exploitant agricole depuis le chemin existant (qui peut prendre la forme d'une servitude de passage).

+ Insertion paysagère et environnement

OAP créée	Justification
Pour limiter les nuisances générées par l'activité économique vis-à-vis de la future opération d'habitat, une zone d'interface non constructible sera créée, afin de mettre à distance les futures habitations (prévue dans le périmètre de l'OAP habitat A7). En complément, des haies seront à planter et à renforcer pour établir une frange paysagère. Les aménagements paysagers existants au nord et à l'ouest de la zone seront à densifier. La réalisation de travaux visant à réduire les nuisances acoustiques de divers éléments générateurs de bruits de l'entreprise seront à réaliser à savoir • 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 de l'entreprise	L'encadrement des nuisances est un prérequis à la réalisation de l'extension économique et du futur lotissement. Cet encadrement passe par : - La réalisation d'une zone d'interface entre l'activité économique et le futur lotissement. Cette zone d'interface, plantée, permettra de mettre à distance les futurs riverains par rapport aux nuisances générées par l'entreprise. - En plus de la zone d'interface, la mise à distance sera également opérée par la plantation de nouvelles haies et par le renforcement des haies existantes au nord et à l'ouest de la zone. - La réalisation de travaux de la part de l'entreprise pour réduire les nuisances acoustiques de certains éléments bruyants (générateur, éolienne, compresseur…). Un dispositif anti bruit est

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. L'aménagement de la zone 1AUE devra garantir une perméabilité minimale de 50% de la surface totale. Par ailleurs, les eaux pluviales de toiture doivent être récupérées et valorisées pour les besoins du site. Les toitures des bâtiments devront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).	également prévu à l'angle Nord/Est du site de l'entreprise L'orientation concernant la gestion alternative des eaux pluviales a pour objectif de se conformer au zonage d'assainissement des eaux pluviales et de limiter le ruissèlement. Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'objectif d'une perméabilité minimale de 50% est inscrit. Cette mesure vise à favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle et limiter le ruissellement. Enfin, il est demandé que les toitures des bâtiments intègrent des dispositifs de production d'énergies renouvelables. Cette orientation participe à l'effort de production d'énergies renouvelables et à la réduction de l'empreinte carbone du site.

+ Programmation de l'aménagement

OAP créée	Justification
Surface totale (hectares) : 2.5ha (1.5ha déjà aménagés +1ha en extension). Seules les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires au confortement et au développement de l'entreprise *Jourdanière Nature* sont admis, à la condition, que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la sécurité ou à la salubrité avec la présence d'habitation aux abords de la zone.	L'extension de la zone économique 1AUe est plafonnée à 1ha et uniquement pour le développement de l'entreprise existante. Il ne s'agit pas de développer un nouveau pôle d'activité en dehors des zones dédiées De plus, l'extension de l'activité pourra être envisagée sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité ou à la salubrité de la population.

+ Schéma de principe d'aménagement



Limite de l'OAP

Aménagements

- Secteur à vocation dominante d'économie
- Voirie interne
- Dispositif anti-bruit
- Servitude de passage pontentielle
- Liaison douce à créer

Insertion paysagère

- Haie protégée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- Aménagements paysagers (haies, arbres,talus plantés) à créer ou à conserver
- Alignement d'arbre à préserver
- Zone d'interface inconstructible à traiter

C | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

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 *Joudannière Nature* et son extension
- \+ L'ajout d'un linaire haies au titre du L.151-23 du CU

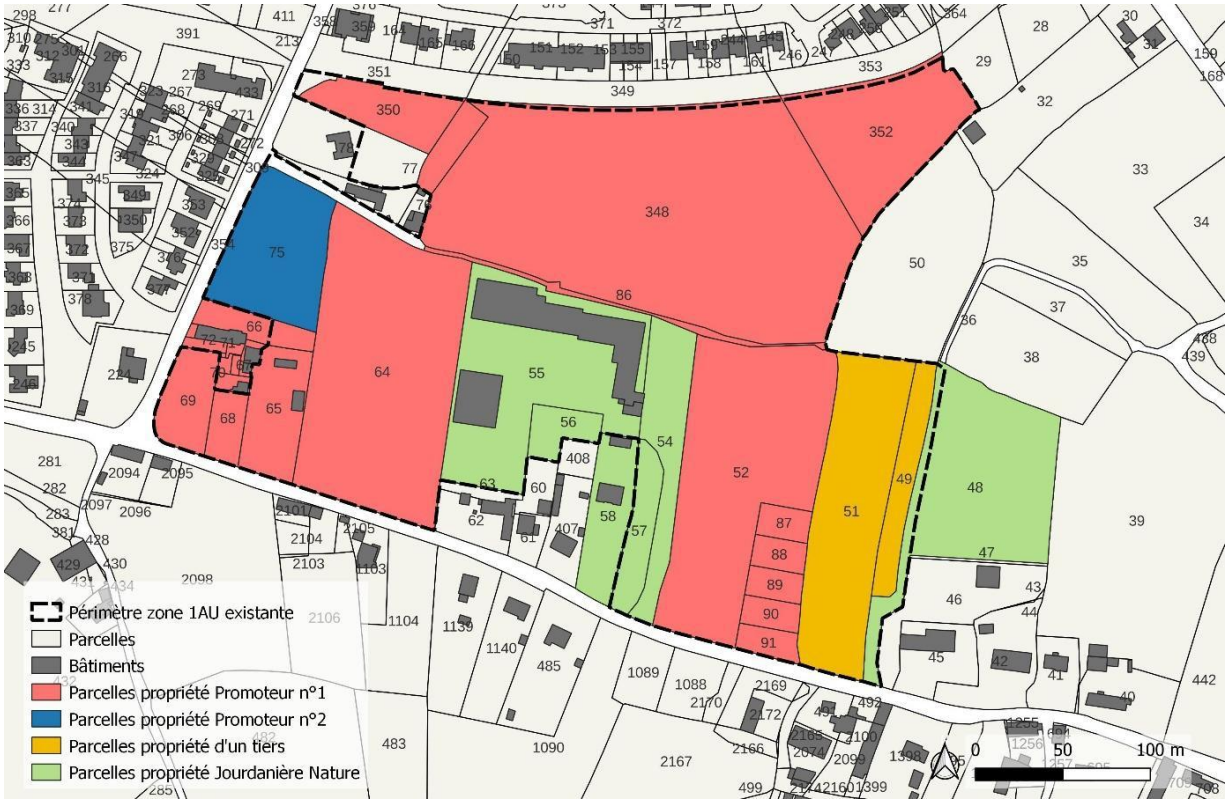
Les avant / après de ces différentes pièces sont présentées au chapitre 5 du présent document.

4| Objet n°3 : Reclassement du reliquat en zone A

A | Objet et motif de la modification

Comme évoqué dans la présentation des objets 1 et 2 de la présente modification, le secteur de la Jourdannière était voué initialement à accueillir une opération d'habitat dans son entièreté. A ce titre, un promoteur a fait l'acquisition de la quasi-totalité de l'emprise. Seules les parcelles 0049, 0051 et l'ilot central appartenant à *Jourdanière Nature* n'ont pas été acquis. A noter que la parcelle 0075 a été acquise par un autre promoteur.

Jourdanière Nature n'ayant pu concrétiser son déplacement et à la demande de la collectivité, le promoteur a été contraint de revoir son projet d'aménagement.



Etat de la domanialité en mars 2025 (Source : ville de Liffré)

Les négociations entre l'entreprise, le promoteur et la ville ont permis d'aboutir à un compromis qui est traduit dans l'OAP vue précédemment. 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.

Les parcelles 348, 352, 52, 87, 88, 89, 90 et 91 sont à ce jour encore exploitées. Le classement d'une partie de la parcelle 52 et les 87 et 88 en 1AUE vient morceler cet espace agricole, qui va se retrouver enclavé entre la future zone d'habitat à l'ouest et la zone Np qui correspond à une zone humide reconstituée. Toutefois, cette question va être traitée par la mise en place d'une servitude de passage au bénéficie de l'exploitant soit au travers de la zone 1AUE, soit via un accès sur l'avenue de l'Europe au nord.

B | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

La présente modification du PLU, consiste donc en le déclassement de 3 ha de la zone 1AU pour les reclasser en zone A.

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 Jourdannière sur une emprise de 9,9 ha, initialement entièrement zonée en 1AU.

La modification concerne :

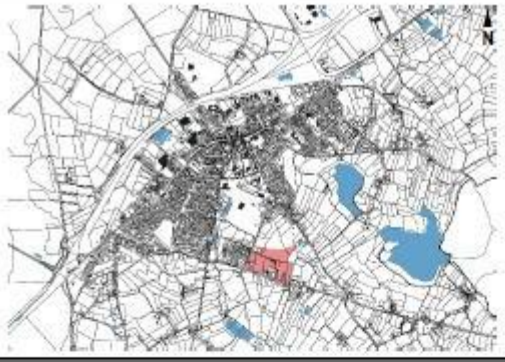
+ Les pièces du règlement graphique :
- Modification de zonage :
  - La zone 1AU Jourdannière est réduite pour recouvrir une surface de 4,42 ha
  - La zone UB est impactée à la marge : elle est réduite de 0,036 ha
  - La zone UE bénéficie d'une évolution à la hausse de 1,52 ha
  - La zone 1AUE bénéficie 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 Jourdannière est modifiée, dans son périmètre et dans ses objectifs.
- Une OAP économie est créée pour le site de l'entreprise *Jourdannière Nature* et son extension.

A | Présentation de l'OAP Habitat avant modification

Secteur A7 : « La Jourdanière » Zone 1AU





CONTEXTE

Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdanière est à proximité directe des zones d'habitation dont l'une fut construite dans les années 2010 et l'autre est en cours de construction. Ce secteur est implanté à moins d'un kilomètre des établissements scolaires et d'équipements, dont le futur lycée public.

L'occupation du sol comprend des terres agricoles (champs et prairies) ainsi que des parcelles bâties.

Caractéristiques urbaines :
L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles. Les connexions avec le projet au nord sont à prévoir, menant au centre-ville de Liffré.
Le rattachement à la route de la Jourdanière est possible.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur présente peu de caractéristiques spécifiques, ce qui rend son aménagement favorable : pente peu marquée, linéaire de haie discontinu.

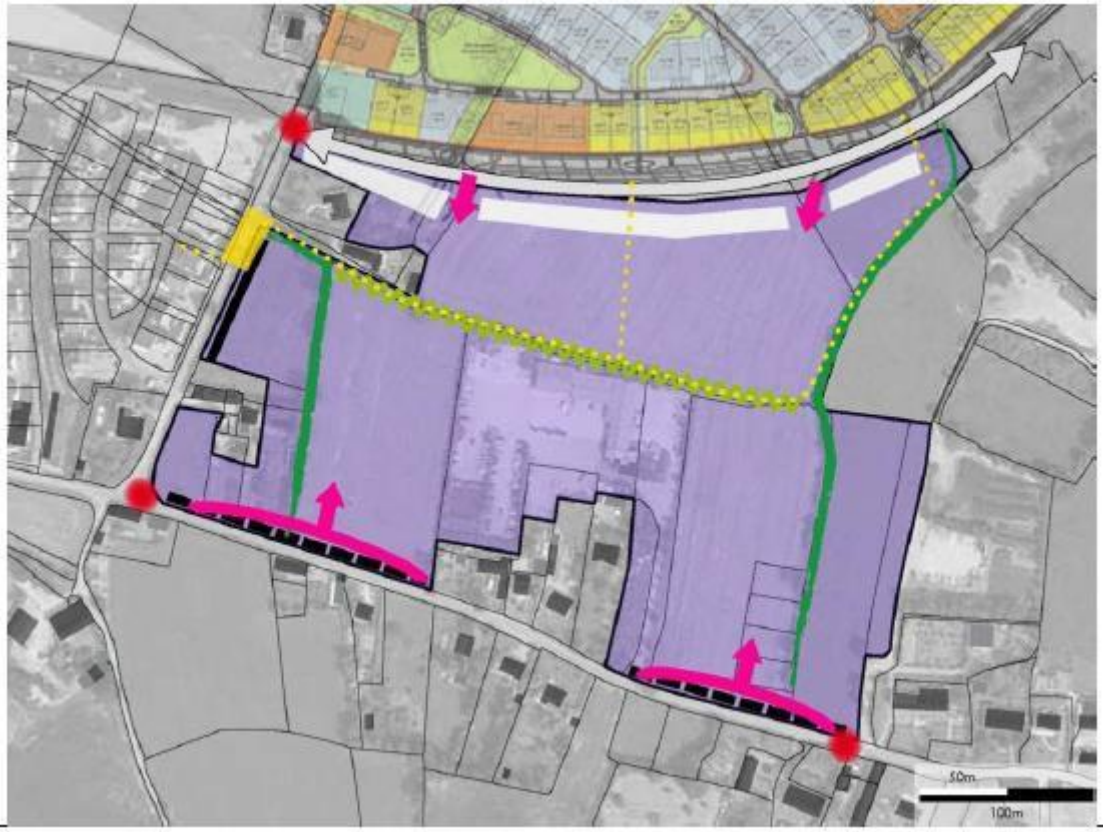



1 – Vue sur le sud-ouest du secteur depuis la Jourdanière


2 – Vue sur le sud-est du secteur

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant, en continuité des projets récents. - Favoriser le prolongement de la trame verte depuis l'étang du Moulin	- Connecter le projet au réseau viaire existant.
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
Un gradient de densité sera recherché pour densifier progressivement du sud (bâti discontinu), vers le nord (bâti dense). L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines. Un front bâti sera créé le long de la rue de la Cornillière, en cohérence avec le front existant de l'autre côté de la rue.	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
Quatre accès seront créés : - deux accès au nord du secteur, depuis l'axe structurant, prévus dans le cadre de l'opération en cours de réalisation (domaine de la Prétais) - deux accès à positionner au sud-ouest et au sud-est de l'opération, depuis la rue existante en limite sud Les dessertes secondaires à créer relieront les accès entre eux et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis soit depuis les voies à créer, soit directement depuis les voies existantes à l'ouest et au nord du secteur. Aucun lot ne sera desservi depuis la voie existante au sud du secteur. La desserte sera orientée pour permettre au maximum une bonne orientation des parcelles constructibles Les cheminements doux se rattachent aux projets alentours, le long de la trame verte	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
Pour assurer la continuité écologique, une haie sera plantée d'est en ouest, reliant la coulée verte vers l'étang de Liffré Afin de signaler l'entrée de ville, les limites sud du secteur feront l'objet d'un traitement paysager spécifique	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (hectares)	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés
9	

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

- Carrefour à aménager
- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif
- Aménagement favorisant la traversée piétonne
- Front bâti
- Frange urbaine à traiter
- Voirie principale à créer
- Accès à créer
- Accès à créer

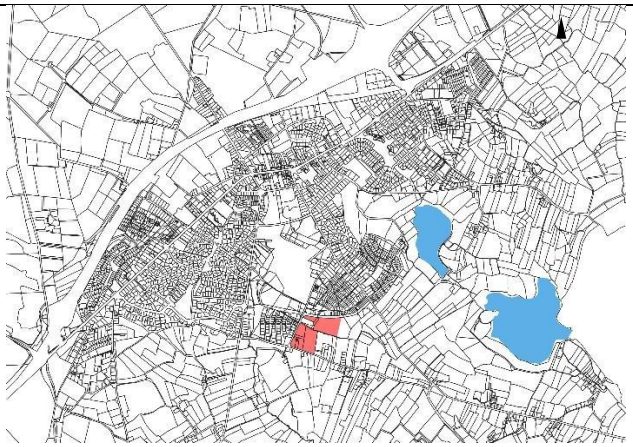
Insertion paysagère

- Transition paysagère à réaliser
- Haie existante protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

B | Présentation de l'OAP Habitat modifiée

Secteur A7 : « La Jourdannière » Zone 1AU HABITAT





CONTEXTE

Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdannière est localisé à proximité directe d'une activité économique (entreprise Jourdannière Nature), et de zones d'habitations récentes.

Ce secteur est implanté à moins d'un kilomètre de divers équipements sportifs et établissements scolaires, dont le nouveau lycée public Simone Veil.

L'occupation du sol comprend des terres agricoles (champs et prairies) ainsi que quelques parcelles bâties (habitations).



Caractéristiques urbaines :

L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles, groupées ou de petits collectifs. Les connexions avec le projet sont à prévoir, au nord pour mener au centre-ville de Liffré.

Le rattachement à la route de la Jourdannière est possible

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le secteur présente peu de caractéristiques spécifiques, ce qui rend son aménagement favorable : pente peu marquée, linéaire de haie discontinu.



1 – Vue sur le sud-ouest du secteur depuis la Jourdanière

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. Le projet d'aménagement doit notamment prendre en compte les nuisances de l'activité économique à proximité et mettre en œuvre des mesures pour les limiter.
- Favoriser le prolongement de la trame verte depuis l'étang du Moulin
- Préserver les haies existantes et renforcer les haies discontinues (est-ouest, nord-sud, alignement d'arbres en bordure est) ;
- Connecter le projet au réseau viaire existant et limiter la place de la voiture dans le lotissement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Forme urbaine et organisation du bâti

Un gradient de densité sera recherché du sud au nord : les formes les plus denses seront localisées le long de l'avenue de l'Europe, profitant de la proximité des équipements et de la liaison douce existante. Des formes moins denses seront privilégiées au sud afin d'assurer la transition avec l'espace agricole.

L'orientation et la taille du secteur permettront de faire bénéficier aux constructions d'un maximum d'ensoleillement, l'implantation des constructions doit tenir compte des apports solaires et limiter les ombres portées sur les constructions voisines.

Un front bâti sera créé le long de la rue de la Cornillière, en cohérence avec le front existant de l'autre côté de la rue.

Une zone d'interface dite « zone tampon » sera créée par rapport aux limites de l'entreprise, classée en zone UE. Elle sera préservée de toute construction pour protéger les zones les plus exposées aux nuisances.

Organisation de la desserte et des déplacements

Des accès seront créés : depuis l'avenue de l'Europe, la rue de La Cornillière et la rue de La Jourdannière. Ils seront majoritairement regroupés pour éviter les sorties individuelles sur les axes existants et permettre de scinder les flux.

Les lots seront desservis depuis les voies internes à créer, qui fonctionneront majoritairement en impasse. Aucun lot ne sera desservi depuis les voies existantes aux abords du secteur à l'exception d'un lot pouvant être desservi par l'impasse de la Cornillère.

La desserte sera orientée pour permettre au maximum une bonne orientation des parcelles constructibles et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud.

La présence des voitures sur le quartier sera limitée. Des poches de stationnement de proximité seront créées pour favoriser les déplacements actifs.

La création de voies piétonnes et cycles participeront au développement du maillage communal en facilitant la connexion vers le centre-ville et les équipements. Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur la trame verte reconstituée.

Insertion paysagère et Environnement

Pour assurer la bonne cohabitation entre le lotissement et l'entreprise plusieurs orientations sont définies :

- La création d'une zone d'interface non constructible. Des aménagements paysagers (haies, arbres, talus plantés) seront à crées ou à conforter pour établir une frange paysagère. Les fonds de parcelle (jardins) pourront se situer au sein de cette zone d'interface. Les haies existantes seront renforcées.
- La plantation d'une haie de trois rang multi-strates sur talus en limite est du projet, permettant de limiter les nuisances vis-à-vis de la plateforme de compostage classée en ICPE

Pour préserver et assurer les continuités écologiques du site, les haies recensées sur le périmètre sont à renforcer et de nouvelles haies pluristratifiées sont à créer au sein et en périphérie du site. 3 linéaires de haies au sein du périmètre, présentant des enjeux écologiques forts, sont identifiés et classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme.

La fonctionnalité écologique doit être maintenue et renforcée par l'utilisation d'essences locales adaptées pour la plantation et la restauration des haies en s'appuyant de préférence sur le Guide des arbres et arbustes du bocage du département d'Ille-et-Vilaine. Il est également demandé une gestion adaptée des espèces exotiques envahissantes (ex. : Laurier palme, Laurier sauce, Sumac de Virginie…) en privilégiant leur suppression.

L'aménagement futur devra envisager de limiter l'imperméabilisation des sols et à travers des méthodes de gestion alternative des eaux pluviales (noues, bassins drainants) en respectant les préconisations du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Potable.

Afin d'assurer l'interface entre l'espace urbain et agricole, les limites sud du secteur feront l'objet d'un traitement paysager spécifique.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (hectares)	L'objectif est de tendre vers 40 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés
4,4 ha	

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Légende

Limite de l'OAP

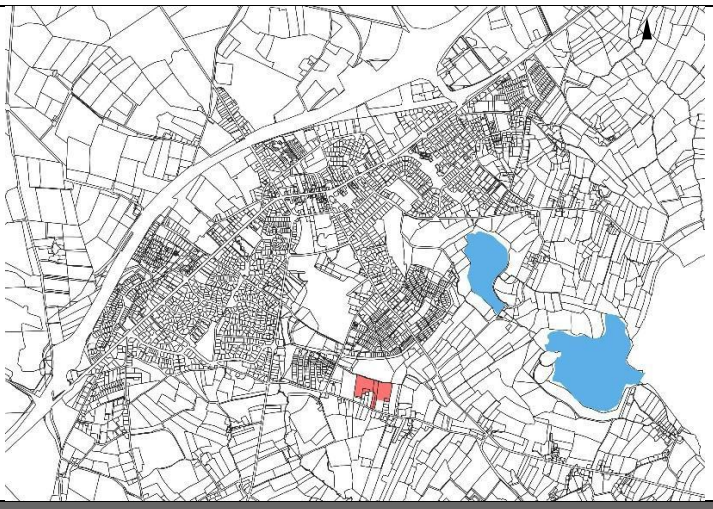
Aménagements

- Carrefour à aménager
- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif
- Connexion viaire préférentielle
- Liaison douce existante
- Liaison douce à créer

Insertion paysagère

- Haie protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme
- Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver
- Zone d'interface inconstructible à traiter

C | Présentation de l'OAP Economie créée

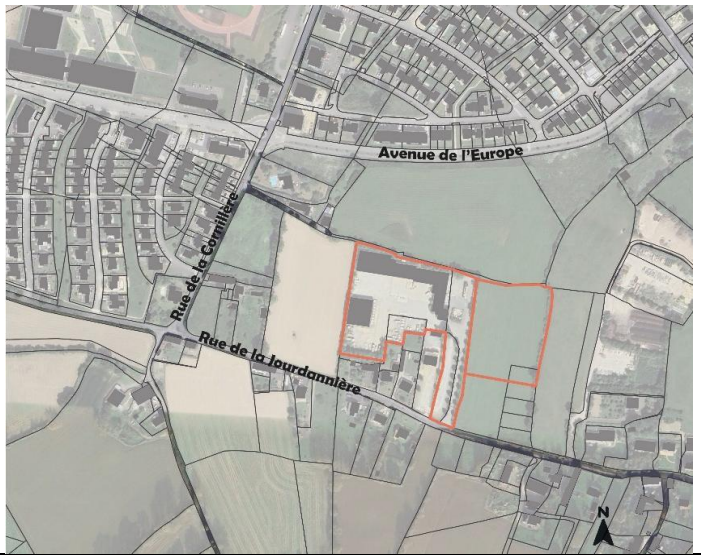
Secteur B6 : « La Jourdannière » Zone UE/1AUE	
CONTEXTE	
Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdannière est à proximité directe d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat. L'occupation du sol comprend les locaux d'une entreprise (*Jourdanière Nature*) ainsi que des terres agricoles.	

Caractéristiques urbaines :

Le tissu urbain à proximité est composé de maisons individuelles et de parcelles agricoles. A court terme, un projet urbain doit voir le jour au nord et à l'ouest de la zone.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le secteur présente peu de caractéristiques spécifiques, ce qui rend son aménagement favorable : pente peu marquée, linéaire de haie discontinu.



OBJECTIFS

- Intégrer l'activité économique dans le tissu urbain actuel et futur
- Accueillir une extension de l'entreprise en continuité directe de son foncier
- Préservation des haies existantes et renforcement des haies discontinues

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Organisation de la desserte et des déplacements

Le secteur est connecté à la rue de la Jourdannière. Aucun nouvel accès sur la route de la Jourdannière ne sera créé. Une desserte interne est à créer depuis le chemin existant vers l'extension économique. Elle ne devra pas remettre en cause l'ensemble des haies et arbres existants.

Une servitude de passage pourra être créée depuis le chemin existant vers la parcelle agricole au nord afin de permettre son désenclavement, ou à défaut, l'accès se fera depuis l'avenue de l'Europe.

Insertion paysagère et Environnement

Pour limiter les nuisances générées par l'activité économique vis-à-vis de la future opération d'habitat, une zone d'interface non constructible sera créée, afin de mettre à distance les futures habitations (prévue dans le périmètre de l'OAP habitat A7). En complément, des haies seront à planter et à renforcer pour établir une frange paysagère. Les aménagements paysagers existants au nord et à l'ouest de la zone seront à densifier.

La réalisation de travaux visant à réduire les nuisances acoustiques de divers éléments générateurs de bruits de l'entreprise seront à réaliser à savoir :

- 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

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.

L'aménagement de la zone 1AUE devra garantir une perméabilité minimale de 50% de la surface totale. Par ailleurs, les eaux pluviales de toiture doivent être récupérées et valorisées pour les besoins du site.

Les toitures des bâtiments devront intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables (panneaux photovoltaïques).

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)

2.5 ha (1,5 ha déjà aménagé + 1ha en extension).
Seules les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires au confortement et au développement de l'entreprise Jourdanière Nature sont admis, à la condition, que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la sécurité ou à la salubrité avec la présence d'habitation aux abords de la zone.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Légende

Limite de l'OAP

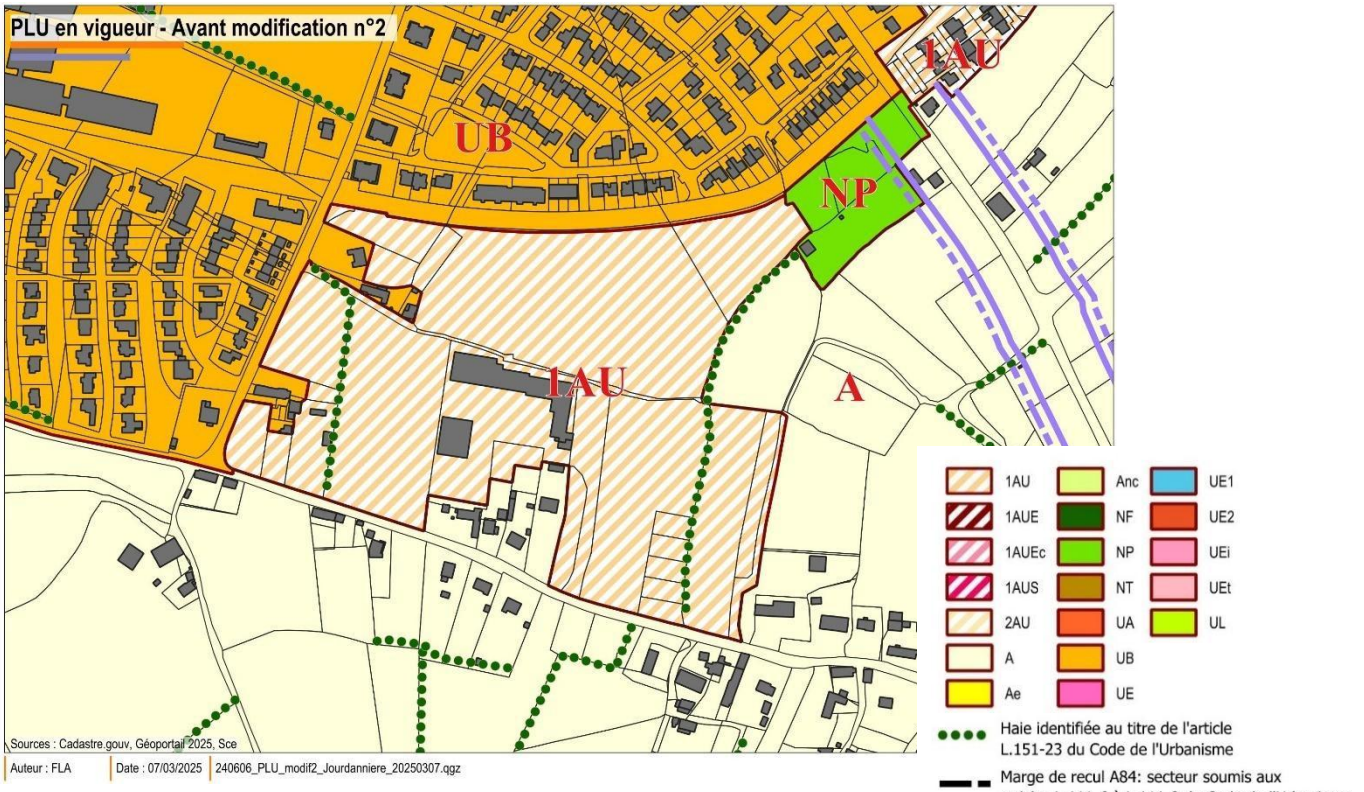
Aménagements

- Secteur à vocation dominante d'économie
- Voirie interne
- Dispositif anti-bruit
- Servitude de passage pontentielle
- Liaison douce à créer

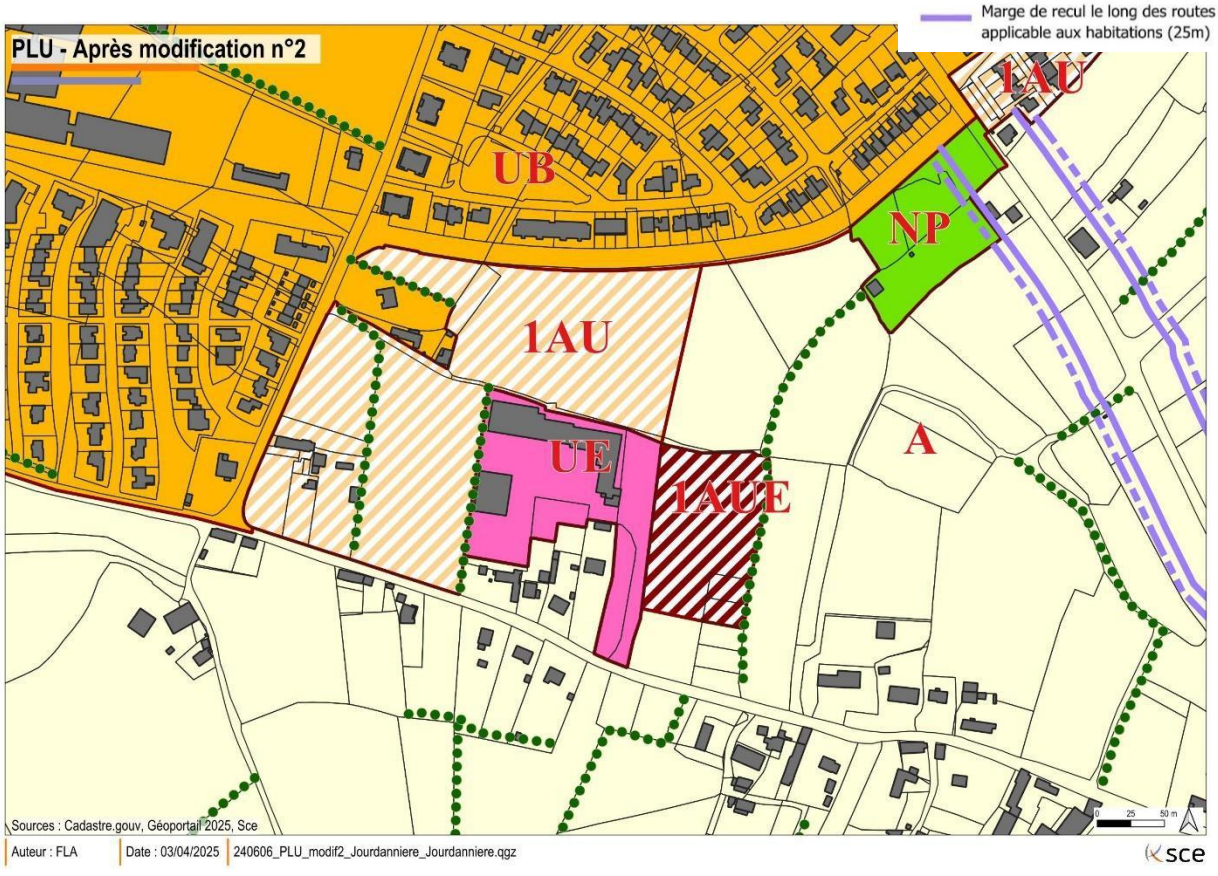
Insertion paysagère

- Haie protégée au titre du L151-23 du code de l'urbanisme
- Aménagements paysagers (haies, arbres,talus plantés) à créer ou à conserver
- Alignement d'arbre à préserver
- Zone d'interface inconstructible à traiter

D | Zonage du PLU en vigueur avant modification



E | Zonage du PLU après modification



F | Bilan des surfaces

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

PLU _ après modification n°2		évolution
ZONES URBAINES (U)		
UA	25,3	
UB	241,8	-0,04
UE	72,7	1,52
UE1	10,3	
UE2	14,2	
UEi	16,6	
UEt	4,5	
UL	30,2	
Total zones U	**415,5**	1,5
ZONE A URBANISER (AU)		
1AU	40,7	-5,3
1AUE	26,6	0,9
1AUEc	7,9	
1AUS	24,4	
2AU	9,8	
Total zones AU	**109,5**	-4,5
ZONES NATURELLES (N)		
NF	4 024,9	
NP	243,6	
NT	3,8	
Total de N	**4 272,3**	
ZONES AGRICOLES (A)		
A	1 701,0	3,0
Ae	10,7	
Anc	141,7	
Total zone N	**1 853,4**	3,0
Total LIFFRE	**6 650,7**	

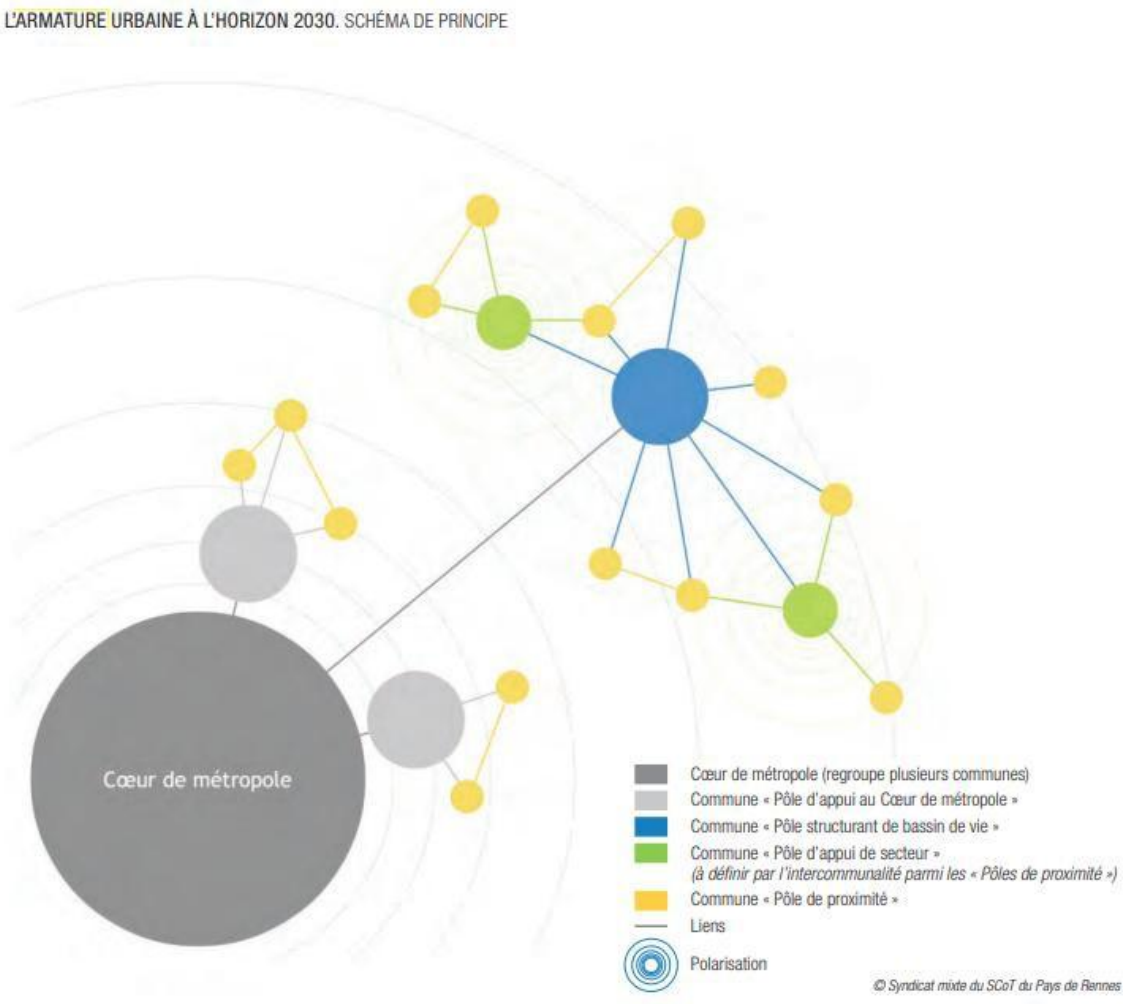
6| La compatibilité par rapport aux documents d'urbanisme supérieurs en vigueur

A | Le SCoT du Pays de Rennes

Le Pays de Rennes, constitué de 4 EPCI (Rennes Métropole, Val d'Ille Aubigné, Liffré-Cormier Communauté et Pays de Chateaugiron Communauté) dispose d'un SCoT approuvé le 29 mai 2015, entré en révision en juillet 2023.

L'armature du Pays de Rennes telle que définies dans le SCoT s'organise autour de plusieurs niveaux de polarités :

+ Le cœur de Métropole
+ Les pôles structurants de bassins de vie
+ Les pôles d'appui au cœur de métropole
+ Les pôles de proximités qui comprennent sur certains bassins de vie des pôles d'appui de secteur



Armature du SCoT du Pays de Rennes, source DOO

La commune de Liffré constitue un « *Pôle structurant de bassin de vie* » aux côtés de Bruz, Châteaugiron, Melesse, Mordelles, Pacé et Saint-Aubin d'Aubigné. Cette catégorie confère aux communes concernées, un rôle d'animation de bassin de vie avec des équipements et services, qui répondent aux besoins quotidiens ou hebdomadaires des habitants.

En termes de développement résidentiel, le SCoT a un objectif d'accueil de 86 000 habitants à l'horizon 2030, ce qui induit un rythme annuel de production de logements minimal d'environ **5 000 logements sur l'ensemble du Pays de Rennes**.

Pour respecter les **objectifs de modération de la consommation d'espace**, les nouvelles opérations d'habitat devront tendre vers des **densités minimum, différenciées en fonction de l'armature urbaine**, tel que précisé dans le tableau suivant :

Niveau de l'armature	Nombres de logements à produire par hectare
Cœur de métropole	45 logts/ha
Pôles structurants de bassin de vie	30 logts/ha
Pôles d'appui du Cœur de métropole	30 logts/ha
Pôles de proximité dont Pôles d'appui de secteur	20 logts/ha 25 logts/ha

A noter que le SCoT prévoit une densité de 45 logements/ha, à proximité des pôles d'échanges multimodaux, pour les communes de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier. L'objectif est de favoriser la densité autour du réseau de transport en commun.

La commune de Liffré, pôle structurant de bassin de vie, doit donc 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.

Le Pays de Rennes a engagé l'évolution du SCoT au moyen de plusieurs procédures concomitantes et complémentaires :

+ Une révision générale, pour tenir compte des évolutions du cadre législatif et des nouveaux enjeux à prendre en compte
+ Une modification simplifiée pour intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience sur le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) dans les délais fixés par la loi
+ Une modification n°3 ciblée sur le volet commerce, portant sur un ajustement interne, sans impact sur l'économie générale du projet.

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.

B | Le PLH de Liffré Cormier Communauté 2020-2026

Au 1er janvier 2017 est née Liffré-Cormier Communauté regroupant l'ancienne Communauté de Communes du Pays de Liffré et des communes de Gosné, Livré-sur-Changeon, Saint-Aubin-du-Cormier et Mézières-sur-Couesnon. Liffré-Cormier Communauté est un territoire situé au nord-est du département de l'Ille-et-Vilaine, en Bretagne. Avec 9 communes et 25 186 habitants, elle regroupe l'ancien EPCI du Pays de Liffré et une partie de celui de Saint-Aubin-du-Cormier, sur une superficie de 251 km². La collectivité compte trois pôles :

- **Liffré, avec 7 370 habitants (29 % de la population de l'EPCI)**
- La Bouëxière, avec 4 296 habitants (17 % de la population de l'EPCI)
- Saint-Aubin-du-Cormier, avec 3 732 habitants (15 % de la population de l'EPCI)

Par délibération du 19 octobre 2017, elle a décidé d'élaborer son premier Programme Local de l'Habitat afin de disposer, pour les six années à venir, d'un document permettant la définition d'une stratégie intercommunale en matière d'habitat, visant à la prise en compte des besoins en logements de l'ensemble du territoire. Le PLH de Liffré-Cormier Communauté a été adopté le 9 mars 2020 pour une durée de 6ans.

Le PLH 2020-2026 fixe comme objectif pour la commune de Liffré, la production totale de 1 273 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 scenario démographique retenu dans le PLH.

Densité

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 :

- Pôle structurant : 30 logements / ha
- 2 pôles d'appui : 25 logements / ha
- 6 pôles de proximité : 20 logements / ha

A noter que le SCoT prévoit une densité de 45 logements/ha, à proximité des pôles d'échanges multimodaux, pour les communes de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier.

Ainsi, la commune de Liffré, pôle structurant de bassin de vie, doit donc respecter 30 logements/ha et de 45logements/ha à proximité de son pôle d'échange multimodal.

Objectif de renouvellement urbain

Dans un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de réduction des déplacements, de densification, les communes chercheront à mobiliser en priorité leur gisement en renouvellement urbain avant d'étendre leur urbanisation. Des objectifs quantitatifs de production de logements en renouvellement urbain sont également fixés pour le pôle structurant et les deux pôles d'appui :

- **Pour le pôle structurant : tendre vers 15% de la production de logements en renouvellement urbain**
- **Pour les 2 pôles d'appui : tendre vers 10% de la production de logements en renouvellement urbain**

Typologie des logements

Afin de répondre aux objectifs opérationnels du Programme Local de l'Habitat, le besoin de logements est décliné en différents types de logements.

Pour les logements locatifs sociaux : Aucune commune de Liffré-Cormier Communauté n'est soumise à la loi SRU. Toutefois, le logement social représente un faible pourcentage de l'offre globale pour le territoire. Aussi, il convient d'avoir un objectif suffisamment important, dans un souci de mixité sociale. Aussi, l'objectif de production, à l'horizon du PLH, est de 589 logements, soit 20 % de l'offre globale. Cet objectif s'appuie sur les attendus du SCoT en ce qui concerne les pôles structurants du bassin de vie pour lesquels il est prévu un minimum de 25 % de logements aidés.
Liffré-Cormier Communauté propose en outre un objectif de 20 % pour les 2 pôles d'appui, et de tendre vers 20 % pour les pôles de proximité.
Pour Liffré, les 25 % de logements aidés se décomposent en 20 % de logements locatifs sociaux et 5 % en accession sociale.

Cet objectif pourrait se répartir de la manière suivante :

- 59 logements conventionnés privés avec ou sans travaux (2 % de la production globale) ;
- 530 logements de type PLAI-PLUS-PLS.

La production de logements locatifs sociaux par commune se décomposerait ainsi :

	Production totale	Locatif social public	Locatif social privé
Liffré	1273	228	26
La Bouëxière	494	89	10
St-Aubin-du-Cormier	554	100	11
Gosné	120	22	2
Ercé-Près-Liffré	132	24	3
Mézières-sur-Couesnon	90	16	2
Livré-sur-Changeon	120	22	2
Chasné-sur-Illet	99	18	2
Dourdain	60	11	1
TOTAL	**2942**	**530**	**59**

Cette production pourra être réalisée en construction et également en reprise de bâtiments vacants.

Pour les logements locatifs conventionnés privés : La Communauté de Communes souhaite encourager la production de logements locatifs conventionnés afin de constituer une offre complémentaire aux logements sociaux publics. Un logement conventionné est un logement dont le propriétaire-bailleur (ou son organisme gestionnaire) a conclu une convention avec l'Etat par laquelle il s'engage à louer sous certaines conditions (locataire à faibles ressources, respect d'un certain niveau de loyer). La production de logements conventionnés reste très dépendante de la réalisation de programme d'incitation à la réhabilitation

+ Objectif : Produire 59 logements locatifs conventionnés privés avec et sans travaux durant la période du PLH (2 % de la production globale).

Logements HLM : La Communauté de Communes compte actuellement près de 730 logements locatifs appartenant aux bailleurs sociaux. Cette offre est présente dans les neuf communes du territoire, mais les trois pôles en concentrent 81 %. 85 % de l'offre a été financée en PLUS et 10 % en PLAI. La répartition des 530 logements pourrait être :

+ PLUS/PLS : 70 %, soit 371 logements

- PLAI : 30 %, soit 159 logements.

Cette production nouvelle en PLUS-PLA-PLS pourra être réalisée en construction (90 % de l'ensemble, soit 477 logements, dont 10 % en VEFA) et en reprise de bâtiments vacants (10 %, soit 53 logements)

Logements en accession sociale à la propriété : Il était, lors de l'élaboration du PLH, jugé difficile de se positionner sur le développement d'une offre en accession sociale sur la Communauté. Le dispositif pour financer ce type de logements est le Prêt Social Location-Accession. La faiblesse de la demande de ce produit et le niveau des prix du foncier ne permettaient pas d'envisager une offre large en PSLA. Toutefois, compte-tenu des caractéristiques des ménages, ce mode d'accession à la propriété peut correspondre à des besoins sur le territoire. Aussi, la Communauté de Communes souhaite soutenir/promouvoir le développement de l'accession sociale à la propriété

- Objectif : Produire 4% de logements en accession sociale à la propriété durant la période du PLH, soit 118 logements (5 % pour Liffré et 3 % pour les autres communes).

	Accession sociale
Liffré	64
La Bouëxière	16
St-Aubin-du-Cormier	18
Gosné	4
Ercé-Près-Liffré	4
Mézières-sur-Couesnon	3
Livré-sur-Changeon	4
Chasné-sur-Illet	3
Dourdain	2
TOTAL	**118**

Autres typologies de logements

Le parc locatif privé représente aujourd'hui seulement 18,6 % du parc de logements. Des besoins de logements locatifs, qualitatifs, ont été exprimés. De par les politiques proposées, la collectivité souhaite en favoriser le développement.

- Ainsi, l'offre locative privée représente à l'échelle de ce PLH 10 % de l'ensemble de la production.

L'accession libre reste la forme la plus répandue d'accès au logement sur la Communauté de communes. Le territoire accueille ainsi plus de 72 % de propriétaires. Il convient, dans le cadre de ce PLH, de répondre aux aspirations actuelles des ménages, en permettant la construction et surtout en favorisant la réhabilitation de logements en accession libre à la propriété.

- Ainsi, l'accession libre représente globalement à l'échelle de ce PLH 66 % de l'ensemble de la production

En termes de nature de logements à produire, il a été retenu la répartition suivante :

Pour les communes pôles :

- 2/3 dans l'individuel
- 1/3 minimum dans le parc collectif, intermédiaire et l'individuel groupé.

Dans les opérations de renouvellement urbain, la production dans le parc collectif, intermédiaire et l'individuel groupé sera privilégiée.

Pour les pôles de proximité :

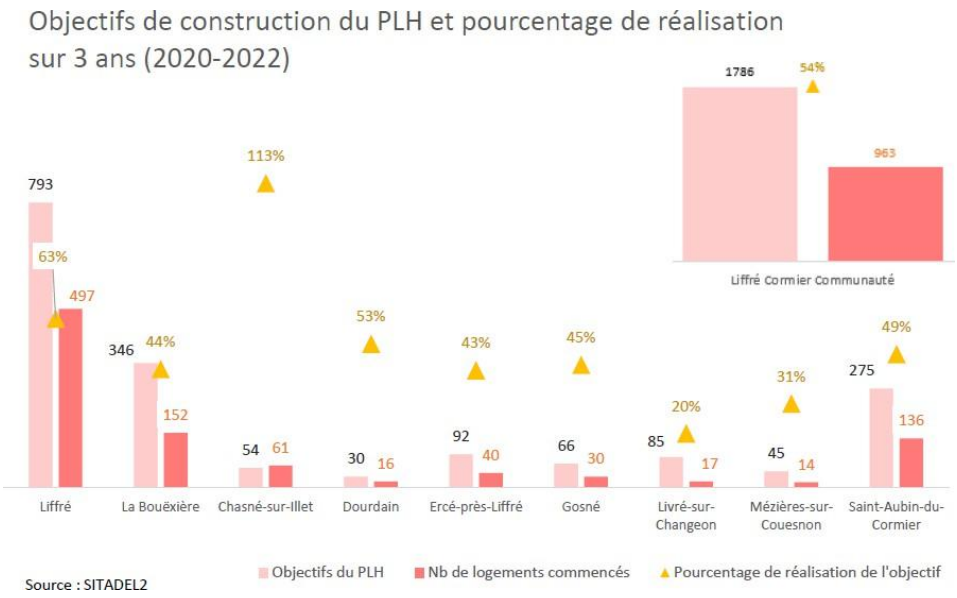
- 2/3 dans l'individuel
- 1/3 dans l'individuel groupé, l'intermédiaire et/ou dans le parc collectif quand l'opération le permet.

Dans les opérations de renouvellement urbain, la production d'un parc individuel groupé et/ou intermédiaire sera privilégiée, ainsi que dans le parc collectif si possible.

Bilan intermédiaire du PLH

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.** Sur les 3 premières années (2020-2022), 54% des objectifs de production ont été réalisés. 963 nouveaux logements ont été mis en chantier contre 1 786 inscrits dans les prévisions du PLH.

Après une année 2019 exceptionnelle et durant la période post-Covid, les volumes autorisés de construction de logements diminuent comme à l'échelle nationale. Cette baisse a été accentuée par la crise sanitaire et les deux trimestres de confinement en 2020. Le taux de réalisation des objectifs varie d'une commune à l'autre selon le rythme des nouvelles opérations mises en chantier. **Liffré avec 497 logements construits atteint 63% de l'objectif,** 49% pour Saint-Aubin-du-Cormier et 44% pour La Bouëxière par exemple.



C | Le PLU de Liffré

La ville de Liffré est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 juillet 2017. Le projet communal de se décline en **5 axes stratégiques :**

- Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré
- Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique
- Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune
- Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages
- Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie

L'objectif poursuivi par la commune est de conforter son rôle de pôle structurant de bassin de vie en renforçant le dynamisme démographique et le rythme de construction neuve sur son territoire afin d'assurer un renouvellement de la population et du parc de logement.

- **En 2017, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune de Liffré prévoyait ainsi un taux de croissance annuel ambitieux à environ 2.75%**. La commune ambitionnait alors d'atteindre 10 000 habitants en 2025, et 10 310 en 2026, représentant une croissance de 3 100 habitants environ en 11ans.
- Avec une taille moyenne des foyers en baisse à 2.2 personnes par logement, le PLU de la commune de Liffré est donc dimensionné pour prévoir la **construction de 1 728 logements environ en 10 ans, soit un rythme de 173 logements/an.**

Au sein de son PLU, la commune s'est donnée pour objectif de maîtriser la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie (2006-2016). La valorisation et l'optimisation des potentialités en tissu urbain existant (parcelles libres, parcelles bâties disposant d'une surface résiduelle libre, parcelles et bâtis pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain) seront recherchées, dans la ville de Liffré et le hameau de la Villeneuve. Ces potentiels ont à ce titre été identifiés par le projet communal. En parallèle, la priorité est donnée au développement de zones d'habitat futures en continuité avec le bâti existant du pôle urbain afin d'éviter le mitage des espaces naturels, agricoles et forestiers à fort potentiel paysager et économique.

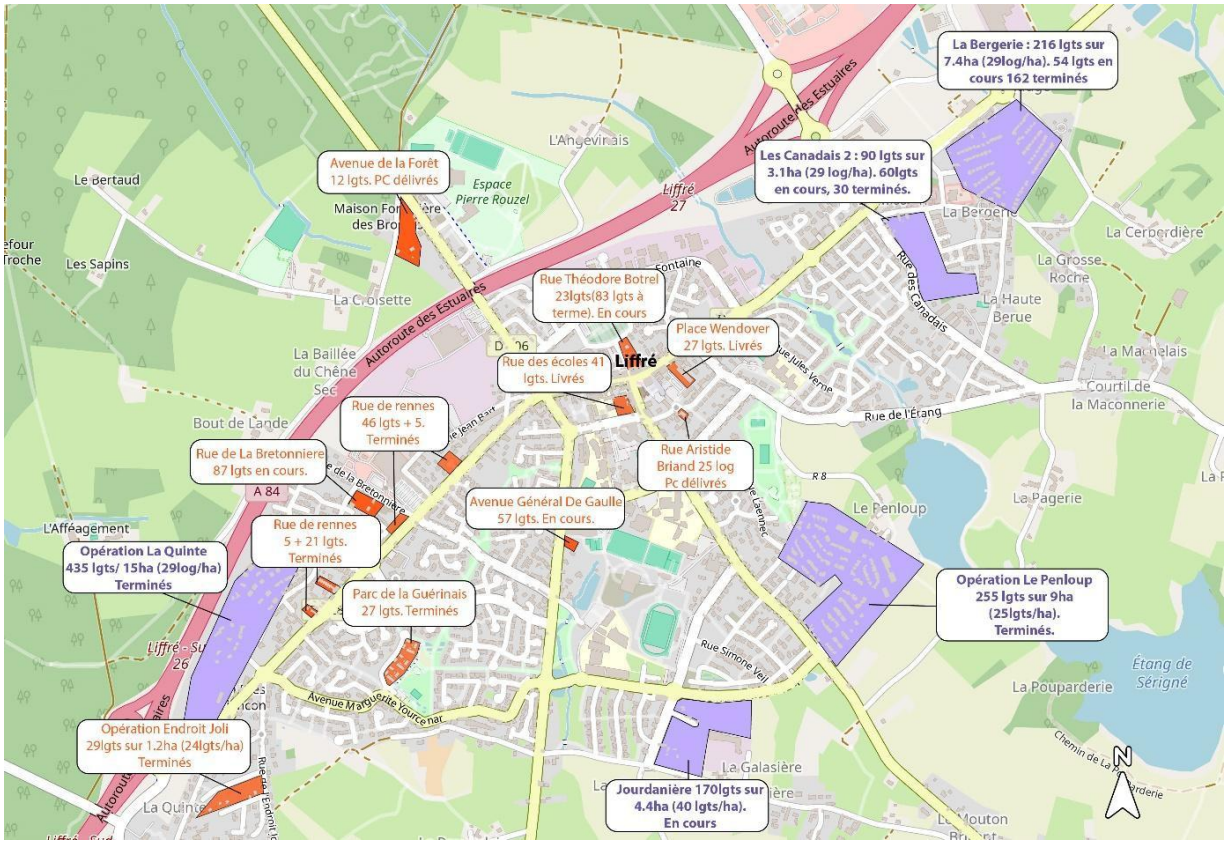
- **Pour atteindre ces objectifs, la commune s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays de Rennes en vigueur**, avec une volonté de répartir la construction en extension de l'urbanisation et en renouvellement urbain/densification.
- De plus, **la densification des programmes est encouragée**. Pour toute nouvelle opération d'aménagement, une densité adaptée à sa localisation, son contexte et ses capacités d'accueil, en tenant compte de la typologie des constructions prévues, est proposée.
- **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.

D | Le développement communal depuis l'approbation du 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). Cette croissance s'avère toutefois en deçà de la trajectoire démographique envisagée dans son PLU (2.75%).

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%.



Localisation des opérations en extension urbaine (violet) et en renouvellement urbain (orange) depuis 2017 et projetées à court terme sur la commune de Liffré

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 Jourdannière (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 Jourdannière, telle qu'actualisée, permet ainsi de se rapprocher des objectifs PLU-PLH en termes de production de logements.**

D'autre part, la réduction du périmètre de l'OAP permet de réduire la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF).
Pour mémoire, en 2017, lors de son élaboration, le PLU de Liffré, en cohérence avec le SCoT alors en vigueur, s'est fixé un objectif de réduction de la consommation d'espace moyenne pour 100 logements neufs de 3.9 ha à 3.5 ha. Pour atteindre l'objectif démographique visé, le PLU prévoyait la réalisation de 1 728 logements, pour lequel il a estimé que le projet nécessitera l'aménagement d'un peu plus d'une quarantaine d'ha pour les 10 années à venir, ce qui était alors inférieur à la surface plafond fixée par le SCOT.
Dans les faits, en termes de consommation foncière, entre 2021 et 2024, la consommation foncière d'ENAF s'établit à 3,08 ha (source : Rapport de l'artificialisation de LLC – Estimation MOS 2021-2024).
A l'heure du ZAN, de nouveaux objectifs de réduction de la consommation foncière vont être définis à l'échelle du SCoT. Ainsi, la réduction du périmètre de l'OAP à destination de l'habitat contribue ainsi en ce sens, puisqu'elle prévoit une réduction de la zone 1AU habitat de près de 5,5 ha, permettant de « rebasculer » 3 ha en ENAF. A noter, que sur les 9,9 ha délimités en 1AU au PLU de 2017, 1,5 ha de l'entreprise *Jourdanière Nature* était déjà urbanisé, ainsi, seulement 1ha seront consommé pour le développement économique sur le secteur et 4,4 ha pour l'habitat.

La combinaison de ces 2 objectifs à savoir la production de 173 logements pour répondre aux objectifs PLH et la réduction de la consommation foncière amène à avoir une densité plus élevée que celle définie dans l'ancienne OAP. La densité de l'opération avoisine 40 logements à l'hectare.
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/ha (source : Ville de Liffré). Ainsi, l'opération de La Jourdannière 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

A | Contexte de la loi climat et résilience

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution de la consommation d'espace puis de l'artificialisation pour arriver au Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050.

Cette diminution progressive s'étale sur les trois décennies à venir :

- 2021 et 2031 : diminution par deux de la consommation d'espace par rapport à la consommation d'espace des dix années passées.
- 2031-2041 : baisse de l'artificialisation par rapport à la tendance précédente.
- 2041-2050 : baisse de l'artificialisation pour atteindre le ZAN.

L'article 194 de la loi Climat & Résilience précise que la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

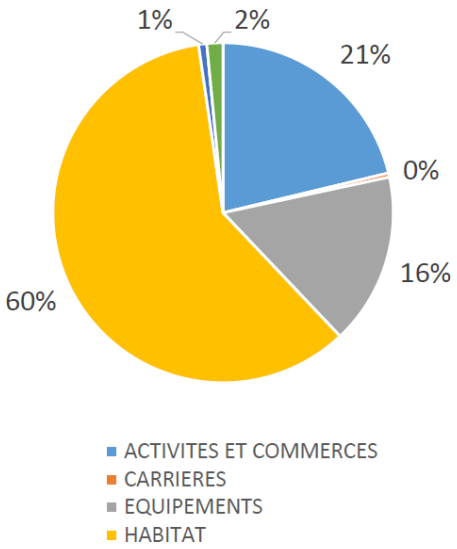
En Bretagne, la consommation d'espace naturel agricole et forestier est mesurée avec le référentiel de données qui est le Mode d'Occupation des Sols (MOS).

B | Analyse de la consommation foncière depuis 2021

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.

A l'échelle de Liffré-Cormier Communauté, parmi les ENAF, ce sont principalement les espaces agricoles qui ont été consommés, soit – 201,8 ha et - 22,7 ha d'espaces naturels.

La consommation foncière de Liffré-Cormier Communauté est principalement due à la production de logements (61%) puis à l'accueil d'entreprises (21%) et des équipements (16%). Elle se répartit de la manière suivante :



En novembre 2024, la Région Bretagne, avec l'assistance du réseau des agences d'urbanisme bretonnes, a mis à disposition un outil commun d'estimation de la consommation d'ENAF sur la période récente entre chaque mise à jour du MOS. Cet outil se base sur un croisement entre les données consolidées du MOS, des zonages et les autorisations d'urbanisme. La consommation d'ENAF au cours des trois dernières années est toujours portée majoritairement par l'habitat. **Entre 2021-2024 la consommation d'ENAF pour la ville de Liffré est de 3,08 ha selon le MOS.**

Sur la période 2021 – 2024, la consommation foncière du territoire de Liffré Cormier Communauté peut être considérée comme modérée et toujours inégale selon les communes.

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. Les projets d'aménagement actuels et futurs sont d'ailleurs envisagés dans une optique de sobriété foncière et de renouvellement urbain (30% des logements

depuis 2017 sont en renouvellement urbain cf D) le développement communal PLU). L'augmentation du nombre de projets, accompagnés par l'EPFB sur le territoire, et la diminution de la zone 1AU au profit de l'augmentation de la zone A, sont révélateurs d'une dynamique des élus de reconquérir le foncier déjà urbanisé.

C | Analyse du secteur de la Jourdannière

Le secteur de La Jourdannière se compose, dans son occupation du sol, d'ENAF et d'une partie urbanisée par l'entreprise *Jourdanière Nature*. Les parcelles, bien que classées en zone 1AU au sein du PLU, sont utilisées dans un contexte agricole (friches, champs…).

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 vigueur, 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.

La présente modification étend également la zone UB dédiée à la zone urbaine périphérique, en remplacement du zonage 1AU correspondant au fond de jardin d'une habitation existante afin d'adapter le zonage à cette destination. Cette modification pourra permettre de la division parcellaire et donc la construction d'un à deux logements supplémentaires sans engendrer de consommation d'ENAF.

8| Incidences de la modification sur l'environnement

Dans le PLU de 2017, le zonage permet à la fois l'urbanisation de parcelles agricoles et la reconversion d'une emprise de 1,5 ha d'une activité économique vers l'habitat. L'évolution principale de la présente modification consiste à maintenir l'activité existante sur son site originel et lui permettre une extension mesurée. Cette entreprise reste ainsi une entreprise isolée sur le territoire communal, ce qui est une exception. Cette exception a toutefois du sens au regard de l'importance de cette entreprise qui emploie une centaine de salariés.

La modification s'effectue au droit d'un zonage 1AU de 9,9 ha au secteur de la Jourdannière à destination du développement de l'habitat. Une entreprise (pépiniériste *Jourdanière Nature*) est installée au sein de cette zone. Ses démarches visant à se relocaliser au sein d'une zone d'activités de la commune n'ont pas pu aboutir. Ainsi, la ville souhaite concilier le développement d'une opération d'habitat tout en permettant le maintien et le développement mesuré d'une entreprise sur son site actuel. La zone 1AU est de ce fait réduite. En outre, et notamment afin de prendre en compte les nuisances générées par l'entreprise et limiter tout risque de conflits de voisinage, il a été décidé de réduire l'emprise de la zone 1AU afin de reclasser du foncier en zonage agricole. Cette évolution répond aux objectifs de réduction de la consommation foncière et s'inscrive dans la trajectoire ZAN.

Dans le cadre de son élaboration, en 2017, le PLU de Liffré a fait l'objet d'une évaluation environnementale ayant notamment évalué les incidences du classement en zone 1AU du secteur de la Jourdannière permettant ainsi l'aménagement du secteur.

De plus, le projet urbain en cours d'étude par un promoteur privé a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (cf. arrêté en date du 22 avril 2024) en considérant que le projet n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement, sous réserve :

- De la conservation et du renforcement des haies recensées et de la création de nouvelles haies pluristratifiées pour limiter l'impact sur la biodiversité ;
- Des mesures de conservation et d'étoffement de la trame bocagère pour la pérennisation des éléments paysagers ;
- De la création de voies piétonnes et cyclables et de la limitation de la place de la voiture dans le lotissement afin de réduire les incidences potentielles sur le trafic routier ;
- De réduire le risque de nuisances sonores et olfactives liées à la proximité de l'entreprise sur le site.

Le travail d'évaluation environnementale réalisé dans le cadre de la présente modification du PLU a permis de transposer règlementairement et d'intégrer les mesures décrites dans l'arrêté de dispense d'évaluation environnementale du projet à l'échelle de la planification. L'objectif est d'assurer et de pérenniser la prise en compte des enjeux environnementaux précités et cela même en cas d'évolution du projet.

L'analyse par thématique des incidences potentielles a permis de mettre en évidence l'absence d'incidences négatives notables sur l'environnement après application des mesures Eviter Réduire Compenser (ERC).

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 Jourdannière 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).

Des modifications sont également effectuées sur l'OAP sectorielle existante en intégrant :

- L'identification dans les OAP des haies caractérisées comme étant à enjeu moyen dans le pré-diagnostic écologique
- La création de zone tampon au Nord et au Sud avec des plantations hautes tiges, cépées et haies bocagères

- La restauration des corridors locaux améliorant la trame verte, notamment au niveau de la haie est-ouest séparant l'entreprise Jourdanière Nature de la parcelle Nord 1AU ainsi qu'à l'alignement d'arbres à l'est (près de la plateforme classé ICPE) favorables au maintien des habitats et des corridors de déplacement des espèces
- Le respect des périodes de développement des espèces en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus
- La suppression des espèces végétales invasives afin d'éviter leur dissémination en phase travaux
- La sanctuarisation de l'alignement d'arbres à l'Est afin de conserver le patrimoine arboré existant
- Le choix d'essences locales adaptées et multistratifiées (herbacée, arbustives, arborées) pour la restauration des corridors écologiques en accord avec le Guide des arbres et arbustes du bocage
- La préconisation d'une gestion alternative des eaux pluviales avec une potentielle réutilisation sur site pour des usages adaptés
- Des mesures permettant de limiter les nuisances sont intégrées dans l'OAP économie : « Seules les constructions, aménagements et installations liées et nécessaires au confortement et au développement de l'entreprise Jourdanière Nature sont admis à la condition, que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la sécurité ou à la salubrité avec la présence d'habitation aux abords de la zone ».

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.

9|Les modifications apportées au dossier de modification suite à la phase de consultation

A | La consultation des Personnes Publiques Associées

La modification n°2 du PLU de Liffré a été notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) en date du 03 juillet 2025. A la suite de cette consultation, la collectivité a reçu 7 avis :

- **Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE)** : avis conforme, la modification n'est pas soumise à évaluation environnementale
- **Chambre d'Agriculture d'Ille et vilaine** : avis favorable sous réserve de déplacer la zone 1AUE en bordure de route
- **Département d'Ille-et-Vilaine :** pas d'observation formulée
- **Région Bretagne :** pas d'avis formulé concernant le projet de modification
- **Préfet d'Ille-et-Vilaine :** avis favorable assortie d'une recommandation de préciser les mécanismes de réduction des nuisances.
- **Ville de Thorigné-Fouillard** : avis favorable
- **SCoT Pays de Rennes :** avis favorable

Il convient de souligner que la majorité des PPA émet un avis favorable. Seul la Chambre d'Agriculture et le Préfet d'Ille-et-Vilaine émettent un avis favorable avec réserve ou recommandation.

Les avis PPA et la réponse de la collectivité à ces avis figurent en pièce n°3 du présent dossier d'approbation.

B | L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée du 08 octobre au 07 novembre 2025. Au total 1 observation a été inscrite sur le registre. 3 mails ont été adressés sur la boite mail dédiée m2.liffre@liffre-cormier.fr. Aucun courrier a été reçu en mairie de Liffré.

En conclusion de son PV de synthèse, le commissaire enquêteur émet un avis favorable à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de Liffré et souligne notamment que ce projet permettra de maintenir et étendre l'entreprise *La Jourdanière Nature,* de construire 170 logements tout en restituant 3 ha en zonage agricole.

C | Les modifications apportées au dossier de modification en vue de son approbation

Afin de prendre en compte les remarques formulées par les PPA et le commissaire enquêteur, les points suivants ont été modifiés :

OAP habitat

- **Ajustement littéral de l'OAP habitat (secteur A7) pour :**

- *Autoriser la desserte d'un futur lot depuis l'impasse de la Cornillière si des impératifs techniques ou économiques le justifient*

- **Ajustement du schéma de principe d'aménagement de l'OAP habitat (secteur A7) pour** :

- Intégrer une connexion viaire depuis la rue de la Jourdannière. 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 Jourdannière. 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 Jourdannière* ». 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 ;

- Modifier l'emprise du secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif afin de réduire l'exposition des habitants aux nuisances de l'entreprise ;

- Modifier la liaison douce à créer, en limitant son accès le long de l'entreprise. Cette modification permet de préserver les usagers des liaisons douces des nuisances potentielles liées à l'activité économique, tout en maintenant les connexions inter-quartiers nécessaires.

OAP économie

- **Ajustement littéral de l'OAP économie La Jourdannière (secteur B6) pour** :

- Préciser l'aménagement de la frange paysagère par la plantation de haie et par la densification des aménagements existants présents au nord et à l'ouest de la zone UE.

- Inscrire des orientations pour assurer la perméabilité du site, demander la réutilisation des eaux pluviales et pour développer les énergies renouvelables.

- **Ajustement du schéma de principe d'aménagement de l'OAP économie La Jourdannière pour :**

- Prendre en compte les échanges entre l'aménagement et le propriétaire de l'entreprise afin de modifier la localisation de la servitude de passage potentielle ;

- Modifier la zone d'interface inconstructible en déplaçant légèrement le trait à l'ouest pour correspondre plus finement à l'emplacement prévu ;

- Modifier la liaison douce à créer (cf modification de l'OAP habitat).