PLAN LOCAL D'URBANISME DE LIFFRÉ



Modification n°3 du PLU

Notice explicative

Approbation 16 juin 2026

sce ateliersup+

Sommaire

Préambule 3

Volet 1| Le contexte juridique et les objectifs de la modification 5

1| Justification du choix de la procédure d'évolution du Plan Local de l'Urbanisme requise pour une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser 6

2| Les objectifs de la modification n°3 du PLU de Liffré 9

Volet 2| Le dossier de modification n°3 du PLU de Liffré 12

1| Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation 13

2| Objet n°2 | Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord 44

3| Objet n°3 : Classement de parcelles en Np 60

4| Bilan des pièces modifiées par la modification n°3 du PLU de Liffré 61

5| Incidences de la modification sur l'environnement 74

6| Les modifications apportées au dossier suites à l'examen des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique 77

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 août 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 approuvée le 03 février 2026

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 procédure de modification du PLU de Liffré concerne le secteur « Le Penloup secteur nord » alors identifié en 2AU lors de l'élaboration du PLU. Cette modification arbore 2 objets :

- **Objet n°1** : Ouverture de la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat
- **Objet n°2** : Classement de parcelles humides en Np

Cette modification a pour but de permettre une meilleure adaptation du document d'urbanisme avec les besoins de développement de la commune. La procédure induit la modification du règlement graphique pour permettre l'ouverture à l'urbanisation du secteur (via l'évolution du zonage 2AU en 1AUa sur 6.2 ha), et préservation des enjeux environnementaux identifiés (via l'évolution du zonage 2AU en Np sur 0.8 ha). En outre, l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est modifiée afin d'encadrer de manière plus précise le développement de ce secteur en prenant en compte les enjeux environnementaux.

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

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

Volet 1| Le contexte juridique et les objectifs de la modification

1| Justification du choix de la procédure d'évolution du Plan Local de l'Urbanisme requise pour une ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser

A | La procédure relevant du code de l'urbanisme

Détermination du champ d'application de la procédure requise

Le législateur prévoit que pour procéder à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future, il puisse être fait recours soit à la procédure de modification ou de révision du PLU. Le choix de l'une ou l'autre de ces procédures dépend de la date de création de la zone à urbaniser.

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme indique : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide : **[…]** 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, 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, une procédure de révision du PLU s'impose lorsqu'il est envisagé d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser datant de plus de 6 ans. Cela implique, qu'à l'inverse, les zones à urbaniser créées depuis moins de 6 ans peuvent être ouvertes à l'urbanisation par une procédure de modification.

A noter, que ce délai de 6 ans a récemment évolué. Initialement, le délai dans lequel il était possible d'ouvrir une zone à l'urbanisation par une procédure de modification était de 9 ans suivant la création de cette zone. Ce délai a été ramené à 6 ans par la loi Climat et Résilience du 22 août 2022. Toutefois, cette loi prévoit une exception : si la zone à urbaniser a été délimitée par le règlement d'un PLU adopté avant le 1er janvier 2018, le délai de 9 ans continue à s'appliquer. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone par une procédure de modification du PLU reste possible dans un délai de 9 ans suivant sa création.

⇨ **Le PLU de Liffré ayant été approuvé le 6 juillet 2017, soit avant le 1er janvier 2018, un délai de caducité de 9 ans s'applique alors. La date butoir pour l'approbation de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est donc fixée au 6 juillet 2026.**

Par ailleurs, l'article L.153-38 du code de l'urbanisme, introduit par la Loi ALUR du 24 mars 2014, stipule que les procédures de modification conduisant à l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future, doivent obligatoirement faire l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones urbanisées et de la faisabilité opérationnelle du projet.

La délibération motivée doit constituer une justification de l'ouverture à l'urbanisation de la zone au regard des capacités d'urbanisation résiduelles. Cette disposition vise à s'assurer que la collectivité a évalué au préalable que le projet n'aurait pas pu être réalisé, dans des conditions de faisabilité proches, dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser déjà ouverte à l'urbanisation. Il s'agit de contribuer ainsi à limiter le

poids de l'urbanisation périurbaine au détriment de l'utilisation rationnelle des dents creuses et secteurs inexploités des zones déjà urbanisées, en vérifiant que cette analyse a bien eu lieu.

⇨ Les éléments de la justification figurent en partie 1 du Volet 2 de la présente notice de présentation de la modification et feront l'objet d'une délibération qui sera prise le 1er juillet 2025 (Elle figurera dans la pièce 0. du dossier de modification)

Régime juridique de la procédure de modification visant à ouvrir une zone à l'urbanisation (code de l'urbanisme)

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 L153-38 *: « Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. »*

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 (code de l'environnement)

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.

Le cadre de la présente procédure de modification n°3 du PLU de Liffré

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.

⇨ Dans le cas présent, la modification n'affecte pas de manière significative un site Natura 2000, elle est toutefois susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, la procédure s'inscrit donc dans la démarche de l'examen au cas par cas « ad hoc ».

2| Les objectifs de la modification n°3 du PLU de Liffré

A | Les objets de la modification

La présente modification du PLU concerne l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur Penloup secteur Nord, dite Penloup II. Cette modification arbore 2 objets :

+ **Objet n°1 :** Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord
+ **Objet n°2** : Classement de parcelles humides en Np

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.

Dans la mesure où l'approbation de cette procédure intervient avant le 6 juillet 2026, 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 ad 'hoc 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 modification 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 la reprise de l'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 une délibération du Conseil communautaire interviendra afin de faire état de cette décision, puis 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.

D | Le déroulé de la procédure

Conformément à la règlementation :

- La procédure de modification a fait l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (délibération prise par le conseil communautaire du 1er juillet 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 24 juin 2025 et a remis un avis conforme en date du 22 aout 2025. La décision dispensant de la réalisation d'une évaluation environnementale est jointe au dossier (délibération prise par le conseil communautaire du 7 octobre 2025).
- Le projet a été notifié aux Personnes Publiques Associées (PPA). Les 2 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 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026. Le commissaire enquêteur a remis son PV de synthèse en date du 21 janvier 2026, auquel la collectivité a émis un mémoire en réponse. Le commissaire enquêteur a remis son avis définitif le 11 février 2026. 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.

Le présent document a pour objet de compléter le rapport de présentation du PLU de Liffré et de présenter les évolutions apportées au PLU à l'occasion de sa modification, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.

Volet 2| Le dossier de modification n°3 du PLU de Liffré

1| Justification de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation

A | Liffré, une commune attractive et dynamique

La commune de Liffré est une commune dynamique, de près de 9 000 habitants, qui bénéficie d'une localisation stratégique entre la métropole Rennaise et l'agglomération Fougeraise, sur l'axe structurant (A84) Rennes - Caen. La ville de Liffré enregistre une croissance démographique parmi les plus dynamiques du département : + 3% de croissance annuelle moyenne entre 2016 et 2022 (soit plus de 200 habitants en moyenne / an sur cette période). Une croissance supérieure à celle envisagée dans son PLU (2.75%). A cette augmentation de nouvelle population s'ajoute le phénomène de desserrement des ménages – soit la diminution du nombre de personnes par logement – qui accentue mécaniquement les besoins en logement. Ainsi, alors que chaque logement accueillait en moyenne 2,47 personnes en 2016, ce chiffre est descendu à 2,38 en 2022 : à population égale, ce sont donc davantage de logements qui sont nécessaires pour répondre aux besoins des habitants.



Figure 1 : Localisation de la ville de Liffré – Géoportail.gouv.fr

Identifiée comme pôle structurant de bassin de vie par le SCoT du Pays de Rennes, la commune de Liffré est la ville-centre de la communauté de communes de Liffré Cormier Communauté, regroupant 9 communes. La commune de Liffré représente le centre d'un bassin de vie de près de 30 000 habitants, avec la présence de nombreux services, commerces et équipements. Elle est également proche de projets d'aménagements multifonctionnels (ViaSilva) et du terminus de la ligne B du métro de Rennes situés à 15 min, qui sont des atouts indéniables pour son développement et le renforcement de son attractivité résidentielle.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Penloup Nord permet à la commune de poursuivre son développement en répondant à la demande toujours forte en logements.

B | Les objectifs du 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 par une prescription en date du **15 novembre 2022.**

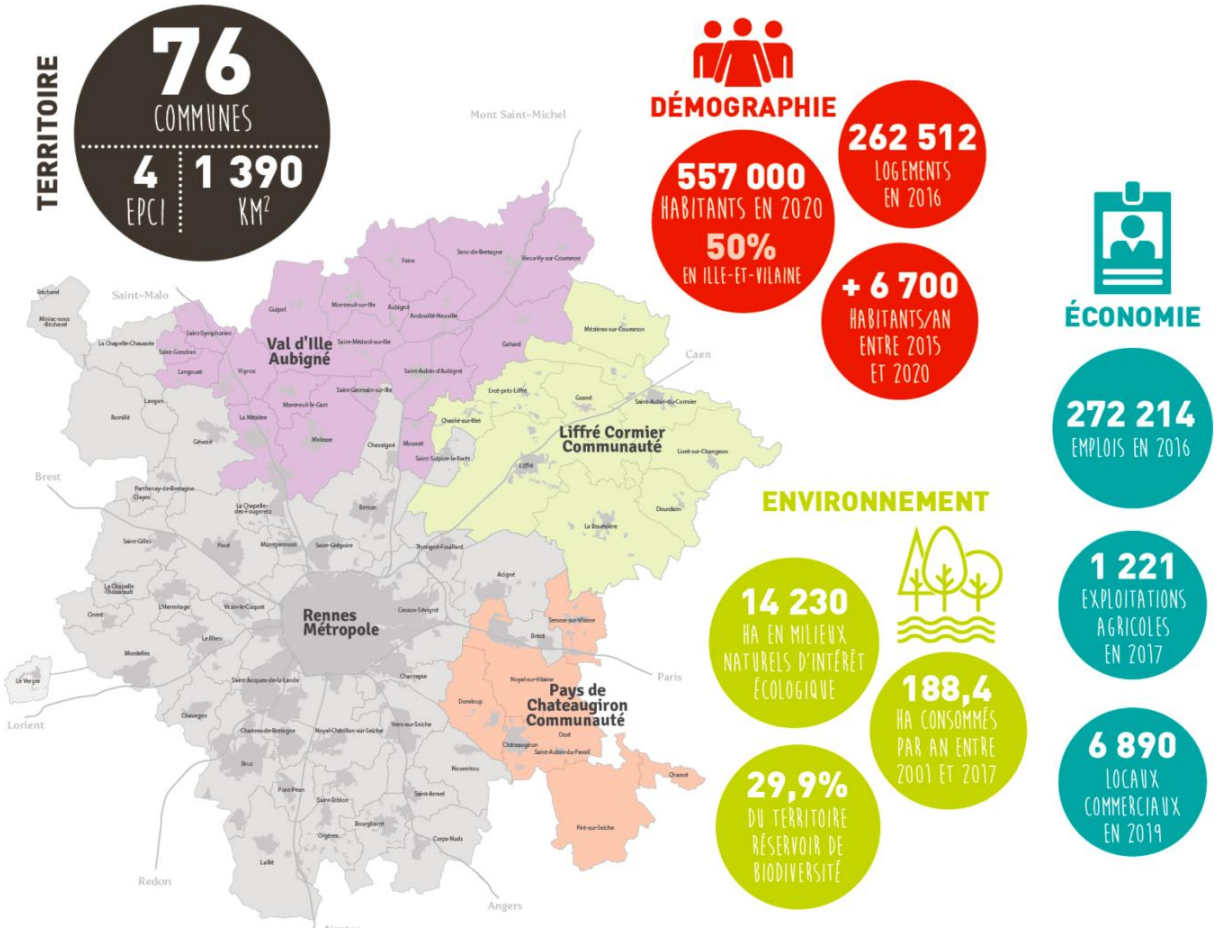


Figure 2 : Le territoire du SCoT du Pays Rennes en quelques chiffres – Site internet SCoT Pays de Rennes

L'armature du Pays de Rennes telle que définie 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

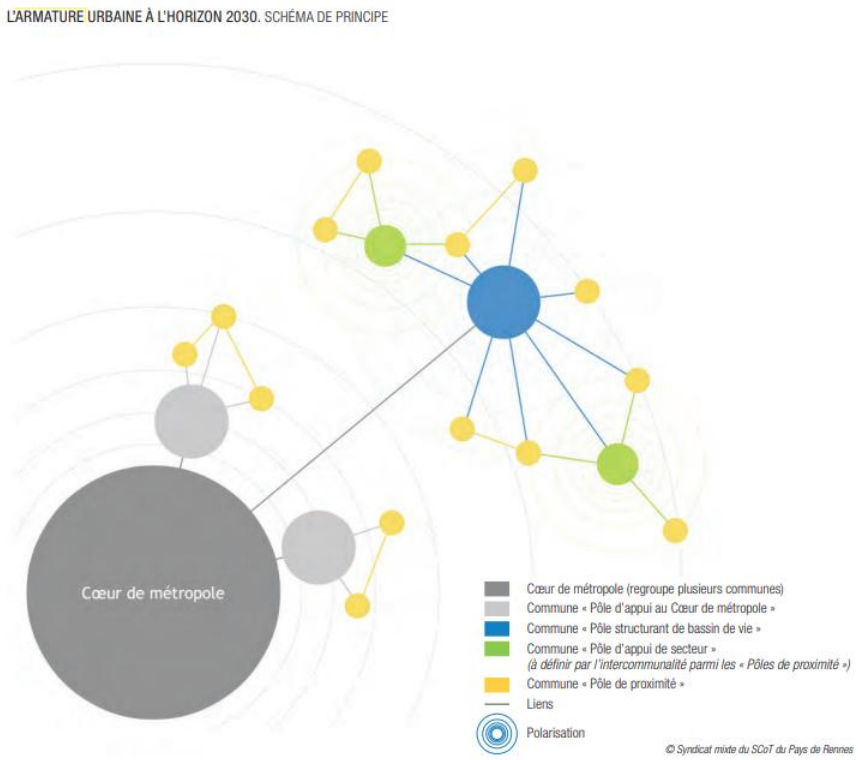


Figure 3 : Armature urbaine du SCoT du Pays Rennes

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 approuvé en 2015, 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. Le SCoT promeut une production urbaine de logements neufs qui soit plus économe en foncier et parallèlement permettre d'offrir une diversité de typologies de logements (collectif ou individuel, aidé et privé). Il entend renforcer également la densité de l'habitat dans les tissus urbanisés par le biais d'opérations de renouvellement urbain.**

Ainsi, 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.

Ainsi, la commune de Liffré, pôle structurant de bassin de vie, doit respecter, dans le cadre de ses opérations d'aménagement, les densités de 30 logements/ha et de 45 logements/ha à proximité de son pôle d'échange multimodal. Pour mémoire, le pôle multimodal de Liffré se situe sur le site de l'Orgerais en interconnexion avec l'A84, au nord du centre-ville, soit à plus de 1,5km du secteur de Penloup Nord. Le secteur n'est donc pas concerné par cette majoration de la densité.

Le SCoT définit également des **potentiels d'urbanisation plafonds par commune**. Ces potentiels sont fléchés en extension des tissus existants et en continuité urbaine et correspondent au nombre d'hectares nécessaires en extension urbaine pour accueillir la croissance attendue en matière d'habitat, d'équipements et d'activités locales et ainsi répondre aux besoins des communes à l'horizon 2030.

Les secteurs d'extensions urbaines possibles des communes sont indiqués par des flèches de direction, en cohérence avec les analyses paysagères et environnementales. **Le SCoT prévoit pour la ville de Liffré des extensions urbaines en continuité du bourg à hauteur de 92ha pour l'habitat, les équipements et les activités locales et 60 ha pour l'économie, soit un total de 152ha.**



Figure 4 Gestion des équilibres entre espaces naturels et espaces urbanisés – SCoT Pays de Rennes - DOO

A noter, que le PLU est néanmoins moins consommateur que l'enveloppe autorisée par le SCoT puisqu'il n'engageait, lors de son approbation en 2017, que 56 hectares à vocation principale d'habitat, et 59 ha pour le développement économique, soit un total de 115 hectares.

A ce jour, 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. Les arbitrages ne sont pas connus à ce jour.

C | Les objectifs du 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 les communes de Gosné, Livré-sur-Changeon, Saint-Aubin-du-Cormier et Mézières-sur-Couesnon. Elle est composée de 9 communes accueillant 25 186 habitants sur une superficie de 251 km². La collectivité compte trois pôles : (source : diagnostic du PLH – 2019 / INSEE 2015)

- **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 6 ans.

Le PLH 2020-2026 se fixe comme objectif de produire 2 942 logements sur l'ensemble du territoire, avec une répartition communale différenciée pour assurer une répartition équilibrée. Pour la commune de Liffré, il est attendu 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, le PLH demande aux communes de tendre vers les objectifs de densité moyenne minimale du SCoT actuellement en vigueur, à savoir :

- 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 également une densité de 45 logements/ha, à proximité des pôles d'échanges multimodaux, pour les communes de Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier.

Objectif de renouvellement urbain

Dans un objectif de modération de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, de réduction des déplacements et 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

Ainsi, la commune de Liffré, pôle structurant de bassin de vie, doit tendre vers l'objectif de 15% de la production en renouvellement urbain.

Ces objectifs de production de logements font de Liffré la première commune de l'intercommunalité, contribuant à la production de 43% des logements à l'échelle de Liffré Cormier Communauté.

Bilan intermédiaire du PLH

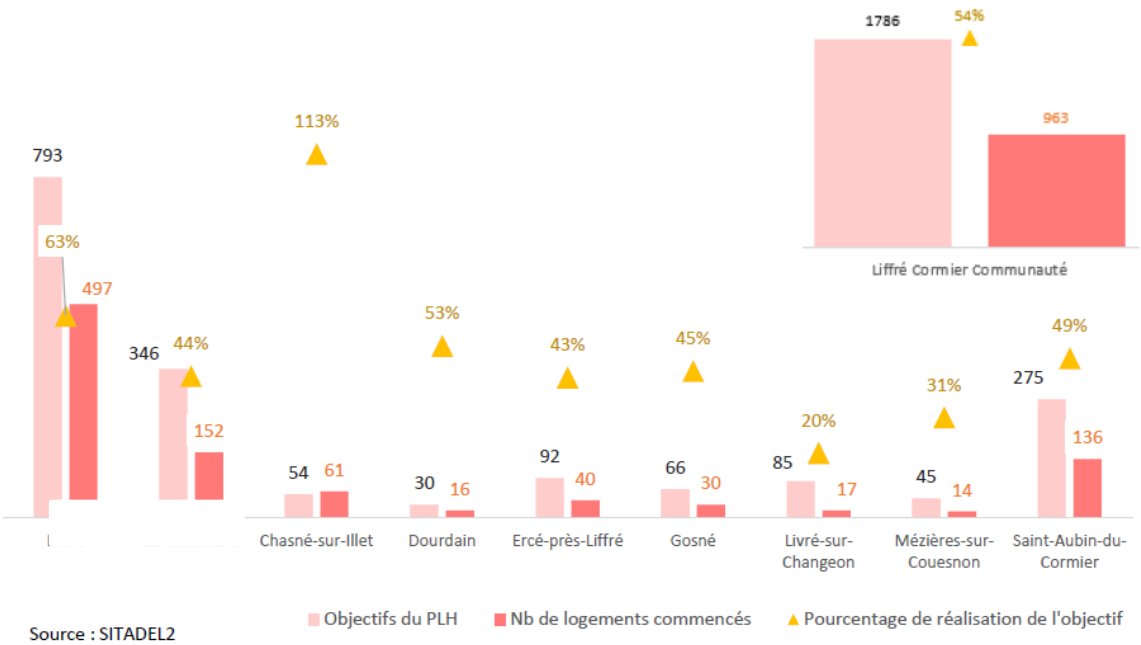
Liffré-Cormier Communauté connaît un rythme de croissance de +1.5%/an alors que l'objectif PLH s'établissait à hauteur de +2.5%/an. La commune de Liffré connaît une croissance annuelle moyenne de +2.42% entre 2015 et 2021 et même de 3% entre 2016 et 2022, soit un rythme plus élevé que la moyenne de Liffré-Cormier Communauté.

En ce qui concerne la production de logements, l'objectif quantitatif de production à l'échelle de l'intercommunalité de 2 942 logements pour la période 2020-2026 n'a pas été atteint. En effet, sur les 3 premières années (2020-2022), seul 54% des objectifs de production ont été réalisés.
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.

L'atteinte des objectifs de répartition de la production de logements entre les communes est relativement conforme. Le poids de Liffré est cependant supérieur aux prévisions (52% de captation contre 44% inscrits à l'objectif). Concernant la répartition entre les différents types de logements (collectif + individuel groupé + intermédiaire = 33% / individuel pur = 66%), l'objectif global est atteint grâce à Liffré qui contribue largement à développer du collectif, alors que certaines communes ne produisent que de l'individuel.

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 entre 2020 et 2022 atteint 63% de son objectif** contre 49% pour Saint-Aubin-du-Cormier et 44% pour La Bouëxière.



Source : SITADEL2

Figure 5 : Objectifs de construction du PLH et pourcentage de réalisation sur 3 ans (2020-2022) – Source : PLH / Sitadel2

Entre 2020 et 2025, près de 960 logements sont recensés comme étant commencés pour la commune de Liffré (réception de la déclaration d'ouverture de chantier – source mairie), soit 160 logements par an. Ce rythme est inférieur à l'objectif fixé par le PLH, qui prévoit la réalisation de 1273 logements d'ici à fin 2025, soit 212 logements par an. L'écart constaté sur la période s'élève ainsi à environ 313 logements.

D | Les objectifs du PLU de Liffré

La ville de Liffré est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 06 juillet 2017. Le projet communal établi dans le cadre du PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) 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 habitants en 2026, représentant une croissance de 3 100 habitants environ en 11 ans.
- 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. Cet objectif de production de logements par an, est moins élevé que celui qui a été défini dans le cadre du PLH** de Liffré Cormier Communauté (2020-2026) qui est de 212 logements par an *(cf C| Les objectifs du PLH de Liffré-Cormier Communauté)*

Au sein de son PLU, la commune s'est donnée pour objectif de maîtriser la consommation d'espace par rapport à la décennie passée (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 le centre-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 ainsi dans les projections et orientations du SCOT.
- **La commune s'est attachée à délimiter des secteurs en 1AU et 2AU correctement dimensionnés pour répondre à ces objectifs de développement. Ils sont localisés en priorité au sein de l'enveloppe urbaine existante ou en périphérie immédiate de la zone agglomérée.**
- Elle a également identifié 4 secteurs au sein de la zone U présentant des caractéristiques permettant d'envisager des opérations d'ensemble. Ces 4 secteurs représentent une superficie globale de 15.3ha

Le tableau et les cartes ci-dessous synthétisent les secteurs identifiés prioritairement pour le développement de l'habitat, tous font l'objet d'une OAP visant à encadrer les projets attendus :

	Secteur	Surface (hectares)
En zone urbaine	UB « Avenue de la Forêt »	4,1
	UB « Avenue du Général de Gaulle »	3,9
	UB « L'Endroit Joli parcelle BN 29 »	1,3
	UB « La Quinte » (vocation mixte)	6

Programmation	Secteur	Surface (hectares)
Court terme	1AU « La Bergerie »	7,4
	1AU « Les Canadais »	3,1
	1AU « La Quinte »	15,3
	1AU « Le Penloup »	10
	1AU « La Jourdanière »	9,1
Moyen / Long terme	2AU « Le Penloup » Secteur Nord	6,6
	2AU « L'Endroit Joli »	3
Long terme	1AUS « ZAC Sévailles »	3

Figure 6 : Bilan de la programmation des secteurs à vocation principale d'habitat _ PLU de Liffré 2017

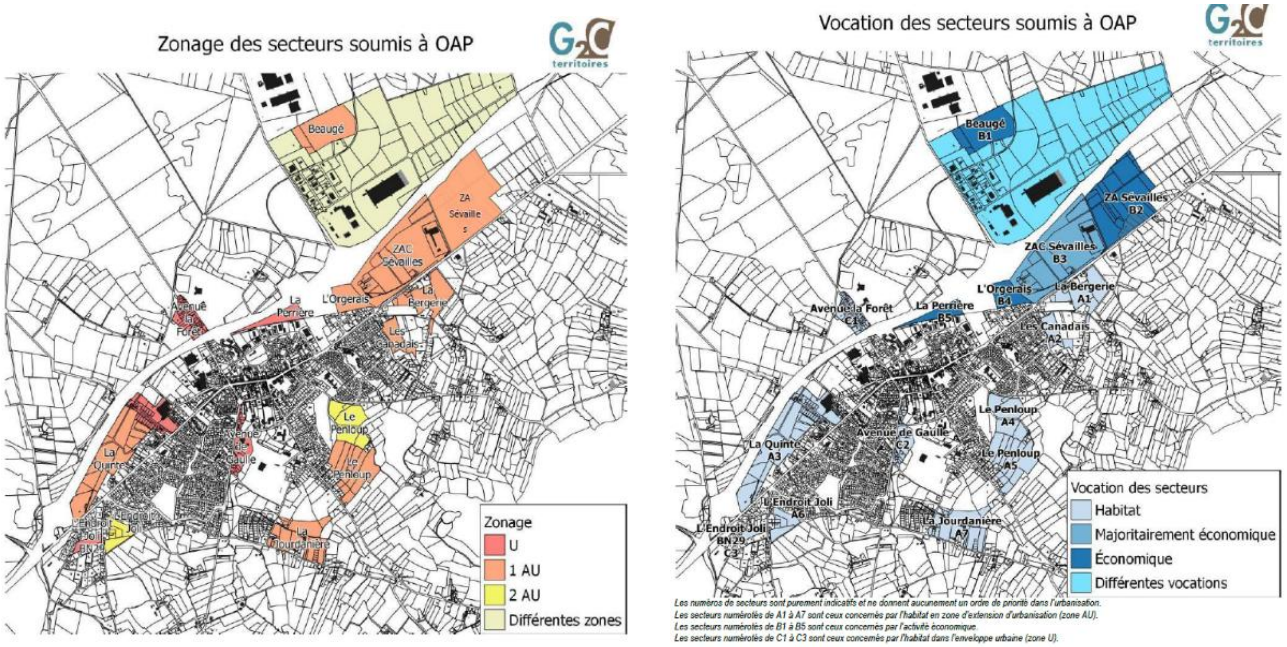


Figure 7 : Localisation des secteurs soumis à OAP _ PLU de Liffré 2017

E | Le développement communal depuis 2017

Depuis l'approbation de ces documents d'urbanisme, la commune de Liffré a connu un développement démographique dynamique et a engagé un certain nombre d'opérations de logements.

Bilan du suivi des permis de construire

Un bilan est dressé sur la période 2017-2025, à partir de la base de données Sitadel pour la période 2017-2022 et les mises en chantier sur la période 2023-2025 (suivi PC service ADS).

Ainsi sur la période 2017-2025, près de 1 500 logements ont été produits ou sont en cours de construction sur la commune. Les deux tiers, soit environ 1 000 logements auront été produits en extension urbaine. Le tiers restant (soit 500) l'auront été au sein de l'enveloppe urbaine (dont 450 logements en renouvellement urbain, dans le cadre d'opération de démolition-reconstruction et 50 construits en BIMBY et divisions parcellaires).

+ **274 logements terminés (224 en renouvellement et 50 logements en BIMBY)**
  - Parc Habité de la Guerinais : 27 logements
  - Endroit Joli : 29 logements
  - Rue de Rennes : 77 logements par le biais de 4 opérations successives
  - En centralité :
    - Rue des écoles : 41 logements
    - Place Wendover : 27 logements
    - Rue Théodore Botrel : 23 logements livrés (avec la réalisation d'environ 100 logements à terme).
  - En division parcellaire – BIMBY au sein de l'enveloppe urbaine : 50 logements

+ **227 logements en cours**
  - Avenue du Général de Gaulle : 57 logements en cours de construction
  - Rue de la Bretonnière (Secteur de portage EPFB) – 87 logements en cours de construction (environ 150 logements à venir dont les PC sont délivrés et purgés).
  - Rue Botrel : 83 logements collectifs à venir
  - Rue Aristide Briand – 1 collectif de 25 logements dont le PC est délivré et purgé.
  - Avenue de la Forêt – 1 opération de 12 logements dont le PC est délivré et purgé.
  - De nombreux projets en cours d'étude en lien avec divers promoteurs, dont 5 secteurs de renouvellement urbain identifiés et ayant fait l'objet d'une étude pré-opérationnelle.

+ **Près de 1 000 logements construits ou en cours de construction, en extension urbaine (zones 1AU, concernées par des Orientation d'Aménagement et de Programmation - minimum 30 logements à l'hectare)**
  - Opération de La Quinte 435 logements sur 15 hectares : Terminée
  - Opération Le Penloup I : 255 logements sur 9 hectares : Terminée
  - Opération de la Bergerie : 216 logements sur 7,4 hectares : 160 logements terminés / 54 logements en cours
  - Opération les Canadais 2 : 93 logements sur 3,1 hectares : 30 logements terminés / 60 logements en cours

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

La carte ci-dessous présente les principales opérations d'urbanisme réalisées dans le centre-ville de Liffré depuis 2017. A noter que les opérations réalisées dans les zones 1AU sont considérées en extension, mais en réalité, certains secteurs sont localisés au sein de l'enveloppe urbaine existante (les Canadais 2, la Quinte).



Figure 8 : Localisation des opérations en extension urbaine (violet) et en renouvellement urbain (orange) depuis 2017 et projetées à court terme sur la commune de Liffré

Bilan des opérations au sein des zones d'urbanisation futures

Concernant **les zones d'urbanisation futures identifiées au PLU de Liffré en 2017**. La commune de Liffré a identifié 5 zones 1AU et 2 zones 2AU sur une superficie totale de 56ha pour une production estimée de 1 600 logements. Elle avait également identifié 4 secteurs au sein de la zone U présentant des caractéristiques permettant d'envisager des opérations d'ensemble.

Au sein des zones 1AU :

Cinq secteurs ont été identifiés au PLU.

- 4 secteurs ont déjà été urbanisés
    - La Quinte 1 : 15 ha : 435 logements, opération terminée
    - Le Penloup I : 9ha : 255 logements, opération terminée
    - La Bergerie : 7.4ha : 216 logements, en voie d'achèvement
    - Les Canadais 2 : 3.1ha : 90 logements, en voie d'achèvement
- 1 est en cours
    - La Jourdannière 4.4ha : 170 logements attendus pour 2026-27. A noter que pour ce secteur, une modification du PLU est en cours, qui a pour finalité de réduire la surface destinée à accueillir des opérations d'habitat (passage de 9,1ha à 4,4ha).

Ces 5 secteurs représentent une consommation de 39ha.

Au sein des zones 2AU

Deux secteurs ont été identifié en 2AU au PLU

- Penloup Nord : objet de la présentation modification visant à permettre son ouverture à l'urbanisation. Un projet d'ensemble porté par un seul promoteur est en cours de conception. Le projet prévoit 220 logements sur 6,2 ha.
- Endroit Joli 2: l'urbanisation de ce secteur devient caduque étant donné que la commune n'envisage pas d'engager une procédure d'évolution de son PLU avant juillet 2026. Le sujet sera arbitré dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté.

La consommation envisagée des zones 2AU est donc de l'ordre de 6.2ha.

Au regard de ce bilan, la commune a tenu le rythme d'urbanisation envisagé et inscrit au Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU. Sur les 56 ha identifiés au PLU en 2017 pour le développement de l'habitat, la commune de Liffré a ainsi consommé 39ha en intégrant la future urbanisation du secteur de la Jourdanière.

Sur l'enveloppe PLU définit en 2017 il reste ainsi un potentiel de 17ha de consommation foncière avant d'atteindre le plafond de l'enveloppe de consommation foncière. L'opération « Penloup Nord », est ainsi compatible avec l'enveloppe allouée dans le PLU de 2017. Pour rappel, cette enveloppe foncière définie dans le PLU en 2017 est de plus moins élevée que l'enveloppe autorisée par le SCoT qui est de 92ha pour l'habitat, les équipements et les activités locales (cf. B| Les objectifs du SCoT du Pays de Rennes).

Par ailleurs, au-delà de respecter l'enveloppe foncière défini dans le PLU, l'opération de Penloup Nord doit également s'inscrire dans l'enveloppe foncière définie dans le cadre de la trajectoire ZAN. Cette démonstration fait l'objet de la partie *F| Suivi de la consommation / artificialisation dans le cadre du ZAN*), à suivre

Bilan sur le besoin en logements

Depuis 2017 et à horizon 2025, 1 500 logements ont été réalisés sur la commune de Liffré (*cf. bilan de suivi des permis de construire)*. A ces 1 500 logements viendront s'ajouter 170 logements supplémentaires d'ici 2027, dans le cadre de l'opération de la Jourdannière, sur le dernier secteur 1AU *(Nota : la modification n°2 du PLU en cours vise à réduire le périmètre et les objectifs de production de logements).* **Ainsi, au total, un prévisionnel de 1 670 logements est envisagé pour la période 2017-2027**. **Un chiffre insuffisant pour atteindre les objectifs du PLU**, qui à horizon 2027, fixe un objectif de 1 728 logements, soit 173 logements par an. **Un déficit de 58 logements** est donc observé entre les logements produits prévisionnés (1 670 logements) et l'objectif du PLU (1 728 logements).

Par ailleurs, les objectifs du PLU, définis en 2017 sont inférieurs aux objectifs du PLH établit en 2020. En effet, le PLH fixe à la ville de Liffré un objectif de production de logements de 1273 sur la période 2020-2025 soit un rythme de 212 logements par an. Sur **cette période 2020-2025, la ville de Liffré aura produit 960 logements, soit un rythme de 160 logements/an ce qui induit un déficit de 313 logements pour atteindre les objectifs du PLH et est en deçà du rythme de production annuel demandé par le PLH**.

Ainsi, la réalisation de l'opération de Penloup Nord, avec ses 220 logements attendus, permettra de résorber complément le déficit de logements par rapport aux objectifs du PLU : 1 890 logements sont attendus avec l'intégration de l'opération de la Jourdannière et de Penloup Nord (Pour mémoire l'objectif du PLU est de 1 728 logements) ; cette opération permettra également à la commune de ne pas décrocher des objectifs du PLH.

Le besoin en logements sur la commune de Liffré n'est donc pas encore totalement satisfait au regard des objectifs du PLH. La sortie opérationnelle de Penloup Nord (environ 220 logements) permettrait ainsi de « rattraper » les objectifs de production de logements défini dans le PLH. Un objectif de production de logements certes plus élevé que celui défini dans le PLU, qui s'explique au regard des dernières dynamiques démographiques observées sur la commune de Liffré (croissance démographique et besoin lié au desserrement de la taille des ménages).

Au regard de la croissance démographique et de sa dynamique, le besoin en logements sur la commune de Liffré est, en effet, toujours prégnant. D'autant plus que la commune souhaite assurer son rôle de pôle structurant de bassin de vie, en continuant à accueillir de nouveaux habitants. L'ouverture de l'opération Penloup Nord permettrait ainsi de proposer de nouveaux logements pour accueillir de nouveaux habitants et pour répondre aux besoins de desserrement qui sera de plus en plus important sur la commune. Un besoin qui s'explique au regard des évolutions socio-démographique (évolutions des modes de vie, décohabitation, vieillissement…).

F | Le suivi de la consommation/artificialisation dans le cadre du ZAN

La loi Climat et Résilience d'août 2021 fixe un objectif de diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) 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 2 de la consommation d'ENAF par rapport à la consommation d'espace des dix années passées.
- **2031-2041 :** suivi des deux notions « consommation » et « artificialisation nette des sols » et poursuite de la baisse de la consommation.
- **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. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation ».*

En Bretagne, la consommation d'espace naturel agricole et forestier (ENAF) est mesurée avec le référentiel de données qui est le Mode d'Occupation des Sols (MOS). **Selon le MOS, la consommation d'espace sur la période 2011-2021 représente 94.7 ha pour la ville de Liffré dont** :

- 51 ha pour l'habitat
- 29.3ha pour les activités économiques et le commerce
- 13ha pour les équipements
- 1.4ha pour les infrastructures

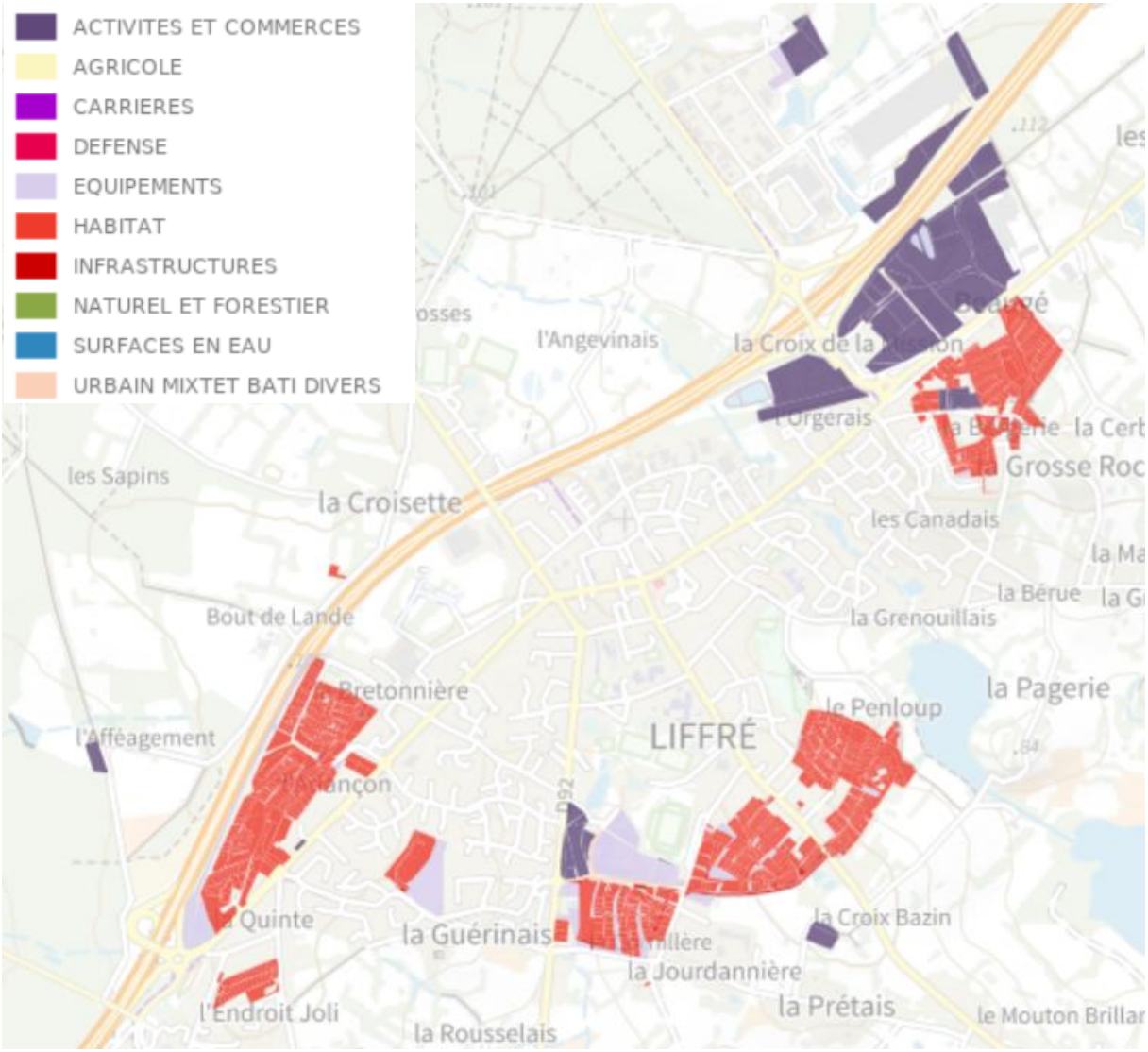


Figure 9 : Parcelles ENAF consommées entre 2011-2021 sur la commune de Liffré selon le MOS. Source : géobretagne.fr

De manière théorique l'enveloppe foncière générale disponible pour la commune de Liffré entre 2021-2031 est de 47.35 ha (qui correspond à une division par 2 de l'enveloppe 2011-2021).

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. **Sur la période 2021-2024, la consommation d'ENAF pour la ville de Liffré, tout poste confondu, est de 3,08 ha selon le MOS.** Il est également prévu que la zone 1AU de la Jourdannière soit urbanisée entre 2025 et 2031, ce qui entraînera une consommation supplémentaire de 5,4 hectares d'ENAF (4.4ha pour l'habitat + 1ha pour l'économie).

En outre, 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 (34% des logements

depuis 2017 sont en renouvellement urbain). 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 (*pour mémoire la modification n°2 du PLU a conduit à rendre 3ha d'une zone 1AU à la zone A – Secteur La Jourdannière*), sont révélateurs d'une dynamique des élus de reconquérir le foncier déjà urbanisé et de préservation des ENAF.

Ainsi, l'urbanisation des 6.2ha du secteur Penloup Nord est compatible avec l'enveloppe de consommation foncière maximale théorique de la commune de Liffré. En effet, l'enveloppe foncière disponible pour la période 2024-2031 est de 44.3ha auxquels doivent être retranchés les 5.4ha de la Jourdanière (opération prévue pour 2026-2027). Les 6.2ha de surface de Penloup Nord rentrent donc dans l'enveloppe foncière « autorisée » de la commune.

Le SCoT du Pays de Rennes et le PLUi-H de Liffré Cormier-Communauté en cours de révision permettront ensuite d'intégrer des objectifs de réduction d'ENAF conforme à la loi Climat et résilience et donc d'assurer le respecter des enveloppes foncières allouées.

G | Les gisements fonciers disponibles

La notion de gisement foncier se définit « *comme un terrain (constructible) au sein de l'espace urbanisé dont l'usage actuel ne correspond pas aux besoins de la collectivité. La prise en compte des règles d'urbanisme et du marché immobilier permettent d'affiner le gisement pour passer d'un potentiel théorique à un potentiel d'opération* »[1]. Ces gisements fonciers sont identifiés à l'échelle de l'unité foncière qui est « *un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision* » (Conseil d'Etat du 27/06/2005). Mobiliser l'échelle de l'unité foncière est particulièrement intéressant pour le repérage de gisements fonciers. Il s'agit en effet de l'unité de valorisation d'un bien immobilier par un propriétaire, également celle de l'unité élémentaire d'instruction d'un permis de construire et la bonne échelle pour la prospection foncière.

L'étude des gisements fonciers disponible au sein de l'enveloppe urbaine de Liffré a fait l'objet d'une analyse qui s'est appuyée sur l'outil *d'UrbanSimul* développé par le Cerema (*Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement*). Cet outil permet de pré-identifier certaines typologies de gisement et de disponibilité foncière potentielle. Cette pré-identification a ensuite fait l'objet d'une deuxième analyse, basée sur photo aérienne, pour qualifier ses gisements et s'assurer de leur réelle disponibilité.

L'analyse s'est concentrée sur l'enveloppe urbaine principale de la commune de Liffré, correspondant à l'agrégation des zones U et AU, afin d'identifier les gisements les plus pertinents à mobiliser. **Il s'agit des terrains situés dans l'enveloppe urbaine principale, à proximité des commerces et services, et pouvant être urbanisés sans entraîner de consommation supplémentaire d'espaces naturels, agricoles ou forestiers**.

UrbanSimul permet un repérage cartographique des potentiels de renouvellement urbain selon deux grandes catégories de foncier :

+ **Foncier potentiellement densifiable** (fonciers nus ou résiduels), qui correspond à la donnée « *gisement foncier potentiel mobilisable sur terrain nu* »

[1] *Revue Foncière n° 23, mai-juin 2018, « Comment mesurer les gisements fonciers ? »*

- **Foncier avec bâti ancien potentiellement mutable** qui correspond aux données sur la vacance résidentielle et sur les friches

L'analyse des gisements s'est, tout d'abord, appuyée sur l'analyse de contraintes proposée par le Cerema, pour déterminer les enjeux des gisements. En effet, le Cerema propose d'analyser des éléments de nature différente pouvant limiter la constructibilité des terrains soit en rendant tout ou partie de l'unité foncière inconstructible ou en limitant la construction au regard de l'opportunité ou de la faisabilité. Les unités foncières sont ainsi classées selon les 4 niveaux de contraintes identifiés par le Cerema :

- **Niveau 1 inconstructible** : Terrains de sports, cimetières, Périmètres de Protections des captages en eau potable, Zones de PPR approuvés classés inconstructibles, Emplacements Réservés des PLU, …
- **Niveau 2 fort** : Zones de prescriptions des PLU protégeant le patrimoine bâti, périmètre de protection des monuments historiques, sites classés, …
- **Niveau 3 moyen** : Sites inscrits, Zone d'Intérêt Ecologique faunistique et floristique de type 2, …
- **Niveau 4 faible** : Parcs naturels régionaux, forêts …

Pour le calcul des gisements fonciers potentiels, la présence du niveau de contrainte n°1 neutralise le calcul d'unité foncières constructibles.

Cette première analyse de la contrainte des gisements fonciers permet de faire ressortir que le centre-ville de Liffré est couvert par la servitude d'utilité publique de protection des Monuments Historiques relatif à la présence de l'Eglise Saint-Michel. Cette église est inscrite sur la liste des bâtiments protégés au titre des monuments historiques. Ainsi, le code prévoit que : « *tous les projets de construction ou de rénovation, de réhabilitation, ou de démolition, sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords. Lorsqu'elle porte sur des travaux soumis à formalité au titre du Code de l'urbanisme ou au titre du Code de l'environnement, l'autorisation prévue au présent article est délivrée dans les conditions et selon les modalités de recours prévues à l'article L.632-2 du Code du patrimoine (article L 621-32 du Code du patrimoine).* »

Quelques gisements sont repérés au sein du périmètre de protection. Cette prescription ne vient pas interdire l'urbanisation, mais vise seulement encadrer les opérations pouvant être autorisées au sein de ce périmètre.

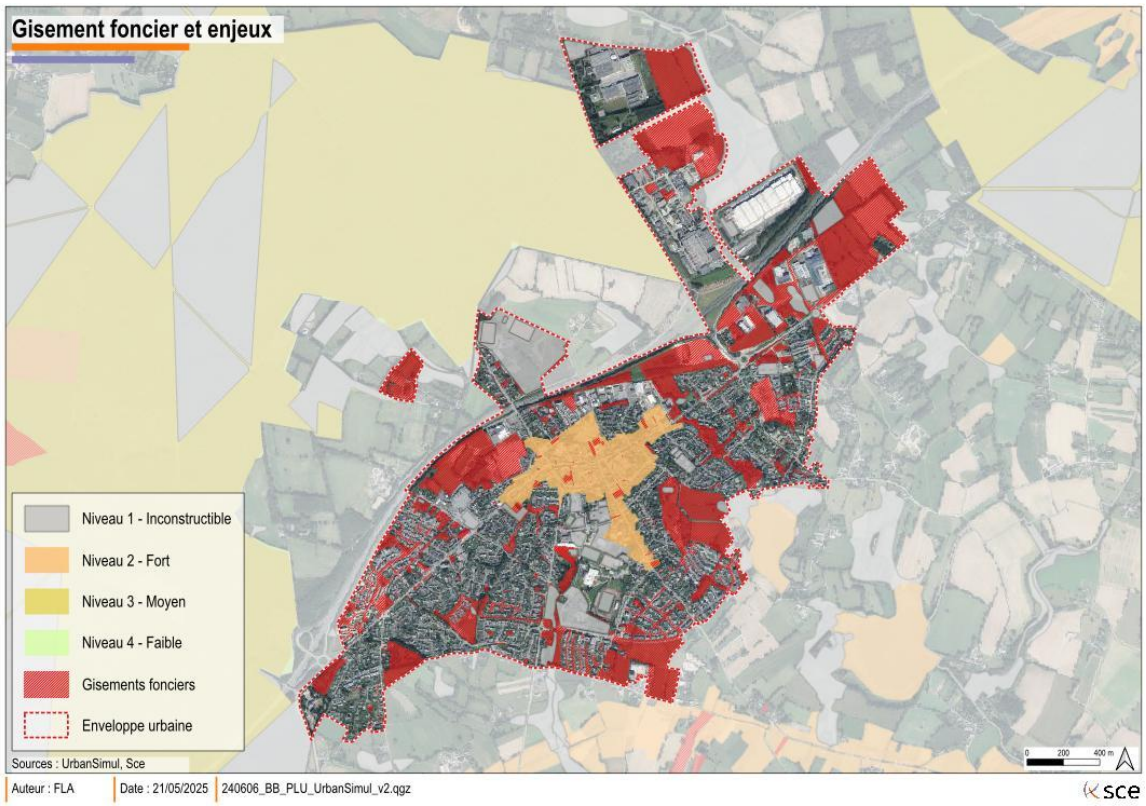


Figure 10 : Identification des gisements fonciers et hiérarchisation selon les enjeux définis par le Cerema _ Source de données Urbansimul

La pré-identification des gisements proposée par UrbanSimul fait ressortir près de 450 gisements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine de Liffré (correspondant à la zone U et AU du PLU de Liffré)**.** Sur ces gisements, UrbanSimul propose de distinguer les unités foncières mobilisable sur terrain nu, les unités foncières vacantes et les unités foncières déjà engagées. **Ces 450 gisements fonciers, répartis comme suit :**

+ **300 unités foncières mobilisables sur terrain nu**
+ **130 unités foncières engagées**
+ **20 unités foncières vacantes**

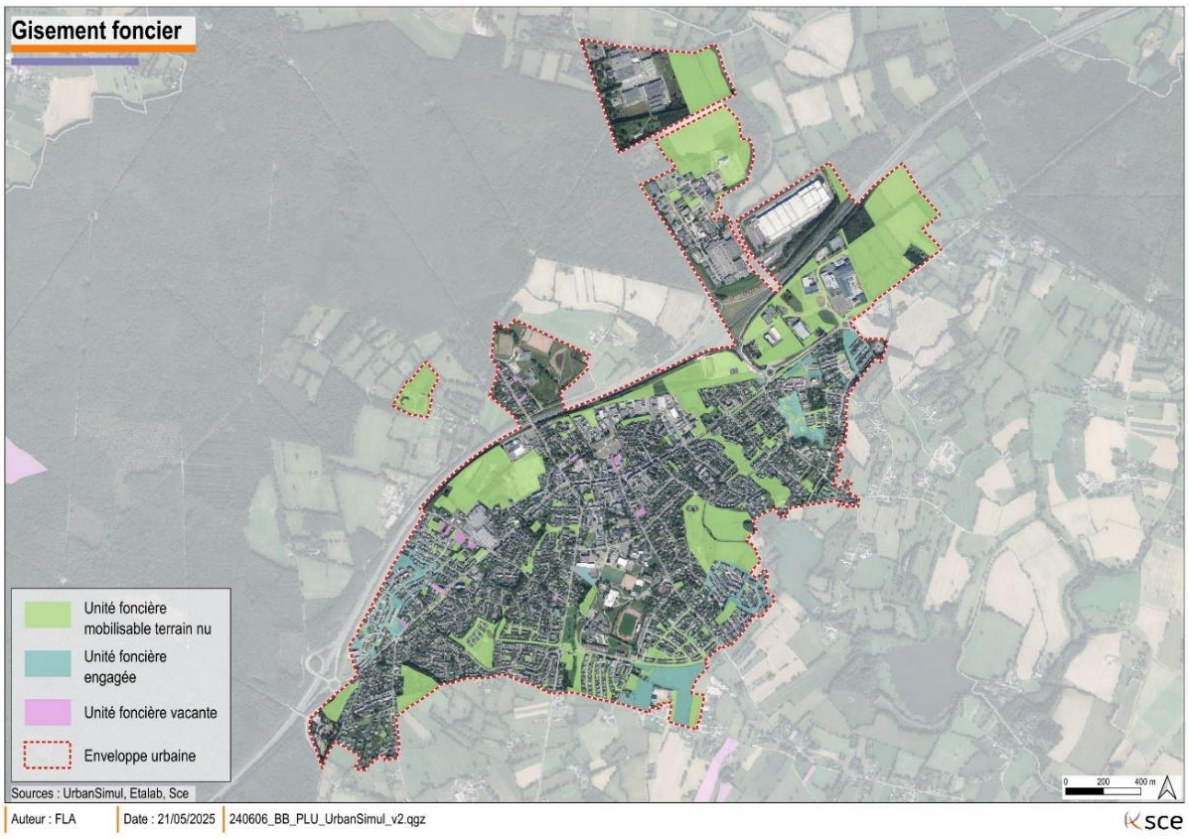


Figure 11 : Qualification des gisements fonciers selon leur nature _ Source de données Urbansimul

Les unités foncières mobilisables terrain nus (vert clair)

Selon la base de données *Urbansimul*, elles correspondent à des unités foncières sans aucun bâti, ainsi disponibles pour envisager une construction de logements. Pour être plus juste, une analyse des gisements identifiés en « *unités foncières mobilisables* » a été opéré afin de les qualifier et d'identifier le potentiel réellement disponible (cf figures 13 à 16). L'analyse de la donnée d'Urbansimul a permis de faire ressortir que certains espaces identifiés ne sont en réalité pas des unités foncières mobilisables. En effet, certaines unités foncières repérées correspondent à :

- Des espaces prévus pour le développement économique (rond violet)
  - Zone d'activités Beaugé
  - Zone commerciale Beaugé
  - Zone d'activités la Mare Gaucher (friche SVA)
  - Zone de la Perrière
  - Zone de Sévailles 2
- Des espaces occupés par des équipements publics (rond bleu)
  - Espace sportif la croisette
- Des espaces participant au maintien de la trame verte et bleue au sein de la zone urbaine qui ont par ailleurs une vocation récréative ou du moins participe à la qualité de vie des quartiers et des espaces publics (rond vert)
  - Coulée verte dans le centre urbain
  - Parc Léo Lagrange
  - Parc de la Guérinais

- Des espaces sont des équipements et infrastructures techniques (rond marron)
  - Structure viaire du lotissement de la Cornillère et de la Pretais
- Des gisements font l'objet d'opération d'urbanisation à vocation d'habitat à venir (rond orange)
  - **Penloup Nord (objet de la présente demande d'ouverture à l'urbanisation)**
  - ZAC Sévailles : cette opération portée par l'intercommunalité mixant habitat et activités est en stand-by. Le programme devrait évoluer vers une vocation essentiellement tournée vers l'accueil d'activités. Ce gisement est en partie mobilisable pour une opération d'habitat et sera arbitré dans le cadre du PLUiH
- Des gisements ne feront pas l'objet d'opération d'urbanisation à court terme (croix rouge)
  - Zone 2AU endroit Joli : l'urbanisation de ce secteur devient caduque étant donné que la commune n'envisage pas d'engager une procédure d'évolution de son PLU avant juillet 2026. Le sujet sera arbitré dans le cadre du PLUiH en cours d'élaboration à l'échelle de Liffré-Cormier Communauté.

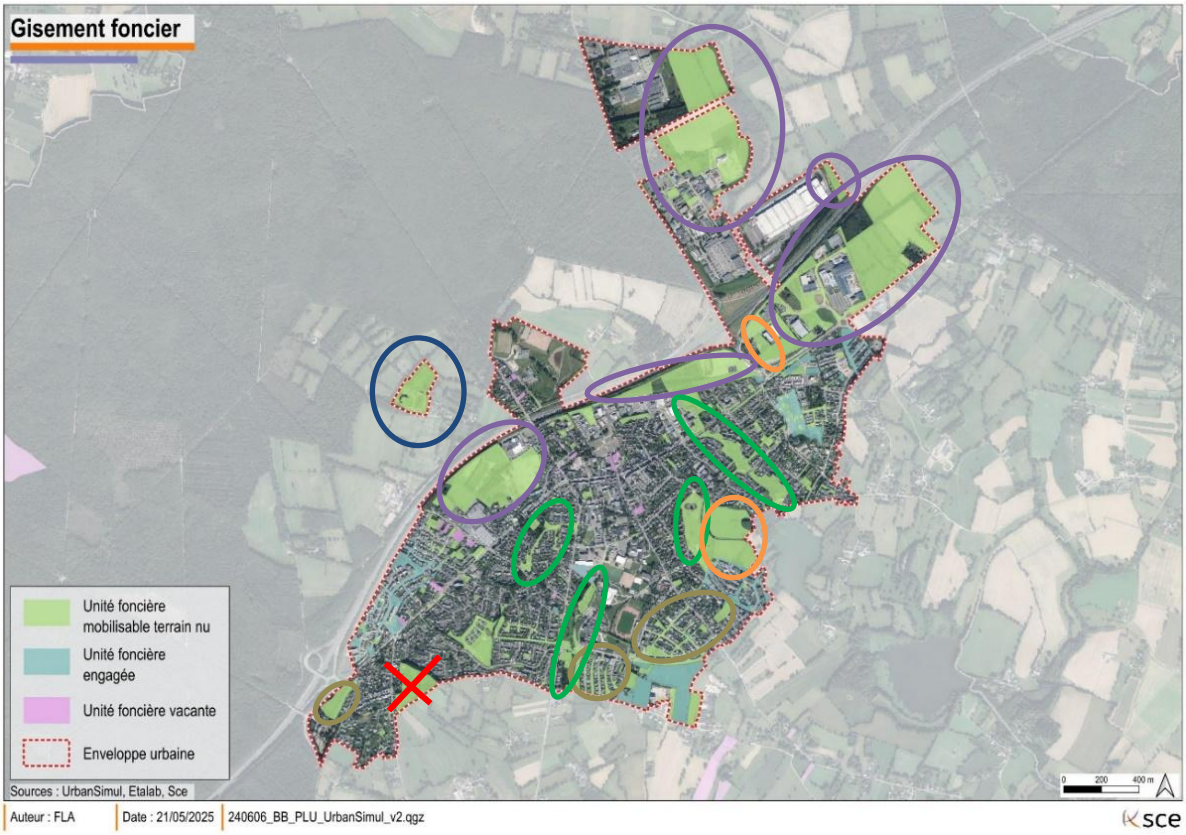


Figure 12 : Qualification des gisements fonciers affinée par la réalité terrain _ SCE d'après la donnée Urbansimul

Ainsi, au regard de ce complément d'analyse, certaines unités foncières ne s'avèrent finalement pas mobilisables pour le développement de l'urbanisation et ne peuvent constituer des gisements pour construire de nouveaux logements.

On ne dénombre finalement qu'environ une vingtaine d'unités foncières mobilisables sur terrain nu, réellement intéressantes à mobiliser pour accueillir des logements au sein de l'enveloppe urbaine sans consommation foncière. Ce potentiel identifié, ne prend toutefois pas en compte la dureté foncière de ces terrains, c'est-à-dire, du niveau de difficulté à mobiliser ou pour acquérir un terrain.

Les unités foncières engagées (en bleu sur la carte 12 : Gisement foncier)

Elles correspondant aux gisements propriété d'un acteur de la chaîne d'aménagement (aménageur foncier, établissement public foncier, SEM, SPL ou promoteur/constructeur). Ce sont donc des terrains qui font déjà l'objet d'un projet.
Dans les faits :

- L'emprise dite « La Quinte » est terminé, il n'y a plus de disponibilité foncière sur cette entité.
- Les Canadais 2 : l'opération est en cours, 30 logements sont déjà livrés, les 60 derniers le seront prochainement.
- La Jourdannière : le périmètre se doit d'être ajustée au regard de l'évolution apportée au projet et qui fait l'objet de la modification n°2 du PLU en cours d'instruction : réduction de la zone 1AU permettant de redonner 3 ha en zone A L'opération ne portera in fine que sur 4.4ha pour accueillir environ 170 logements.

Les unités foncières vacantes (en mauve sur la carte 12 : Gisement foncier)

Concernant la vacance, selon les données de l'INSEE de 2021, près de 217 logements étaient vacants, représentant 6% du parc de logements. Selon les données LOVAC de 2025, 52 logements ont été identifiés vacants représentant 4% du parc de logement de la commune de Liffré.
Il est à noter que la vacance peut être considérée comme une variable d'ajustement de la tension du marché de l'habitat. Une vacance considérée comme dite « normale » se situe entre 6 et 7 %. Il est nécessaire d'avoir un stock de logements vides pour répondre à une évolution de la demande en logements.

Quelques « unités foncières vacantes » ont également été identifiées. Sur certaines d'entre elles, des projets de renouvellement urbains sont, soit finalisés, soit en cours de construction, soit à l'étude. Le reste des « unités foncières vacantes » correspondent à des logements vacants, d'un faible volume tenant à des situations particulières et difficilement mobilisables.

La résorption de la vacance n'apparaît pas comme un levier majoritaire à actionner pour la production de logements en renouvellement urbain. Pour autant, l'action sur la vacance est complémentaire et sera conduite en parallèle par la commune.

Les friches

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

Secteurs de renouvellement urbain

En 2024, la commune de Liffré a mené des études de renouvellement urbain, en partenariat avec l'EPFB, l'Etat, la Banque des territoires et Liffré-Cormier Communauté, sur des parcelles du centre-ville. Plusieurs sites ont été identifiés :

- Site la Forêt : 50-52 avenue de la Forêt
- Site Cassin – République – SAB : place de la République
- Site Caserne : rue La fontaine

- Site Prévert : Avenue de Fougères – rue J. Prévert
- Site entrée de Ville : Avenue de Fougères – rue La fontaine

Néanmoins, au regard de la dureté foncière (multiples opérateurs, propriétés privées, parcelles bâties…) ces gisements ne sont pas mobilisables à court terme pour permettre la production de nouveaux logements.

Gisement et consommation foncière

La plupart des unités foncières mobilisables (engagées ou non) se trouvent au sein de zones classées 2AU ou 1AU au PLU. Une grande partie d'entre elles est actuellement occupée par des terres agricoles ou naturelles. Ces terrains sont donc considérés comme étant non artificialisés. Leur urbanisation impliquera donc une consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). En effet, le bilan de la consommation effective d'ENAF correspond au décompte de la transformation effective d'ENAF en espaces urbanisés par un processus d'urbanisation observé sur le terrain entre deux dates (2011 et 2021 par exemple). Sa mesure est indépendante du zonage réglementaire des PLU(i). Pour élaborer le bilan, un ENAF est considéré comme effectivement consommé à compter du démarrage effectif des travaux (de construction, d'aménagement etc) et non à compter, par exemple, de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme. Par définition, l'aménagement et la construction de terrains situés au sein d'espaces déjà urbanisés, ne constituent pas de la consommation d'ENAF.[2] Ainsi, une grande partie des gisements fonciers ne peuvent pas être considérés comme des réserves foncières mobilisables sans consommation foncière.

Ainsi, par rapport à la première analyse fournie par l'outil UrbanSimul, un nombre plus réduit de gisements foncier a été retenu comme étant réellement mobilisable pour construire de nouveaux logements.

Des cartes identifiant les unités foncières mobilisable sur terrain nu ont été produites (cf figure 13 à 16). Elles reposent sur le retraitement de l'analyse d'UrbanSimul excluant les gisements non mobilisables (terrain à destination économique, espaces publics, espaces verts, équipements et les coups partis) et les conclusions de l'étude d'identification des secteurs de renouvellement urbain potentiel identifiés par la commune.

Ces unités foncières mobilisable sur terrain nus identifiés, ne sont pour autant pas toutes disponibles à court et moyen terme pour produire de nouveaux logements, en raison du contexte urbain et notamment de la dureté foncière.

Sur l'ensemble des fonciers identifiées, aucun ne peut être mobilisé de manière comparable à celui de Penloup 2 en termes de surface, de nature, de programmation et de typologie de logements.

En conclusion, les potentiels de gisements fonciers identifiés au sein de la zone urbaine pour produire du logement sans consommation foncière, ne sont pas suffisants à court terme pour répondre aux besoins en logements de la commune de Liffré.

[2] Source : « *Zéro Artificialisation nette, fascicule 1 : définir et observer, la consommation d'espace naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols* » (2023), Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires, 44p



Figure 13 Gisements fonciers issus du traitement de la donnée d'Urban Simul retraités, vue d'ensemble_ SCE 2025



Figure 14 Gisements fonciers issus du traitement de la donnée d'Urban Simul retraités, Zoom sud-ouest_ SCE 2025



Figure 15 Gisements fonciers issus du traitement de la donnée d'Urban Simul retraités, zoom sud-est_ SCE 2025



Figure 16 Gisements fonciers issus du traitement de la donnée d'Urban Simul retraités, zoom nord_ SCE 2025

5

H | Le respect des capacités du système d'assainissement

Liffré-Cormier Communauté a engagé la réalisation d'un schéma directeur d'assainissement à l'échelle intercommunale en septembre 2025. Ce schéma définit un programme pluriannuel et hiérarchisé d'actions et de travaux destinés à améliorer la connaissance, la gestion et le fonctionnement du système d'assainissement, qui comprend les réseaux et les stations de traitement. Les conclusions de cette étude seront présentées en septembre 2027. Il servira, entre autres, à appuyer les demandes de renouvellement des arrêtés préfectoraux des stations d'épurations (STEP) du territoire pour une durée de 10 à 15 ans.

En parallèle, et pour répondre à la non-conformité constatée sur la STEP de Liffré sans attendre l'approbation du schéma directeur, une étude a été engagée par LCC en juillet 2025 dans le cadre d'une demande de renouvellement de l'arrêté préfectoral d'exploitation provisoire (pour 4 ans) de la STEP de Liffré, arrêté qui sera actualisé en fonction des conclusions du schéma directeur d'assainissement. L'étude démontre notamment que :

- La STEP est actuellement chargée à 83% de sa charge polluante nominale soit 18 500 équivalents-habitants
- L'eau rejetée par la STEP après traitement est 100% conforme, les prélèvements démontrent que la qualité du ruisseau en aval et en amont de la STEP est la même. Le cours d'eau est en bon état écologique et aucune dégradation du milieu récepteur n'a été constatée.

La non-conformité de la STEP de Liffré constatée en 2024 ne résulte donc pas de l'atteinte de son plafond de traitement ni de sa qualité de traitement mais de déversements ponctuels en tête de station en cas de fortes intempéries. En effet, les études montrent une charge hydraulique importante en eaux parasites lors de fortes pluies en période hivernale.

Des travaux liés notamment à la création d'une filière temps de pluie et une stratégie d'amélioration des performances sont donc en cours d'étude en associant étroitement les services de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer. Ils sont détaillés dans la demande de renouvellement de l'arrêté d'exploitation joint au présent document.

La mise en conformité de la station d'épuration ainsi que les solutions mises en œuvre assureront donc le bon fonctionnement de la station et l'absence de débordements, y compris en cas de fortes pluies.

I | Le contexte urbain du secteur de Penloup Nord, dit Penloup II

Le secteur de Penloup Nord se situe dans le prolongement du centre-ville de Liffré, vers le sud-est. Situé au sein de l'enveloppe urbaine, il se juxtapose à l'opération d'urbanisme récente Penloup I sur lequel viennent de se construire environ 250 logements. Il se situe entre l'étang de Liffré et le parc Léo Lagrange. Dans la continuité de la tâche urbaine, cette zone est dans le prolongement du lotissement Penloup (aménagé par le groupe Giboire à partir de 2017) et en position de raccordement entre les quartiers Sud et Est au nord de l'étang du Moulin. Enfin, le secteur est traversé par le chemin du Penloup, qui est actuellement circulé pour desservir le Hameau de Penloup (5-6 logements).

Ce secteur bénéficie également d'une accessibilité via différentes voies structurantes (avenue de l'Europe au Sud, avenue Léon Bourgeois et la rue de l'étang au nord) ainsi que des aménités, des espaces de promenade et un maillage à conforter en termes de modes de déplacement actifs.

La connexion du secteur de Penloup nord à l'avenue Léon Bourgeois permettra de rejoindre en 5 minutes l'accès à l'A84. Cet accès favorisera également le désenclavement et la desserte inter quartier en créant un maillage routier entre l'avenue Léon Bourgeois et l'avenue de l'Europe.



Figure 17 : Une position stratégique en continuité de l'urbanisation (Source : Google Earth)

Le secteur actuel, classé en 2AU d'une superficie de 7 ha environ est composé de terres agricoles (cultures et prairies). Il est également traversé d'ouest en est par un petit cours d'eau et est impacté par une zone humide au nord-est. Un fossé est identifié à l'ouest et au centre-sud du site, il longe le chemin du Penloup. Enfin, des haies et des arbres marquent également le site.

La commune souhaite ouvrir à l'urbanisation ce secteur puisque ce projet s'inscrit dans les axes définis lors de l'élaboration du PLU et entend :

- Permettre la réalisation des objectifs de production de logements à échéance 2027 répondant aux objectifs du PLH
- Accompagner la dynamique démographique notamment en facilitant la réalisation des parcours résidentiels sur la commune en proposant des typologies de logements diversifiées
- Proposer une offre variée de logements (formes urbaines, typologies…) aux opérations immobilières portées dans le tissu urbain existant. Cette ouverture à l'urbanisation viendra en complément d'opérations en cours d'élaboration ou de lancement en densification et renouvellement urbain
- Développer des formes urbaines « efficaces » tant en terme : de densité, de mixité sociale et fonctionnelle ; et de qualité (qualité des espaces publics, travail sur l'intégration et les franges)

- Renforcer l'armature urbaine du territoire en accompagnant la finalisation du barreau routier de l'Avenue de l'Europe vers l'Avenue de l'Etang, l'avenue Léon Bourgeois à l'A84.
- Accompagner le maillage du territoire en favorisant les continuités et connexions écologiques et la mise en réseau des lieux d'attractivité : raccordement aux services de proximité, aux aménités – éléments de paysages et de loisirs par des liaisons douces…

L'opération de Penloup Nord (II) constitue la dernière opération en extension urbaine dans le cadre du PLU en vigueur. En effet, dans son PLU élaboré en 2017 la commune de Liffré a identifié 5 zones 1AU et 2 zones 2AU.

Au sein des zones 1AU :

+ 4 secteurs ont déjà été urbanisés (1 AU Le Penloup I, 1AU La bergerie, 1AU les Canadais, 1AU La Quinte)
+ 1 secteur est en cours (1AU La Jourdannière)

Concernant les zones 2AU, le cadre règlementaire entraine la caducité de ces secteurs au 6 juillet 2026. **La collectivité souhaite procéder à l'ouverture du seul secteur Penloup II pour lequel elle dispose d'un aménageur qui envisage une opération d'ensemble qui répond à ses objectifs**. En revanche, le secteur « *Endroit Joli* » sera requestionné lors de l'élaboration du PLUi.

J | Conclusion de la justification du besoin d'ouverture à urbanisation

Le PLU et par la suite le PLH ont attribué à la ville de Liffré un objectif de production de logements amitieux mais réaliste au regard de la dynamique observée et justifié au regard de son statut dans l'armature urbaine. En tant que pôle structurant de bassin de vie, Liffré se doit de diversifier son offre de logements pour assurer le parcours résidentiel de ses habitants, mais aussi permettre l'accueil de nouveaux résidents attirés par l'offre de services et d'équipements.

Pour atteindre ces objectifs, la ville a identifié, au travers de son PLU, des secteurs non encore urbanisés au sein de l'enveloppe urbaine (zone UA et UB) et en extension (zone AU) pour lesquels, elle a programmé un développement prioritaire, qu'elle a accompagné. Ainsi, les opérations suivantes ont été réalisées :

- **Près de 450 logements produits ou en cours de construction, en renouvellement urbain**
- **50 logements en BIMBY et comblement de dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine**
- **Près de 1 000 logements construits ou en cours de construction, en extension urbaine**

A ce stade, le pourcentage d'opérations en renouvellement urbain dépasse de loin les objectifs PLU et PLH avec près de 34% des logements construits ou en projet en renouvellement urbain.

Des gisements potentiels existent en zone urbaine, mais ils restent désormais relativement limités en nombre et en superficie. La commune ayant investiguée la plupart des secteurs présentant un intérêt pour une opération d'ensemble. Des constructions sont néanmoins toujours possibles et attendues, mais elles seront d'une ampleur moindre que celles attendues sur le secteur de Penloup II et conduites sans intervention publique.

Les secteurs identifiés en 1AU au PLU sont désormais tous urbanisés ou en voie de le devenir. Le secteur de La Jourdannière - dernière opération d'ensemble à venir, en cours d'instruction – un peu plus de 170 logements sont attendus pour 2026-2027.

Forte de son expérience passée, **la ville est vigilante à ne pas se retrouver comme en 2008, lorsqu'en manque de disponibilité foncière, elle a connu un ralentissement de sa dynamique**. Le marché du logement reste tendu et la commune attractive, comme en témoignent la commercialisation rapide de ses opérations et les nombreuses demandes de terrains formulées en mairie. Au regard des projections réalisées et compte tenu des objectifs de croissance, la commune souhaite proposer une offre variée de logements (maisons individuelles, accession maitrisée, logements locatifs sociaux…) permettant de maintenir la dynamique, d'assurer l'accueil de la population et d'accompagner les parcours résidentiels et le développement de son territoire.

Afin d'accompagner cette dynamique et répondre aux objectifs de production de logements sur les années à venir, **la commune souhaite pouvoir proposer une offre complémentaire de logements sur le secteur actuellement en 2AU - Penloup Nord et procéder à l'ouverture à l'urbanisation de celui-ci**.

Le secteur en question, bénéficie d'une situation privilégiée dans la continuité immédiate du cœur-urbain. La réalisation de l'opération permettra en outre de créer une voie inter-quartier permettant de relier les réseaux viaires existants et d'assurer une continuité de circulation entre les quartiers L'occupation agricole est désormais fortement contrainte par la proximité des nouvelles opération d'urbanisme et l'agriculteur exploitant était informé dès 2017 (approbation PLU) du devenir de la parcelle.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup II est pertinente pour plusieurs raisons.

D'une part, parce que les gisements identifiés comme disponibles au sein de l'enveloppe urbaine ne suffisent pas à répondre aux besoins de logements de la commune de Liffré à court-moyen terme. Il apparaît donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Penloup II pour répondre aux besoins en logements à la fois des nouveaux habitants mais aussi des habitants déjà présents sur le territoire.

D'autre part, parce que l'urbanisation des 6.2ha du secteur est compatible à la fois avec l'enveloppe foncière allouée dans le PLU de 2017 et avec l'enveloppe théorique de consommation foncière 2024-2031 pour respecter la loi climat et résilience et l'objectif ZAN d'ici 2050.

Enfin, en raison de sa situation géographique, ce secteur contribuera à structurer et à densifier le cadran sud-est de la commune et permettra à ce secteur de devenir, à terme un espace porteur d'usages et d'aménités et propice à la traduction concrète de la ville du quart d'heure.

2| Objet n°2 | Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord

A | Objet et motif de la modification

Le site de Penloup Nord fait actuellement l'objet d'une OAP au sein du PLU de Liffré sur une emprise d'environ 7 ha. Depuis, dans le cadre du projet d'urbanisation, des études environnementales et de mobilité ont été réalisées. Ces études ont fait ressortir des enjeux, que la présente modification propose d'intégrer. Il s'agit :

+ De faire évoluer le périmètre afin d'exclure des zones humides du périmètre de la zone à urbaniser
+ D'intégrer des orientations pour préserver les continuités écologiques du site notamment les arbres et les haies à enjeux écologiques forts pour la biodiversité
+ De faire évoluer le règlement sur le stationnement pour assouplir le nombre de places demandées sur l'espace public

B | Justification des choix

L'évolution du périmètre de la zone à urbaniser

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 2AU « *Penloup secteur Nord* ».



Figure 18 : Périmètre de l'OAP Penloup Secteur Nord

L'OAP en vigueur décrit le contexte urbain et environnemental du secteur de l'époque. Il est mentionné que « *l'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles. Une connexion avec la rue de l'étang est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements* ».

Pour les caractéristiques physiques et environnementales il est inscrit que « *le site est en légère pente vers l'étang. Le secteur est à proximité immédiate du MNIE de l'Etang du moulin de l'étang de Liffré et du parc Léo Lagrange. Il comprend également une zone humide à l'est* ».

L'OAP présente ensuite les objectifs poursuivis à savoir :

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant
- Connecter le projet au réseau viaire existant

Enfin les principes d'aménagements retenus de l'OAP en vigueur sont les suivants :

PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
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.	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
Deux accès seront créés : - un au nord, sur la rue de l'étang, au niveau du rond-point - un au sud, sur l'axe routier interquartier depuis le secteur du Penloup La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis depuis les voies à créer et depuis celles existantes. Les cheminements doux se rattachent à ceux existants et desservent le parc et les quartiers alentours. Le chemin du Penloup devra être recalibrer pour permettre une circulation sécurisée à double sens	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
La haie bocagère au sud du secteur sera renforcée pour limiter l'impact visuel des constructions du quartier du Penloup (en zone 1AU). La surface à l'est ne doit pas être urbanisée pour préserver la zone humide. Un aménagement paysager pourrait être créé. Une transition paysagère doit être réalisée le long de l'actuel chemin du Penloup, d'un côté et/ou de l'autre de la voie, afin de permettre une continuité paysagère et écologique entre le par c et l'étang du Moulin.	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (hectares)	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés
6,6	

Le PLU identifie également sur ce secteur la présence d'une zone humide au nord-est du site.

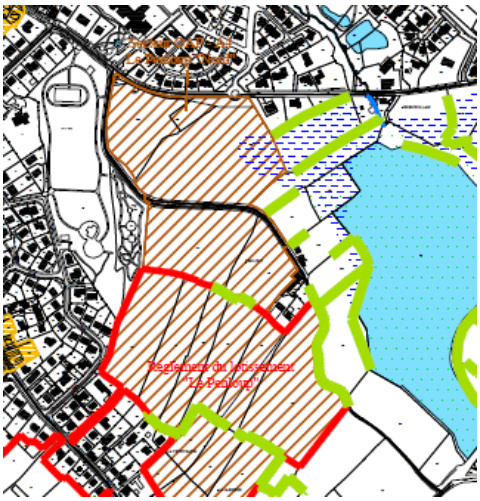


Figure 19 Extrait du règlement graphique

Dans l'OAP en vigueur, la zone de Penloup Nord intègre dans son périmètre des zones humides qui ont été identifiées au règlement graphique. Depuis, dans le cadre d'un diagnostic faune/flore/habitats/zones humides réalisé le 17 avril 2023 et le 13 février 2024, par Giboire, l'emprise des zones humides a été mise à jour.
Les sondages ont mis en avant une zone humide au nord-est qui commence dans la partie basse de la culture et s'étend dans la saulaie voisine. L'inventaire n'a montré aucun habitat d'intérêt patrimonial ni d'espèce de flore patrimoniale et/ou protégée. Des espèces invasives ont toutefois été inventoriées dont une station de Renouée du Japon de 6m² de bordure nord de la culture et qui représente une menace forte.
Une zone humide a enjeu fort est présente au niveau de la Saulaie marécageuse au nord-est et dans une partie de la culture adjacente. Cette zone humide est pour partie en zone humide floristique pour les surfaces boisées. Une partie est identifiée en zone humide uniquement pédologique dans la parcelle de culture.

Dans la carte ci-dessous, seule la « *zone humide pédologique* » et une partie de la « *zone humide pédologique et floristique* » font partie du secteur de l'OAP de Penloup Nord. Le périmètre adopté par la carte ci-dessous ne correspond pas au périmètre de l'OAP mais à une zone d'étude plus étendue, qui a permis de regarder les enjeux plus largement.

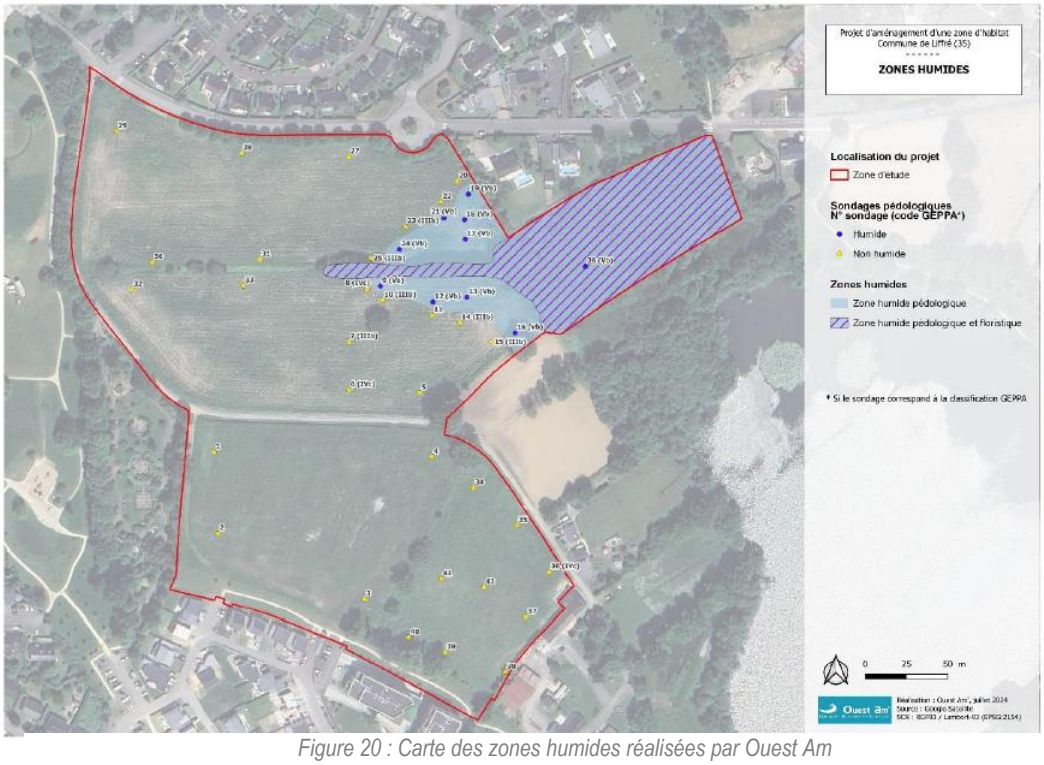


Figure 20 : Carte des zones humides réalisées par Ouest Am

Pour préserver ces zones humides de toute urbanisation, il a été décidé de les exclure du périmètre de la future zone à urbaniser.

C'est donc sur la base de ce nouveau périmètre qu'est déclinée une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour la zone du Penloup secteur Nord. Le périmètre retenu pour la zone d'urbanisation future à vocation d'habitat, tel que présenté ci-dessous, s'exerce sur une emprise d'environ 6,2 ha. La réduction du périmètre à urbaniser au bénéfice de la zone humide est donc de 0,8 ha par rapport à la zone d'urbanisation future initiale.

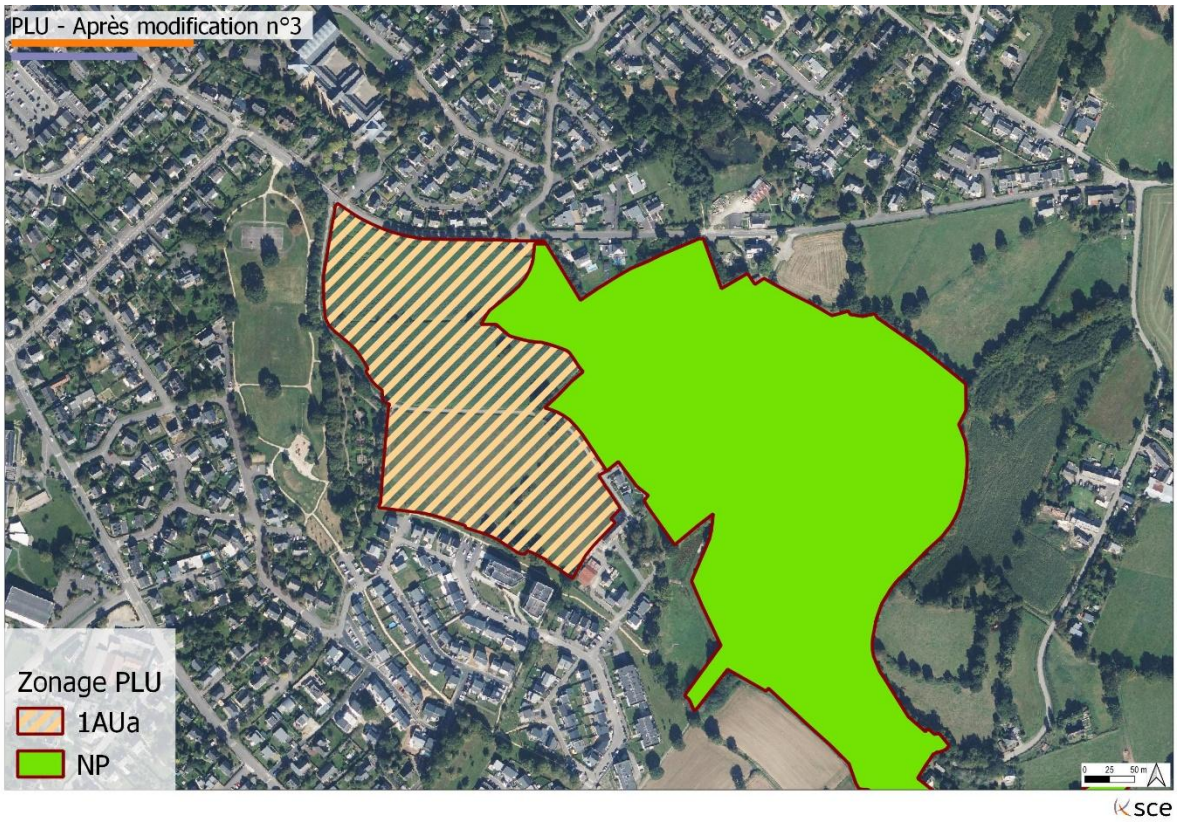


Figure 21 : Proposition d'évolution de la zone Np

L'intégration de prescriptions pour préserver les continuités écologiques

Le site présente une diversité d'enjeux environnementaux et paysagers qui ont été identifiés. En effet, des études ont permis de comprendre pleinement le fonctionnement écologique de la zone notamment de ressortir les enjeux environnementaux et d'établir des préconisations pour assurer un développement respectueux de l'environnement. Il en ressort que les enjeux en matière de biodiversité se concentrent principalement sur les haies et les arbres présents au sein du site et sur ses abords.

Ainsi, il a été décidé de modifier l'OAP pour intégrer des prescriptions permettant de préserver ces éléments essentiels en vue de limiter les impacts de l'aménagement sur la faune et de renforcer les continuités écologiques présentes. Ces prescriptions ont pour objectif **:**

+ **La préservation des haies et des arbres existants** à enjeux pour la biodiversité. Une préservation garantie par le classement au L.151-23 du code de l'urbanisme inscrit dans l'OAP et dans le règlement graphique.

+ **La préservation et le renforcement des continuités écologiques et bocagères notamment celle entre le parc et l'étang du Moulin.** D'une part, par la plantation d'une haie bocagère multi strates le long du chemin de Penloup permettant de maintenir et de renforcer le corridor écologique actuel. D'autre part, par le maintien et le renforcement de la continuité le long du cours d'eau qui traverse le site d'ouest en est. Enfin, par des aménagements paysagers à créer le long de la voie principale.

+ **La préservation du cours d'eau**. Cette préservation passe par la mise à distance des habitations vis-à-vis de celui-ci. Cette mise à distance sera de 10m de part et d'autre du cours d'eau. Il sera

possible d'envisager son franchissement par des infrastructures, à condition que cela soit le moins impactant possible d'un point de vue hydraulique et environnemental.

+ **La préservation des zones humides** de toute urbanisation et par l'aménagement d'espaces paysagers aux abords.

+ **Le respect des périodes de développement des espèces** en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus (prescription visant la période des travaux).

+ **La réduction de la pollution lumineuse** avec une réflexion sur la typologie des éclairages adaptées à l'environnement immédiat (cheminement doux, proximité des haies), l'extinction de certains éclairages secondaires la nuit et l'orientation des éclairages vers le sol (éclairages à déclenchement).

Enfin, pour assurer l'intégration de la future zone d'habitat dans son environnement (naturel et urbain), il est demandé que des transitions paysagères soient réaliser au nord et au sud du site.

L'intégration de prescriptions pour développer les mobilités douces

Lors de son élaboration, l'OAP en vigueur prévoyait la mise à double sens circulé du chemin du penloup. Or, au regard des enjeux d'apaisement de la circulation motorisée et du développement des mobilités douces, il a été décidé d'abandonner cette orientation. En effet, il a été décidé de fermer partiellement le chemin de Penloup à la circulation motorisée afin de le réserver aux mobilités douces. Seule une portion restera circulée pour permettre des accès riverains. Cette transformation du chemin de Penloup en liaison douce permettra de :

+ Faciliter l'accès au parc Léo Lagrange

+ Faciliter l'accès sécurisé à l'école élémentaire Jacques Prévert (au nord du site)

+ Assurer la sécurité des piétons et des cyclistes en leur offrant une voie en site propre, sans circulation automobile

+ Créer une nouvelle continuité bocagère par la plantation d'un réseau d'arbres et arbustes le long du chemin du Penloup

D'autres cheminements doux seront également à créer au sein du site pour privilégier leurs usages et augmenter le maillage communal.

L'adaptation des règles du stationnement

Le règlement écrit actuellement en vigueur au PLU de Liffré, inscrit les règles suivantes concernant le stationnement au sein de la zone 1AU :

Pour chaque type de logement, il est exigé :
- *Logement individuel : 2 places de stationnement par logement.*
- *Logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement*

Logement collectif :
o Aucune place de stationnement pour les logements de type 1 (studio, ….)
o 1 place de stationnement par logement de type 2
2 places de stationnement par logement de type 3, 4, 5 et plus.

Concernant les logements locatifs sociaux, nonobstant les dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Les places de stationnement des logements locatifs sociaux collectifs sont réalisées au choix en aérien, en sous-sol, semi-enterrées ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les opérations mixtes comprenant des logements libres et des logements sociaux, les règles à appliquer sont celles énoncées ci-dessus en fonction de la catégorie (logement individuel, intermédiaire, collectif ou social) et de la typologie des logements (studio/T1, T2, T3, T4…).
Dans le cadre d'opérations soumises à permis d'aménager, à permis de construire groupé ou à permis de construire valant division, il est exigé 1 place de stationnement sur les parties communes pour 2 logements, en complément des places demandées pour chaque logement

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum d'un emplacement par logement. La superficie minimale d'un emplacement vélo est d'1,5 m², hors espaces de circulation intérieur en permettant l'accès.

Il a été décidé d'assouplir les règles sur le stationnement commun dans le cadre des opérations d'ensemble, et de ne demander que 1 place pour 2,5 logements., au lieu de 1 place pour 2 logements. Le secteur pouvant accueillir près de 220 logements, il était attendu 110 places de stationnement sur l'espace public, cette nouvelle règle permet de diminuer les attendues à 90 places, ce qui permet de limiter l'impact sur les espaces publics. Cette réduction du nombre de stationnement a été motivée pour plusieurs raisons. D'une part, parce que le site de Penloup Nord se situe à proximité du centre-ville et que l'utilisation de la voiture individuelle n'est pas indispensable pour que les habitants puissent accéder aux commerces et services du quotidien. D'autre part, pour encourager l'utilisation des mobilités douces notamment les cheminements créés au sein du secteur. Enfin, pour libérer de l'emprise au sol pour permettre des plantations, aménagements paysagers tout en maintenant une certaine densité bâtie.

La reprise de l'OAP habitat

Secteur A4 « Le Penloup secteur Nord » Zone 1AUa – opération à vocation habitat

+ CONTEXTE

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang de Liffré ainsi que du parc Léo Lagrange. Il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.	Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang du moulin de Liffré (à l'est) ainsi que du parc Léo Lagrange (à l'ouest). Au sud, le secteur est bordé par l'avenue de l'Europe, la rue de Séville et par l'opération récente du secteur sud de Penloup, aussi dénommée Penloup I. Au nord, il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.	Actualisation au regard des opérations réalisées depuis l'approbation du PLU en 2017. Le positionnement du secteur dans le prolongement de la ville, de ses aménités, des espaces de promenades et bénéficiant du maillage de cheminement doux offre un cadre de vie de très bonne qualité pour les futurs habitants.
Caractéristiques urbaines : L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles. Une connexion avec la rue de l'étang est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.	**Caractéristiques urbaines :** Le voisinage du secteur est composé de maisons individuelles au nord, et de formes plus denses au sud (collectif, maisons groupées : opération récente Penloup I). Une connexion entre la rue de l'étang et l'avenue de l'Europe est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.	Actualisation par rapport à l'existant qui a légèrement évolué depuis 2017. La connexion entre la rue de l'étang, l'Avenue de l'Europe jusqu'à l'A84 reste un objectif majeur pour la commune pour favoriser le désenclavement et la desserte inter quartier. Le secteur est situé à 500m du centre-ville et ses commodités et dans un rayon d'un kilomètre des équipements, services et commerces de la ville. Il s'inscrit dans le prolongement direct de la tâche urbaine et dispose des réseaux suffisant pour organiser sa desserte (routière et piétonne / réseaux divers /…).
Caractéristiques physiques et environnementales : Le site est en légère pente vers l'étang. Le secteur est à proximité immédiate du MNIE de l'étang du moulin de l'étang de Liffré et du parc Léo Lagrange. Il comprend également une zone humide à l'est.	**Caractéristiques physiques et environnementales :** Le site est en légère pente vers l'étang. Le secteur est à proximité immédiate du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) de l'étang du moulin de Liffré, et du parc Léo Lagrange. Il comprend également une zone humide à l'est et un cours d'eau qui parcourt le site d'ouest en est.	Adaptation pour mettre en avant les éléments forts. Le secteur présente en effet des enjeux forts. Le projet devra notamment prendre en compte les trames paysagères et la topographie du site pour assurer son insertion dans le respect des éléments naturels présents en les valorisant.

+ OBJECTIFS

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Connecter le projet au réseau viaire existant	- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Assurer la bonne insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles - Connecter le projet au réseau viaire et cheminement doux existants pour renforcer l'armature urbaine - Créer une voie inter-quartier permettant de relier les réseaux viaires existants pour assurer une continuité de circulation avec l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois - Maintenir les continuités écologiques locales existantes	Le projet doit s'inscrire dans les objectifs affichés du PLU qui souhaite développer des formes urbaines efficaces, tant en termes de densité que de mixité sociale et fonctionnelle. Le projet doit offrir des espaces publics de qualité et assurer l'intégration du futur quartier avec ses franges diverses. L'objectif « connecter le projet au réseau viaire existant » a été complété pour souligner l'enjeu de renforcer l'armature urbaine du territoire en terminant le réseau viaire Nord-Sud initié dans le cadre de l'opération Penloup I. Ajout d'une orientation pour maintenir les continuités écologiques locales existantes. En effet, il existe un corridor écologique entre le boisement humide à l'est et le parc Léo Lagrange à l'ouest. L'urbanisation du secteur de Penloup doit veiller à préserver ce corridor écologique. D'une manière générale, le projet se doit d'accompagner le maillage du territoire en favorisant les continuités et connexions écologiques et la mise en réseau des lieux d'attractivité : raccordement aux services de proximité, aux aménités, éléments de paysage et de loisirs par des liaisons douces.

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

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
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.	Les « secteurs privilégiés pour l'implantation de collectifs et semi-collectifs » (localisés par des hachures violettes) devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération. 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. Le développement d'une approche bioclimatique des constructions (emplacement, orientation, isolation, ventilation, matériaux et aménagement intérieur des espaces optimisés) et l'utilisation de dispositif visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisés, membranes éco-énergétiques de couleur blanche etc) seront recherchés. Il pourra en outre être envisagé l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est préconisé d'étudier la possibilité de recourir à l'utilisation d'éco-matériaux. Un recul de 10m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci.	L'ensemble des dispositions permet de cadrer le principe d'aménagement pour assurer la bonne qualité du projet, notamment en proposant une diversité des typologies de logements qui permet à la fois de répondre au parcours résidentiel des habitants et de permettre de moduler les densités et atteindre ainsi l'objectif fixé par le législateur de la réduction de la consommation des Espaces naturels, agricoles et forestiers.. L'orientation concernant les principes d'aménagement a été complétée par l'approche bioclimatique des constructions. Cette approche permet de garantir le confort thermique des logements, réduire les consommations d'énergie et d'économiser les ressources. Ajout d'une orientation pour limiter l'impact de la future urbanisation sur le cours d'eau notamment sur son fonctionnement hydraulique. Le recul des habitations de 10m de part et d'autre du cours d'eau permettra d'avoir des espaces tampons autour celui-ci. L'aménagement d'un cheminement doux est possible à condition d'avoir des matériaux perméables

+ ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Deux accès seront créés : - Un au nord, sur la rue de l'étang, au niveau du rond-point - Un au sud, sur l'axe routier interquartier depuis le secteur du Penloup La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis depuis les voies à créer et depuis celles existantes. Les cheminements doux se rattachent à ceux existants et desservent le parc et les quartiers alentours. Le chemin du Penloup devra être recalibrer pour permettre une circulation sécurisée à double sens	Plusieurs accès au secteur seront créés : - L'accès majeur sera créé via le giratoire existant rue de l'étang. Celui-ci sera relié à la voie principale reliant la rue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe. Cette voie principale permettra de créer un axe structurant nord-sud à l'échelle de la commune et jouera également le rôle de desserte interne. - Deux accès secondaires depuis la rue de l'Etang et la rue de Séville seront aménagés pour la desserte interne du quartier. La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis depuis les voies à créer. Les franchissements du cours d'eau devront être optimisés et prouver le moindre impact hydraulique et environnemental. 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 au sein et en périphérie du secteur participera au développement du maillage communal en facilitant la connexion nord-sud et vers le centre-ville. Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur la trame verte reconstituée. Des cheminements doux sont donc à créer : - En s'appuyant sur l'actuel chemin du Penloup qui sera fermé à la circulation pour créer une voie dédiée aux modes doux. Seule la portion finale sera motorisée pour permettre la jonction avec les maisons existantes - Le long du cours d'eau pour permettre la liaison est-ouest notamment entre le parc Léo Lagrange et l'étang du moulin. Et en appui des liaisons viaires internes.	Les points d'accès à la zone sont précisés. Le raccordement au réseau viaire est très important à l'échelle de la ville de Liffré, puisque le projet va permettre de finaliser le réseau viaire qui permettra de rejoindre l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois. Toutefois, cette voie sera aménagée de manière à rendre la circulation apaisée en continuité de ce qui a été réalisée sur la première tranche de l'avenue de l'Europe, en intégrant une voie dédiée aux modes doux et l'application du régime de la « zone 30 » interdites aux poids-lourds comme déployée dans le centre-ville. Ajout d'une prescription pour assurer que les franchissements du cours d'eau soient le moins impactant possible d'un point de vue hydraulique et environnemental. La présence du cours d'eau qui traverse le site d'est en ouest, présente une contrainte forte pour le projet, néanmoins il convient d'assurer la protection de cet espace naturel qui participera activement à donner un caractère bucolique au futur quartier. Les aménagements favorables au développement des modes actifs s'appuieront sur la trame verte qui sera renforcée par la plantation de végétaux. Ces cheminements permettront de faciliter et sécuriser la connexion vers le parc Léo Lagrange, le centre-ville de Liffré, l'école Jacques Prévert au nord. Cette prescription va permettre de continuer le maillage des modes doux actifs du centre-ville permettant de relier aménités et espaces de promenade.

+ INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
La haie bocagère au sud du secteur sera renforcée pour limiter l'impact visuel des constructions du quartier du Penloup (en zone 1AU). La surface à l'est ne doit pas être urbanisée pour préserver la zone humide. Un aménagement paysager pourrait être créé. Une transition paysagère doit être réalisée le long de l'actuel chemin du Penloup, d'un côté et/ou de l'autre de la voie, afin de permettre une continuité paysagère et écologique entre le parc et l'étang du Moulin.	Pour préserver et assurer les continuités écologiques du site : - Les haies et arbres recensés à enjeux écologiques forts sur le périmètre sont préservés et classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. - Les continuités bocagères sont préservées et renforcées notamment le long du chemin de Penloup et du cours d'eau. La plantation de végétaux est demandée pour renforcer le corridor écologique actuel. D'autres plantations ou aménagements paysagers sont également à prévoir le long de la voie principale. La zone humide présente au nord-est doit être préservée à un niveau de fonctionnalité équivalent voire amélioré. Des aménagements paysagers seront à réaliser à proximité. Pour assurer la viabilité et la pérennité des arbres existants sur le site il est demandé d'intégrer un recul des constructions par rapport aux arbres isolés présents sur le site, en respectant un recul minimum de 2m par rapport à la couronne des arbres. Des dérogations seront envisageables pour des raisons d'impératif technique dûment justifiées. 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. Les périodes de développement des espèces doivent être respecté en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus. Il est demandé d'envisager la reconstitution d'espaces prairiaux au sol. Pour favoriser la perméabilité du secteur : - L'aménagement du site devra tendre vers un objectif de pleine terre à 40% minimum.	L'adaptation du périmètre de la zone d'urbanisation future, en excluant la zone humide et son milieu (saulaie marécageuse) participe pleinement à la préservation des espaces à fort enjeux environnementaux. Un premier ensemble d'orientations vise à préserver les continuités écologiques du site. Il s'agira de conserver et renforcer les haies et arbres recensés au sein de l'emprise 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 408m linéaire (haies et arbres) permet de sanctuariser la végétation présentant des enjeux forts pour la biodiversité (accueil des espèces, continuités écologique etc). A ce titre, le règlement écrit prévoit que « *la suppression par coupe ou abattage est soumise à déclaration préalable. La suppression pourra être autorisé sous réserve de l'observation de prescription destinées à compenser cette suppression et assurer la continuité du maillage bocager existant. Ne sont pas soumis à déclaration préalable les coupes et abattages nécessaires au maintien de l'élément de paysage identifié ou à sa régénération. La suppression éventuelle de haies doit rester ponctuelle* » Un corridor écologique est notamment présent le long du cours d'eau, permettant de faire la connexion entre le boisement humide à l'est et le parc Léo Lagrange à l'ouest. La haie existante le long du cours d'eau sera ainsi maintenue et renforcée par de nouvelles plantations. Un recul de 10m des habitations par rapport au cours d'eau est demandé pour le préserver (*cf principes d'aménagement forme urbaine et organisation du bâti)*. Une attention à l'éclairage devra également être portée pour limiter les impacts sur la biodiversité sensible à la pollution lumineuse. Pour préserver ce corridor écologique les zones humides identifiées au nord-est ont été exclues du périmètre à urbaniser. Un

	- Les revêtements de stationnement sur l'espace public seront semi-perméables (pavés joints enherbés, revêtement sans liant ou avec un liant d'origine végétale, platelages bois, stabilisés, dalles alvéolées engazonnées ou non etc.) - Il est attendu la mise en place de principes de gestion alternative des eaux pluviales en priorisant le recours à l'infiltration. Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité nocturne, l'éclairage est à ajuster et à adapter à l'environnement immédiat (cheminements doux, proximité des haies), à l'extinction automatique de certains éclairages secondaires la nuit et à l'orientation des éclairages vers le sol (éclairages à déclenchement) au regard des enjeux de trame noire. Afin d'assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain et naturel (interface ville-campagne, ville-parc), des transitions paysagères doivent être réalisées notamment au Nord et au Sud du site.	aménagement paysager pour faire tampon entre l'urbanisation et cette zone humide devra être aménagé. Enfin, il est demandé d'intégrer un recul des constructions par rapport aux arbres présents pour préserver leur développement notamment racinaire. 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, renouée du Japon, Mahonia faux-houx ...) nécessite la mise en place de mesures de gestion adaptée, en privilégiant leur suppression. L'urbanisation de Penloup Nord va inévitablement imperméabiliser le secteur. Il convient donc de prendre de mesures pour limiter cette imperméabilisation et de favoriser l'infiltration des eaux dans le sol afin de limiter le phénomène de ruissèlement. Pour cela, il est demandé d'installer des revêtements de stationnement semi-perméable et de mettre en place la gestion alternative des eaux pluviales. Ces aménagements sont conformes au schéma directeur de gestion des eaux pluviales. Le site est actuellement composé de milieux prairiaux (ensemble des milieux ouverts associés à des pratiques agricoles : mosaïque de prairies et de bocage, prairies permanentes de fauche ou pâture extensive, prairies humides …) qui sont particulièrement riches pour la biodiversité. En effet, ces milieux offrent de nombreux effets de lisière et ressources alimentaires favorables aux espèces et à leur déplacement. Il est donc important de recréer de tels espaces au sein de la zone urbanisée au sol (prairie). Enfin, pour assurer l'insertion paysagère du secteur Nord de Penloup, il est demandé d'accompagner les transitions paysagères aux abords du site. La haie bocagère au sud du secteur sera renforcée pour limiter l'impact visuel des constructions du quartier du Penloup. Au nord, la haie sera également préservée et renforcée pour limiter l'impact de la future urbanisation vis-à-vis des maisons au nord.

+ PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

OAP en vigueur	OAP modifiée	Justification
Surface totale (hectares) : 6.6 L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés	Surface totale (hectares) : 6.2 L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif est de tendre vers 35 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés	Actualisation par rapport au nouveau périmètre de l'OAP et du nouvel objectif de densité. Afin d'exclure la zone humide de la zone à urbaniser, le périmètre de l'OAP habitat a été réduit. En prenant en compte ce nouveau périmètre 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 35 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, des objectifs de densité que va fixer le SCoT en cours de révision et dans les objectifs de la Loi Climat et Résilience (ZAN). Le programme devra permettre de proposer une offre variée de logements (formes urbaines, typologie) permettant d'accompagner le parcours résidentiel sur la commune et d'offrir une alternative aux opérations immobilières portées dans le tissu urbain existant. IL est ajouté que l'urbanisation doit se faire via des opérations d'ensemble pour répondre aux prescriptions de la Loi sur L'eau afin de vérifier en amont la bonne capacité de la station d'épuration à traiter les nouveaux effluents.



Légende

- Limite de l'OAP

Aménagements

- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif
- Aménagement favorisant la traversée piétonne

Circulation

- Voie principale à créer
- Liaison douce à créer
- Accès à créer
- Accès riverain

Insertion paysagère

- Aménagement paysager à créer
- Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver
- Transition paysagère à réaliser
- Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Zone humide à restaurer
- Cours d'eau à préserver
- Franchissement du cours d'eau

C | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

La présente modification du PLU, consiste donc en :

+ La modification du règlement graphique :
  - La zone 2AU initiale de 7 ha est répartie dans les zonages suivants :
    - Ouverture de 6,2ha en 1AUa
    - Protection de 0,8 ha via un classement en Np
  - L'inscription de 408 m linéaire de haies en L.151-23 du code de l'urbanisme
+ La modification du règlement écrit :
  - Via la création d'un sous-secteur 1AUa au sein de la zone 1AU
  - Adaptation de la règle de stationnement mutualisé : il est attendu 1 place de stationnement mutualisé pour 2,5 logements (contre 1 places pour 2 logements dans les autres secteurs 1AU de la commune)
+ La modification de l'OAP existante « Secteur A4 - Le Penloup secteur Nord zone 1AU »

Les avant / après de ces différentes pièces sont présentées à la fin du document

3| Objet n°3 : Classement de parcelles en Np

A | Objet et motif de la modification

Comme évoqué précédemment dans l'objet n°1, le secteur de Penloup présente des zones humides au nord-est. Afin de les protéger de toute urbanisation, il a été décidé de réduire la future zone à urbaniser afin d'exclure ces zones humides et de les classer au sein de la zone Np « zone *naturelle à protéger* ».

B | Incidences de la modification sur les pièces du PLU

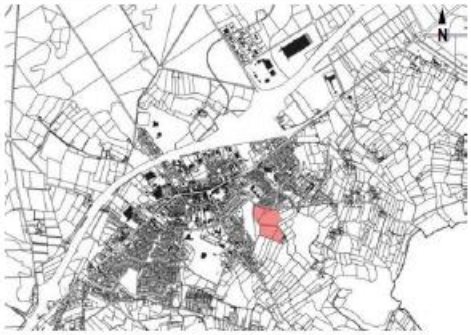
La présente modification du PLU, consiste donc au déclassement de 0.8ha de la zone 2AU pour les reclasser en zone Np.

4| Bilan des pièces modifiées par la modification n°3 du PLU de Liffré

A | Présentation de l'OAP habitat avant modification

Secteur A4 : « Le Penloup secteur Nord » Zone 2AU





CONTEXTE

Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang de Liffré ainsi que du parc Léo Lagrange.

Il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.

Caractéristiques urbaines :
L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles.
Une connexion avec la rue de l'étang est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le site est en légère pente vers l'étang.
Le secteur est à proximité immédiate du MNIE de l'étang du moulin de l'étang de Liffré et du parc Léo Lagrange. Il comprend également une zone humide à l'est.

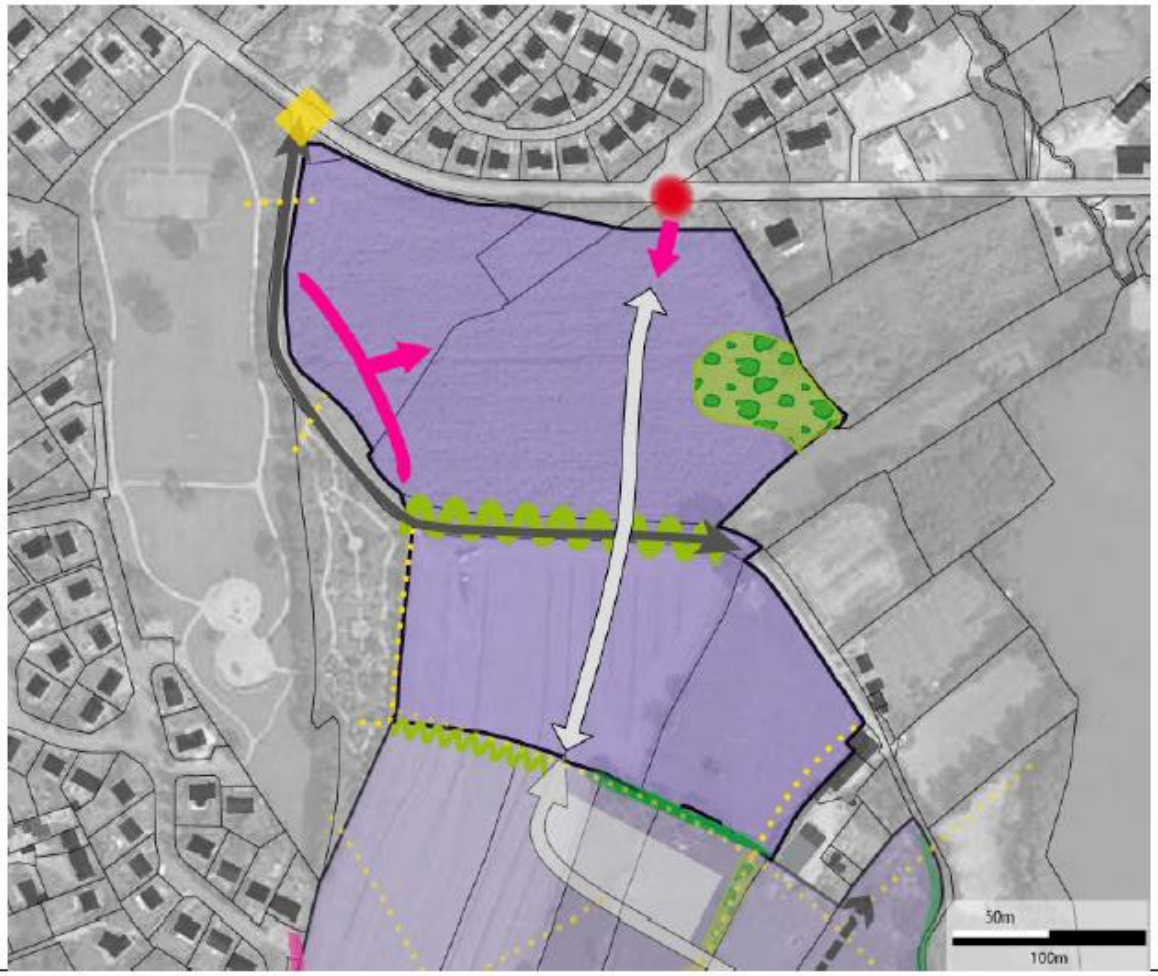



1 –Vue sur le sud du secteur


1 – Vue vers l'est sur le chemin du Penloup

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.	- Connecter le projet au réseau viaire existant.
PRINCIPES D'AMENAGEMENT	
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI	
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.	
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS	
Deux accès seront créés : - un au nord, sur la rue de l'étang, au niveau du rond-point - un au sud, sur l'axe routier interquartier depuis le secteur du Penloup La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud. Les lots seront desservis depuis les voies à créer et depuis celles existantes. Les cheminements doux se rattachent à ceux existants et desservent le parc et les quartiers alentours. Le chemin du Penloup devra être recalibrer pour permettre une circulation sécurisée à double sens	
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT	
La haie bocagère au sud du secteur sera renforcée pour limiter l'impact visuel des constructions du quartier du Penloup (en zone 1AU). La surface à l'est ne doit pas être urbanisée pour préserver la zone humide. Un aménagement paysager pourrait être créé. Une transition paysagère doit être réalisée le long de l'actuel chemin du Penloup, d'un côté et/ou de l'autre de la voie, afin de permettre une continuité paysagère et écologique entre le par c et l'étang du Moulin.	
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT	
SURFACE TOTALE (hectares)	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés
6,6	

SCHEMA DE PINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

- Carrefour à aménager
- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Aménagement favorisant la traversée piétonne

Circulation

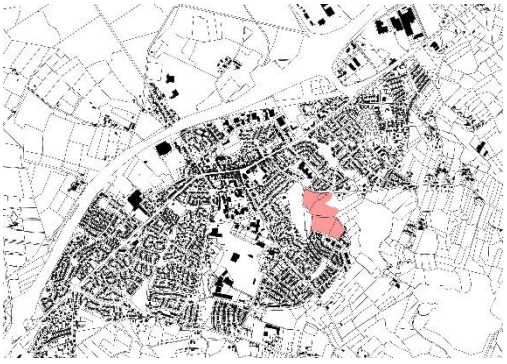
- Voirie principale à créer
- Liaison douce à créer ou à maintenir
- Accès à créer
- Accès à créer
- Voie à recalibrer

Insertion paysagère

- Aménagement paysager à créer
- Transition paysagère à réaliser

B | Présentation de l'OAP habitat modifiée

Secteur A4 : « Le Penloup secteur Nord » Zone 1AUa



CONTEXTE

Situé dans le prolongement du centre-ville, vers le sud-est, le secteur du Penloup est à proximité de l'étang du moulin de Liffré (à l'est) ainsi que du parc Léo Lagrange (à l'ouest).

Au sud, le secteur est bordé par l'avenue de l'Europe, la rue de Séville et par l'opération récente du secteur sud de Penloup, aussi dénommée Penloup I

Au nord, il est longé par la rue de l'étang et est desservi par le chemin du Penloup. Les terres sont actuellement occupées par des cultures.

Caractéristiques urbaines :

Le voisinage du secteur est composé de maisons individuelles au nord, et de formes plus denses au sud (collectif, maisons groupées : opération récente Penloup I).

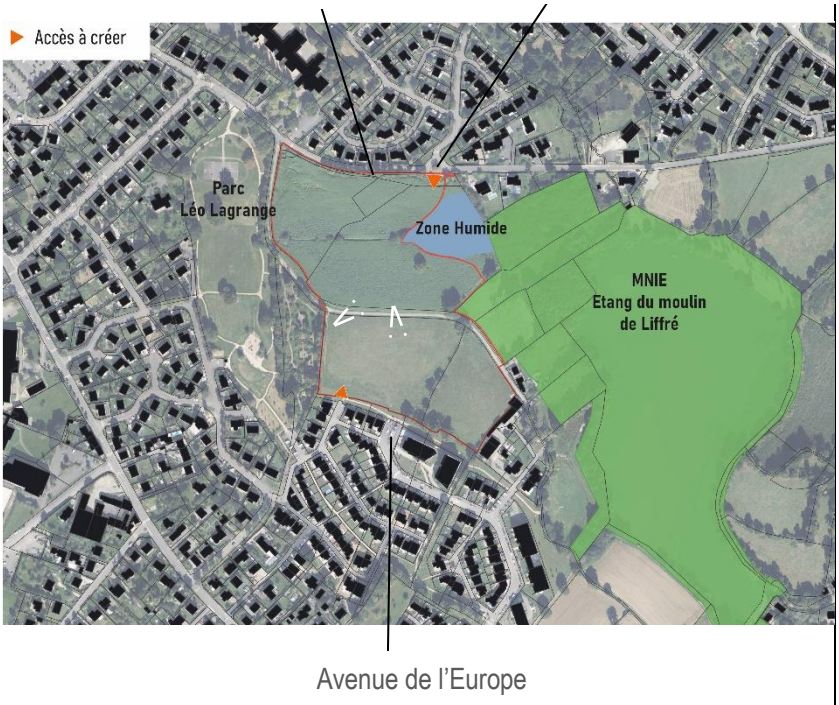
Une connexion entre la rue de l'étang et l'avenue de l'Europe est envisagée dans le cadre de l'étude stratégique sur les déplacements.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est en légère pente vers l'étang.

Le secteur est à proximité immédiate du Milieu Naturel d'Intérêt Ecologique (MNIE) de l'étang du moulin de Liffré, et du parc Léo Lagrange.

Il comprend également une zone humide à l'est et un cours d'eau qui parcourt le site d'ouest en est.





1 –Vue sur le sud du secteur



2 – Vue vers l'est sur le chemin du Penloup

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant

- Assurer la bonne insertion architecturale et paysagère des constructions nouvelles

- Connecter le projet au réseau viaire et cheminement doux existants pour renforcer l'armature urbaine

- Créer une voie inter-quartier permettant de relier les réseaux viaires existants pour assurer une continuité de circulation avec l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois

- Maintenir les continuités écologiques locales existantes

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Les « secteurs privilégiés pour l'implantation de collectifs et semi-collectifs » (localisés par des hachures violettes sur le schéma de l'OAP) devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération.

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. Le développement d'une approche bioclimatique des constructions (emplacement, orientation, isolation, ventilation, matériaux et aménagement intérieur des espaces optimisés) et l'utilisation de dispositif visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisés, membranes éco-énergétiques de couleur blanche etc.) seront recherchés. Il pourra en outre être envisagé l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est préconisé d'étudier la possibilité de recourir à l'utilisation d'éco-matériaux.

Un recul de 10m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Plusieurs accès au secteur seront créés :

- L'accès majeur sera créé via le giratoire existant rue de l'étang. Celui-ci sera relié à la voie principale reliant la rue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe. Cette voie principale permettra de créer un axe structurant nord-sud à l'échelle de la commune et jouera également le rôle de desserte interne.
- Deux accès secondaires depuis la rue de l'Etang et la rue de Séville seront aménagés pour la desserte interne du quartier.

La desserte interne à créer reliera les accès entre eux et favorisera au maximum une orientation des habitations vers le sud.
Les lots seront desservis depuis les voies à créer.

Les franchissements du cours d'eau devront être optimisés et prouver le moindre impact hydraulique et environnemental.

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

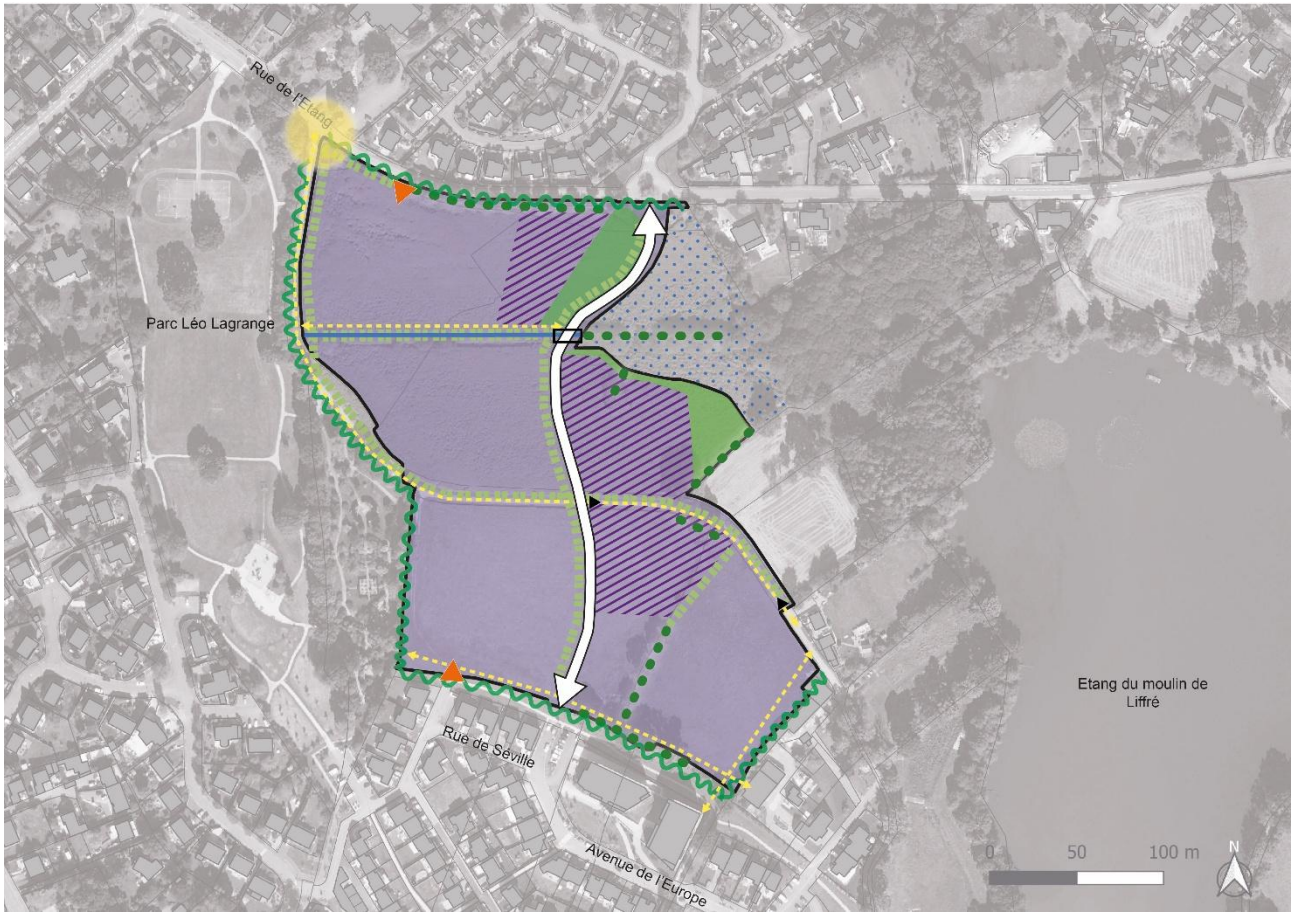
La création de voies piétonnes et cycles au sein et en périphérie du secteur participera au développement du maillage communal en facilitant la connexion nord-sud et vers le centre-ville. Le maillage de liaisons douces s'appuiera sur la trame verte reconstituée. Des cheminements doux sont donc à créer :

- En s'appuyant sur l'actuel chemin du Penloup qui sera fermé à la circulation pour créer une voie dédiée aux modes doux. Seule la portion finale sera motorisée pour permettre la jonction avec les maisons existantes
- Le long du cours d'eau pour permettre la liaison est-ouest notamment entre le parc Léo Lagrange et l'étang du moulin.

Et en appui des liaisons viaires internes.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Pour préserver et assurer les continuités écologiques du site : - Les haies et arbres recensés à enjeux écologiques forts sur le périmètre sont préservés et classés au titre du L151-23 du code de l'urbanisme. - Les continuités bocagères sont préservées et renforcées notamment le long du chemin de Penloup et du cours d'eau. La plantation de végétaux est demandée pour renforcer le corridor écologique actuel. D'autres plantations ou aménagements paysagers sont également à prévoir le long de la voie principale. La zone humide présente au nord-est doit être préservée à un niveau de fonctionnalité équivalent voire amélioré. Des aménagements paysagers seront à réaliser à proximité. Pour assurer la viabilité et la pérennité des arbres existants sur le site il est demandé d'intégrer un recul des constructions par rapport aux arbres isolés présents sur le site, en respectant un recul minimum de 2mètres par rapport à la couronne des arbres. Des dérogations seront envisageables pour des raisons d'impératif technique dûment justifiées. 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. Les périodes de développement des espèces doivent être respecté en évitant de supprimer la végétation herbacée entre les mois de mars et août inclus. Il est demandé d'envisager la reconstitution d'espaces prairiaux au sol. Pour favoriser la perméabilité du secteur : - L'aménagement du site devra tendre vers un objectif de pleine terre à 40% minimum. - Les revêtements de stationnement sur l'espace public seront semi-perméables (pavés joints enherbés, revêtement sans liant ou avec un liant d'origine végétale, platelages bois, stabilisés, dalles alvéolées engazonnées ou non etc.) - Il est attendu la mise en place de principes de gestion alternative des eaux pluviales en priorisant le recours à l'infiltration. Pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la biodiversité nocturne, l'éclairage est à ajuster et à adapter à l'environnement immédiat (cheminements doux, proximité des haies), à l'extinction automatique de certains éclairages secondaires la nuit et à l'orientation des éclairages vers le sol (éclairages à déclenchement) au regard des enjeux de trame noire. Afin d'assurer l'intégration du projet dans son contexte urbain et naturel (interface ville-campagne, ville-parc), des transitions paysagères doivent être réalisées notamment au Nord et au Sud du site.
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT
Surface totale (hectares) : 6.2 L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. L'objectif est de tendre vers 35 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

- Secteur à vocation dominante d'habitat
- Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif
- Aménagement favorisant la traversée piétonne

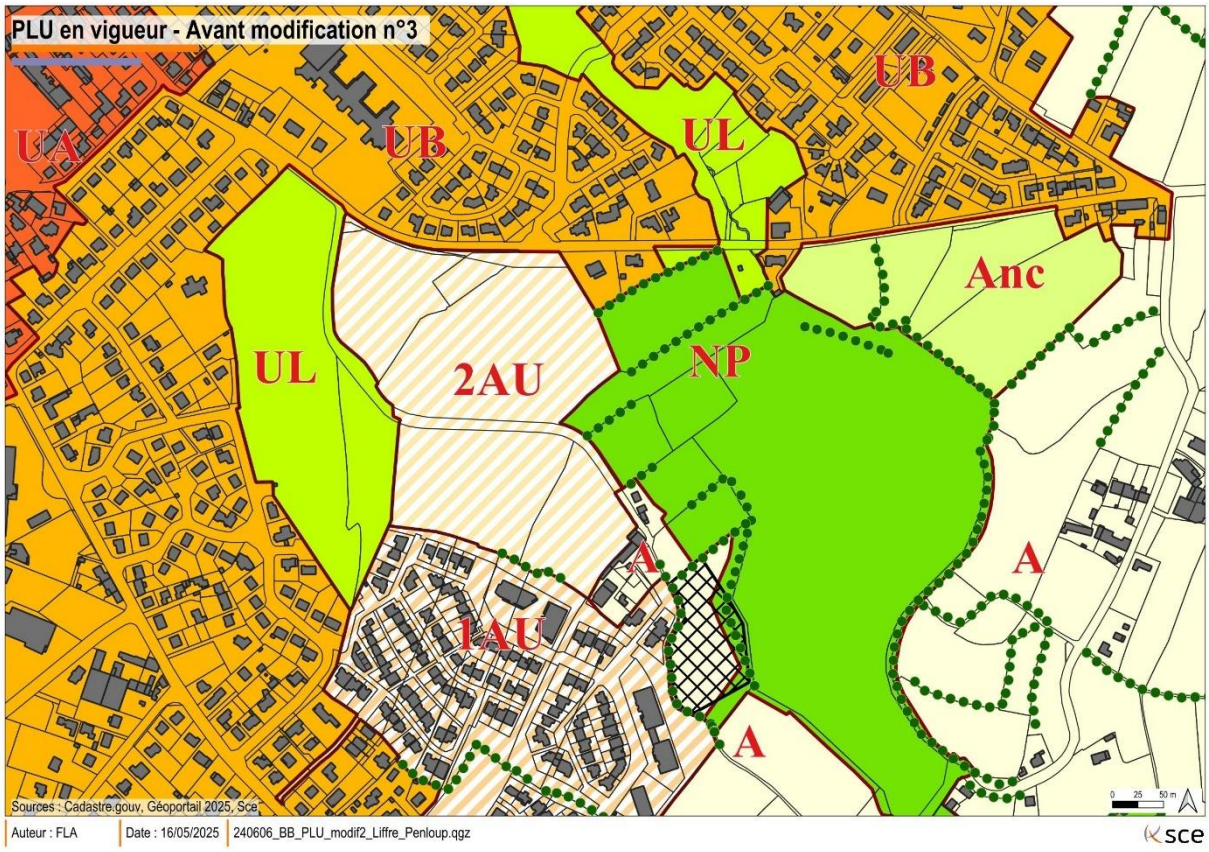
Circulation

- Voie principale à créer
- Liaison douce à créer
- Accès à créer
- Accès riverain

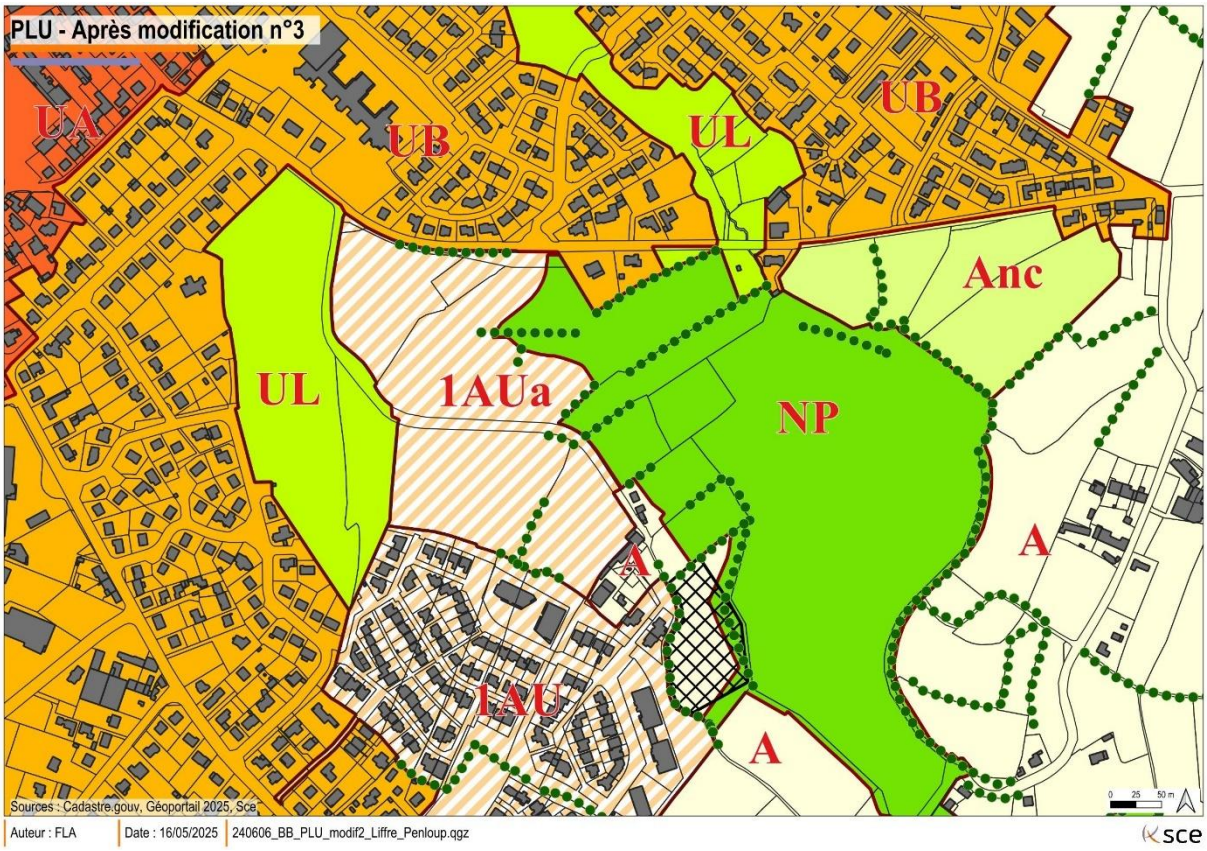
Insertion paysagère

- Aménagement paysager à créer
- Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver
- Transition paysagère à réaliser
- Eléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme
- Zone humide à restaurer
- Cours d'eau à préserver
- Franchissement du cours d'eau

C | Zonage du PLU en vigueur avant modification



D | Zonage du PLU après modification



E | Présentation du règlement écrit Avant / Après modification

Seul le règlement de la zone 1AU est impactée par la présentation modification, via la création d'un sous-secteur 1AUa permettant de modifier la règle pour les stationnements mutualisés.

Les évolutions sont présentées ci-après. Les éléments ajoutés figurent en police **Rouge et Gras**.

Extrait du règlement écrit :

REGLEMENT DE LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond à la zone à urbaniser.

Elle comprend un sous-secteur 1AUa correspondant au secteur de Penloup II.

[…]

1AU 2.4. Stationnement

[…]

1AU 2.4.1. Habitation

1AU 2.4.1.1. Logement

Pour chaque type de logement, il est exigé :

• Logement individuel : 2 places de stationnement par logement.

• Logement intermédiaire : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 50 m² de surface de plancher créée, avec un maximum de 2 places par logement.

• Logement collectif :

- Aucune place de stationnement pour les logements de type1 (studio, ….)
- 1 place de stationnement par logement de type 2
- 2 places de stationnement par logement detype3, 4, 5et plus.

Concernant les logements locatifs sociaux, nonobstant les dispositions précédentes, il est exigé 1 place de stationnement par logement. Les places de stationnement des logements locatifs sociaux collectifs sont réalisées au choix en aérien, en sous-sol, semi-enterrées ou en rez-de-chaussée de la construction.

Concernant les opérations mixtes comprenant des logements libres et des logements sociaux, les règles à appliquer sont celles énoncées ci-dessus en fonction de la catégorie (logement individuel, intermédiaire, collectif ou social) et de la typologie des logements (studio/T1, T2, T3, T4…).

Dans le cadre d'opérations soumises à permis d'aménager, à permis de construire groupé ou à permis de construire valant division, il est exigé 1 place de stationnement sur les parties communes pour 2 logements, en complément des places demandées pour chaque logement. **Hormis pour la zone 1AUa, au sein de laquelle, il sera exigé 1 place pour 2,5 logements.**

Pour la construction d'un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou avec un accès sécurisé, il est exigé la réalisation d'un nombre de places de stationnement sécurisées pour les vélos équivalent à un minimum d'un emplacement par logement. La superficie minimale d'un emplacement vélo est d'1,5m², hors espaces de circulation intérieur en permettant l'accès.

F | Bilan des surfaces

Le tableau à suivre s'appuie sur le bilan des surfaces dans le document actuellement en vigueur, après l'approbation de la modification n°2 en date du 3 février 2026 (secteur Jourdannière qui affecte les zones UB / UE / 1AU / 1AUE).

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
1AUa	0,0
1AUE	25,8
1AUEc	7,9
1AUS	24,4
2AU	9,8
Total zones AU	**114,0**
ZONES NATURELLES (N)	
NF	4024,9
NP	243,6
NT	3,8
Total de N	**4 272,3**
ZONES AGRICOLES (A)	
A	1698,0
Ae	10,7
Anc	141,7
Total zone N	**1 850,4**
Total LIFFRE	**6 650,7**

PLU _ après modification n°2 approuvée le 3/02/2026	
ZONES URBAINES (U)	
UA	25,3
UB+UB1	241,8
UE	72,7
UE1	10,3
UE2	14,2
UEi	16,6
UEt	4,5
UL	30,2
Total zones U	**415,5**
ZONE A URBANISER (AU)	
1AU	40,7
1AUa	0,0
1AUE	26,8
1AUEc	7,9
1AUS	24,4
2AU	9,8
Total zones AU	**109,7**
ZONES NATURELLES (N)	
NF	4024,9
NP	243,6
NT	3,8
Total de N	**4 272,3**
ZONES AGRICOLES (A)	
A	1700,9
Ae	10,7
Anc	141,7
Total zone N	**1 853,3**
Total LIFFRE	**6 650,7**

PLU _ après modification n°3	
ZONES URBAINES (U)	
UA	25,3
UB+UB1	241,8
UE	72,7
UE1	10,3
UE2	14,2
UEi	16,6
UEt	4,5
UL	30,2
Total zones U	**415,5**
ZONE A URBANISER (AU)	
1AU	40,7
1AUa	6,2
1AUE	26,8
1AUEc	7,9
1AUS	24,4
2AU	3,0
Total zones AU	**109,0**
ZONES NATURELLES (N)	
NF	4024,9
NP	244,3
NT	3,8
Total de N	**4 273,0**
ZONES AGRICOLES (A)	
A	1700,9
Ae	10,7
Anc	141,7
Total zone N	**1 853,3**
Total LIFFRE	**6 650,7**

6|

7| Incidences de la modification sur l'environnement

Les incidences résiduelles de chacune des thématiques liées à l'environnement sont synthétisées dans le tableau ci-dessous qui montre qu'elles sont évaluées de nulles à faibles voire jugées positives sur plusieurs thématiques. L'analyse à été réalisé dans le cadre de la formalisation de la demande d'examen au cas par cas transmis à l'Autorité environnementale.

Thématiques	Incidences résiduelles suite aux mesures ERC mises en œuvre			
	Négatives	Positives	Bilan	
Natura 2000	Nulles à faibles	Présentes		
Parc naturel régional (PNR) ou national, réserve naturelle régionale ou nationale	Nulles			
Milieux naturels et biodiversité	Faibles	Présentes		
Espaces naturels, agricoles et forestiers	Moyennes à faibles	Présentes		
Zones humides	Faibles	Présentes		
Qualité des eaux superficielles et souterraines	Faibles	Présentes		
Périmètres de protection de captage AEP	Nulles			
Ressource en eau (adéquation besoins en eau potable, ressources disponibles et conflits des usages de l'eau)	Faibles	X		
Gestion des eaux pluviales	Faibles	Présentes		
Assainissement (capacités du système d'assainissement selon les besoins présents et futurs)	Faibles à nulles	Présentes		
Sites classés et sites inscrits	Nulles			
Zones de patrimoine culturel ou architectural (patrimoine UNESCO, sites archéologiques, autres)	Nulles			
ZPPAUP, AVAP (aire de mise en valeur du patrimoine) et PSMV (plan de sauvegarde et de mise en valeur)	Nulles			
Perspectives paysagères	Moyennes à faibles	X		
Pollutions du sous-sol, déchets (carrières, sites industriels, autres sites)	Faibles à nulles	Présentes		
Nuisances (qualité de l'air, bruit, odeurs, ...)	Faibles	Présentes		
Risques naturels	Nulles			
Risques technologiques	Nulles			
Energie (énergies renouvelables, économies d'énergie, réseaux de chaleur, modes de déplacement doux, ...)	Nulles	Présentes		

Légende

Incidence positive	
Incidence nulle	
Incidence faible	
Incidence moyenne	
Incidence forte	

La présente modification du PLU envisage l'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AU initiale de 7ha au niveau du secteur de Penloup II à destination d'habitat (1AUa). Le ZAN faisant et la prise en compte d'une zone humide en frange est du secteur, il a été décidé de réduire l'emprise de la zone 2AU et de reclasser 0.8 ha de la zone exclue du zonage 1AUa en zonage naturel Np. Force est de préciser que la procédure de modification n°2 du PLU (en cours) réalisée sur le secteur de la Jourdanière vise à permettre de réduire de 3ha l'emprise de l'urbanisation au profit d'une zone agricole.

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 secteur de Penloup II. Les incidences négatives résiduelles avaient été caractérisées de moyennes notamment au regard de l'OAP alors établie.

En parallèle, le projet urbain en cours d'étude par l'opératoire Giboire sur la zone a été dispensé d'évaluation environnementale après examen au cas par cas (cf. arrêté en date du 26/05/2025) en considérant que le projet n'avait pas d'incidences notables sur l'environnement, sous réserve :

- De la mise en œuvre des mesures d'évitement et de réduction qui consistent notamment en :
  - la conservation et du renforcement des haies recensées et de la création de nouvelles haies pluristratifiées pour limiter l'impact sur la biodiversité ;
  - l'étoffement de la trame bocagère pour la pérennisation des éléments paysagers ;
  - la protection de la trame bleue.
- De la compatibilité avec les orientations de l'OAP sectorielle.

Le travail d'évaluation environnementale réalisé dans le cadre de la présente modification du PLU a permis de faire ressortir des incidences négatives notables et de transposer règlementairement via l'intégration des mesures de réduction décrites préalablement dans la procédure, à travers la modification de l'OAP sectorielle notamment.

Les incidences résiduelles qualifiées de moyennes à faibles sur la consommation d'espace et le milieu naturel sont justifiés par les objectifs de construction de logement et reposent sur l'analyse développée dans la notice de présentation de la modification et reprise synthétiquement ci-après. L'ouverture à l'urbanisation du secteur Penloup II est pertinente pour plusieurs raisons :

- D'une part, parce que les potentiels identifiés comme disponibles ne suffisent pas à répondre aux besoins de logements de la commune de Liffré, il apparaît donc nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU Penloup II pour répondre aux besoins en logements.
- D'autre part, au regard de sa situation géographique. En effet, son urbanisation s'intègrera dans la structuration et l'intensification du cadran sud-est de la commune et permettra à ce secteur

de devenir, à terme un espace porteur d'usages et d'aménités et sera propice à la traduction concrète de la ville du quart d'heure.

Afin de s'intégrer au mieux à son environnement et de prendre en compte les enjeux identifiés, la procédure a intégré un certain nombre de mesures, permettant d'aller au-delà du travail d'évaluation réalisé en 2017. En effet, des modifications sont apportées au règlement au sein du secteur de Penloup II classé en zonage 2AU :

- 6.2 ha seront classés en 1AUa permettant de développer un projet urbain avec une densité approchant 35 logements/ha ;
- 0.8 ha de la zone 2AU sont transférés en zone Np, pour assurer la protection et la mise en valeur de la zone humide existante ;
- L'inscription de 408 ml 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 ainsi que des arbres isolés à enjeu ;
- L'adaptation des prescriptions afférentes au stationnement inscrites au règlement écrit. La règle évolue uniquement pour les stationnements mutualisés : il ne sera exigé qu'une place de stationnement pour 2,5 logements (au lieu de 1 place pour 2 logements actuellement).
- L'OAP est également actualisée pour y intégrer des prescriptions visant à assurer la bonne intégration du futur projet dans l'environnement du site.

Sur la base de cette auto-évaluation, il est estimé que le projet de modification n'est pas susceptible d'affecter de manière significative l'environnement au regard de la traduction réglementaire des mesures ERC dans le règlement et à travers l'OAP sectorielle. En effet, les évolutions apportées au règlement graphique du PLU (inscription de protection de linéaire de haies) et la révision de l'OAP visent à encadrer les futurs projets d'urbanisation en vue d'assurer leur intégration dans ce site en évitant les principaux enjeux environnementaux et en garantissant leur intégration paysagère. 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 et le classement en zone Np de la zone humide. Par conséquent, la maitrise d'ouvrage demande par la présente une dispense de la production d'une évaluation environnementale pour la présente modification de droit commun du PLU visant à ouvrir le secteur 2AU Penloup Nord.

8| Les modifications apportées au dossier suites à l'examen des Personnes Publiques Associées et à l'enquête publique

A | La consultation des personnes publiques associées

La période de consultation des personnes publiques associées (PPA) s'est déroulée pendant les mois d'août et de septembre 2025. A la suite de cette consultation, 2 PPA ont formulé leur avis : le Préfet d'Ille-et-Vilaine et le Département.

Seul l'avis du Préfet a amené la collectivité à apporter une réponse aux remarques exprimées. L'avis favorable du département ne contient quant à lui pas de remarques nécessitant une réponse de la part de la collectivité. Les réponses apportées dans le cadre du mémoire en réponse figurent en pièce n°3.3 du présent dossier d'approbation.

Au sein de ce mémoire en réponse, la collectivité s'est engagée à faire évoluer le projet de modification sur les points suivants :

- Assainissement :
    - Ajout d'une démonstration au sein de la notice explicative de la capacité du système d'assainissement pour assurer une conformité du futur raccordement de l'opération, via la programmation de travaux sur l'ouvrage et les réseaux.
    - Ajout de la mention obligation de réaliser l'urbanisation du secteur via une ou des opérations d'ensemble
- Zone humide :
    - A ce stade de la procédure, il a été décidé de conserver le recul de 5m de part et d'autre du cours conformément à la prescription du SAGE en vigueur.
- Protection des haies :
    - Ajustement des protections inscrites à l'OAP
- Perspectives démographique et besoin en logement
    - Actualisation des données présentées au sein de la notice explicative
- Précision sur les types de logements aidés programmés
    - Il n'a pas été souhaité de détailler d'avantage les objectifs par typologie de logements.
- Amélioration globale de l'OAP
    - Adaptation de l'OAP graphique afin de préciser les secteurs privilégiés pour l'implantation de logements collectifs et semi-collectifs.

Formellement, d'un point de vue juridique, la collectivité n'étant pas autorisée à modifier les pièces entre l'arrêt du projet (ici formalisé par la notification aux PPA) et l'approbation, la pièce « mémoire en réponse aux avis PPA » qui figurait au dossier d'enquête publique, a permis au public et au commissaire enquêteur de prendre connaissance des évolutions envisagées par la collectivité.

B | L'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée pendant 32 jours consécutifs, du 16 décembre 2025 au 16 janvier 2026. Durant l'enquête, la commissaire enquêtrice a tenu 3 permanences à la mairie de Liffré. Le dossier était

également accessible et consultable pendant toute la durée de l'enquête publique sur le site Internet de Liffré-Cormier-Communauté rubrique « Urbanisme, PLU et PLUi-H et sur le site internet de la ville de Liffré rubrique Urbanisme/Habitat ». Le public pouvait consigner leurs observations par mails et par courrier.

Au total, la commissaire enquêtrice a reçu 8 visites de la part de 14 personnes et 9 courriers papier ou électronique. Les contributions émises ont été regroupées selon les thématiques suivantes :

+ Absence d'évaluation environnementale approfondie
+ Objectifs affichés du projet d'urbanisation du secteur
+ Circulation
+ Production de logements
+ Environnement/ Espaces naturels
+ Questions diverses

A l'issu des réponses apportées dans le mémoire en réponse par la collectivité, la commissaire enquêtrice a émis un avis favorable à la modification n°3 du PLU de Liffré.

L'ensemble des remarques du public, des questions de la commissaire enquêtrice et des réponses apportées par la collectivité ayant conduit à l'avis favorable de la commissaire enquêtrice, figurent en pièce n°4 du présent dossier d'approbation.

C | Les modifications apportées au dossier en vue de l'approbation de la modification n°3

Afin de prendre en compte les remarques formulées par le Préfet d'Ille-et-Vilaine et la commissaire enquêtrice, les éléments suivants ont été modifiés :

OAP écrite et graphique

+ Objectif

- L'OAP écrite a été modifiée pour clarifier les objectifs de création de la future voie principale du quartier. L'objectif est de préciser que l'intention n'est pas de créer un barreau routier type rocade, mais bien de créer une voie inter-quartier en continuité de l'avenue de l'Europe où s'appliquera la zone 30 qui permet un bouclage de voirie et donc de diluer le trafic. Pour cela il a été décidé de remplacer l'objectif suivant *« permettre la finalisation du barreau routier de l'avenue de l'Europe vers l'avenue de l'Etang et la rue Léon Bourgeois et la connexion avec l'A84 »* par : *« créer une voie inter-quartier permettant de relier les réseaux viaires existants pour assurer une continuité de circulation avec l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois »*

OAP soumise à enquête publique	OAP du dossier d'approbation
Permettre la finalisation du barreau routier de l'avenue de l'Europe vers l'avenue de l'Etang, la rue Léon Bourgeois et la connexion avec l'A84.	Créer une voie inter-quartier permettant de relier les réseaux viaires existants pour assurer une continuité de circulation avec l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois

+ Organisation de la desserte et des déplacements

- L'OAP écrite a été modifiée pour supprimer la phrase interdisant la création d'accès directs sur la voie principale à créer. Dans la continuité de l'objectif précédent, l'intention d'aménagement est bien de créer

une voie inter-quartier qui permet de rejoindre l'avenue de l'Europe et la rue Léon Bourgeois et de desservir le futur quartier. Cette route ne se limitera pas qu'à un rôle de transit, mais assurera bien un rôle de desserte de proximité.
La présence d'accès directs sur une voie principale implique que des véhicules peuvent ralentir brusquement, s'arrêter ou traverser la chaussée pour entrer ou sortir d'une propriété. Ces manœuvres peuvent augmenter le risque de collision particulièrement lorsque la vitesse est élevée. Pour limiter ce risque, une zone 30 sera instaurée sur l'ensemble de l'axe pour abaisser la vitesse de circulation.
S'agissant des piétons et des cyclistes, leur sécurité sera assurée par une séparation physique des flux : une voie dédiée aux modes doux les isolera de la circulation automobile. Par ailleurs, le chemin du Penloup sera aménagée en voie verte, offrant un itinéraire piéton et vélo sécurisé et continu au sein du futur quartier.



Aménagements existants avenue de l'Europe en zone 30 permettant de réduire la vitesse des véhicules

OAP soumise à enquête publique	OAP du dossier d'approbation
L'accès majeur sera créé via le giratoire existant rue de l'étang. Celui-ci sera relié à la voie principale reliant la rue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe. Cette voie principale permettra de créer un axe structurant nord-sud à l'échelle de la commune. Il n'y aura pas d'accès direct sur cet axe.	L'accès majeur sera créé via le giratoire existant rue de l'étang. Celui-ci sera relié à la voie principale reliant la rue Léon Bourgeois et l'Avenue de l'Europe. Cette voie principale permettra de créer un axe structurant nord-sud à l'échelle de la commune.

+ **Les objectifs affichés du projet d'urbanisation du secteur**

- Modification de l'OAP écrite pour inscrire que l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble. Cela permet dans le cadre de l'application de la loi sur l'Eau de s'assurer de la bonne capacité de la station d'épuration à recevoir les futurs nouveaux effluents, ce que ne permet pas l'instruction de permis individuels isolés.

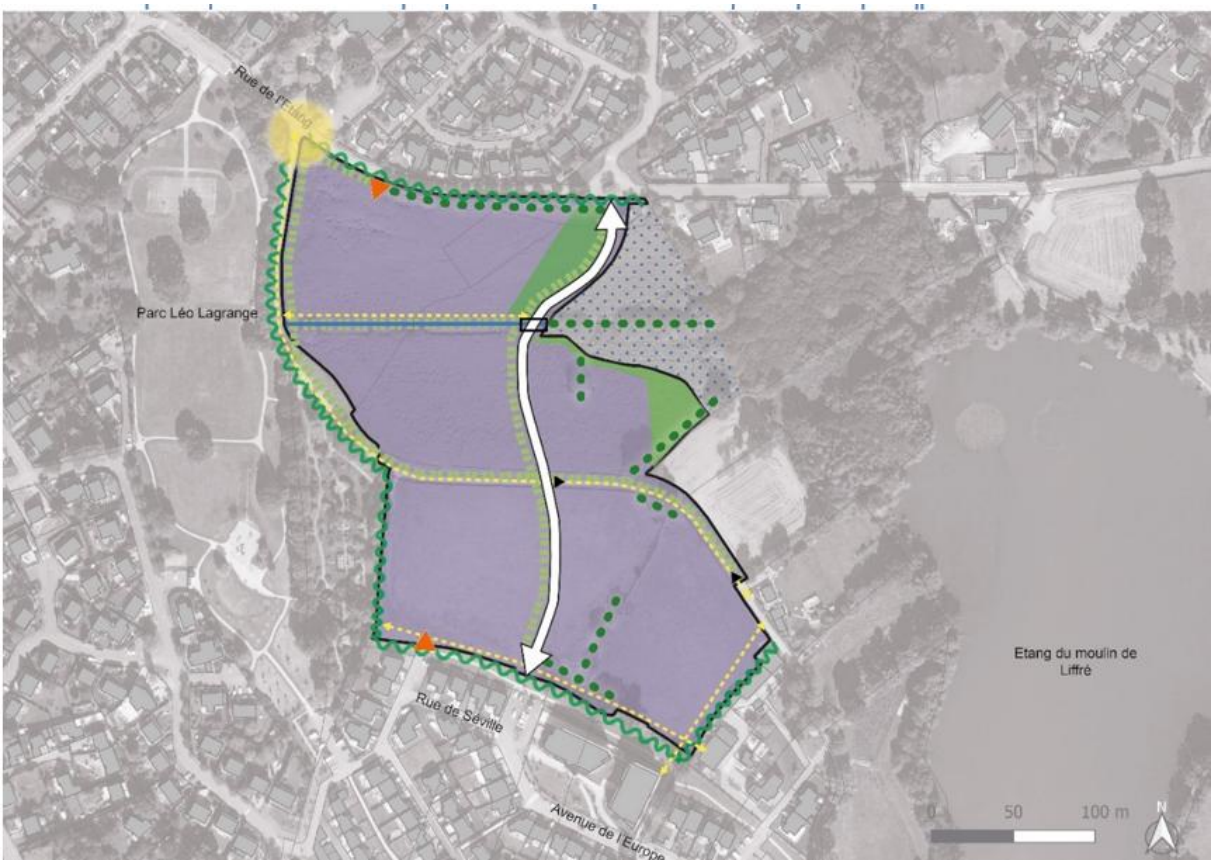
OAP soumise à enquête publique	OAP du dossier d'approbation
Programmation de l'aménagement Surface totale (hectares) : 6.2 L'objectif est de tendre vers 35 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés	Programmation de l'aménagement Surface totale (hectares) : 6.2 L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

	L'objectif est de tendre vers 35 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

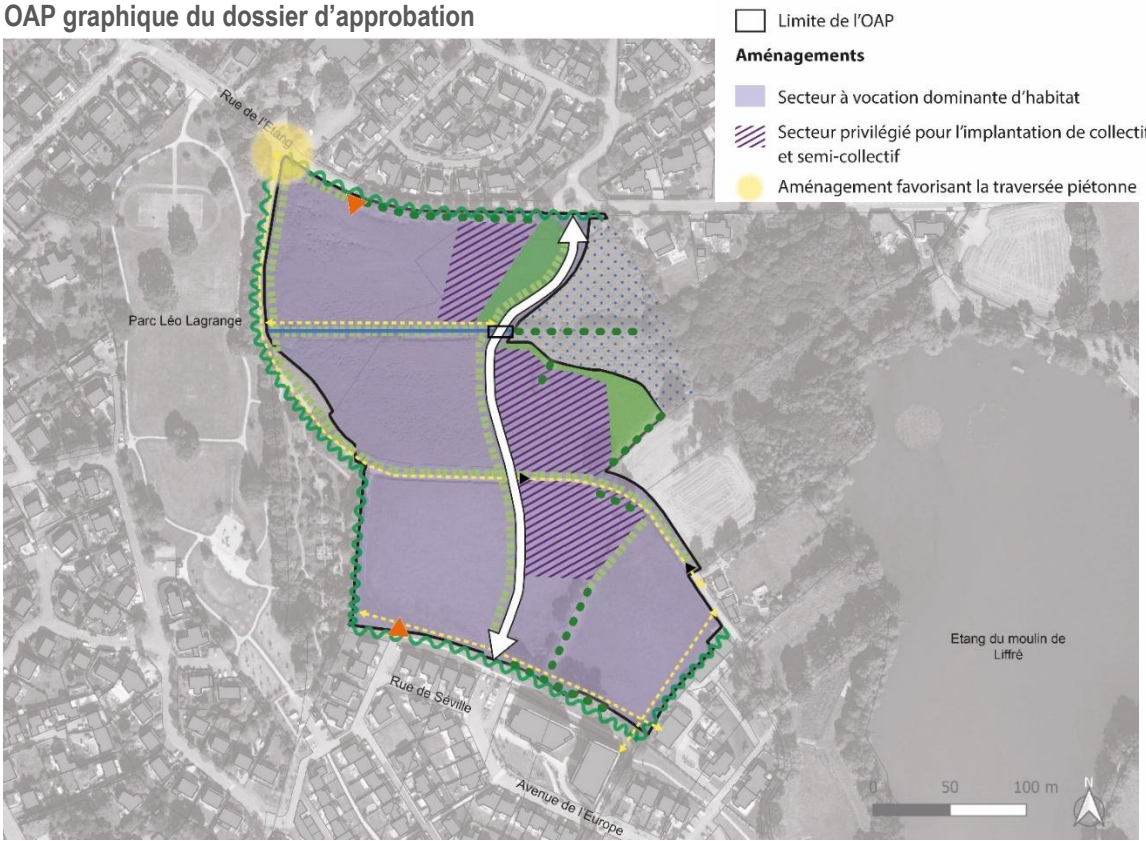
- Modification de l'OAP graphique et écrite pour afficher des secteurs privilégiés pour l'implantation de collectif et de semi collectif. Le chapitre « principe d'aménagement – forme urbaine et organisation du bâti » a été modifiée avec l'ajout de la phrase suivante : *« Les secteurs privilégiés pour l'implantation de collectifs et semi-collectifs » (localisés par des hachures violettes) devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération ». Ces évolutions permettent à la collectivité d'encadrer les futurs projets en vue de respecter ses engagements en matière de mixité sociale et de densité en application notamment de la loi Climat & Résilience et particulièrement de l'objectif ZAN. En outre, elles présentent l'avantage de donner une préfiguration plus concrète du futur quartier aux administrés.*

OAP soumise à enquête publique	**OAP du dossier d'approbation**
Forme urbaine et organisation du bâti 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. Le développement d'une approche bioclimatique des constructions (emplacement, orientation, isolation, ventilation, matériaux et aménagement intérieur des espaces optimisés) et l'utilisation de dispositif visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisés, membranes éco-énergétiques de couleur blanche etc.) seront recherchés. Il pourra en outre être envisagé l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est préconisé d'étudier la possibilité de recourir à l'utilisation d'éco-matériaux.	Forme urbaine et organisation du bâti Les « secteurs privilégiés pour l'implantation de collectifs et semi-collectifs » (localisés par des hachures violettes sur le schéma de l'OAP) devront contenir à minima 50% de la production de logements de l'opération. 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. Le développement d'une approche bioclimatique des constructions (emplacement, orientation, isolation, ventilation, matériaux et aménagement intérieur des espaces optimisés) et l'utilisation de dispositif visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisés, membranes éco-énergétiques de couleur blanche etc.) seront recherchés. Il pourra en outre être envisagé l'installation de dispositif de production d'énergies renouvelables. Il est préconisé d'étudier la possibilité de recourir à l'utilisation d'éco-matériaux.

OAP graphique soumise à enquête publique



OAP graphique du dossier d'approbation



+ **Environnement / espaces naturels**

- Modification de l'OAP écrite pour doubler la marge inconstructible de part et d'autre du ruisseau en indiquant qu'une largeur inconstructible sera préservée de 20m soit 10m de part et d'autre du ruisseau : *« Un recul de 10m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci. »*

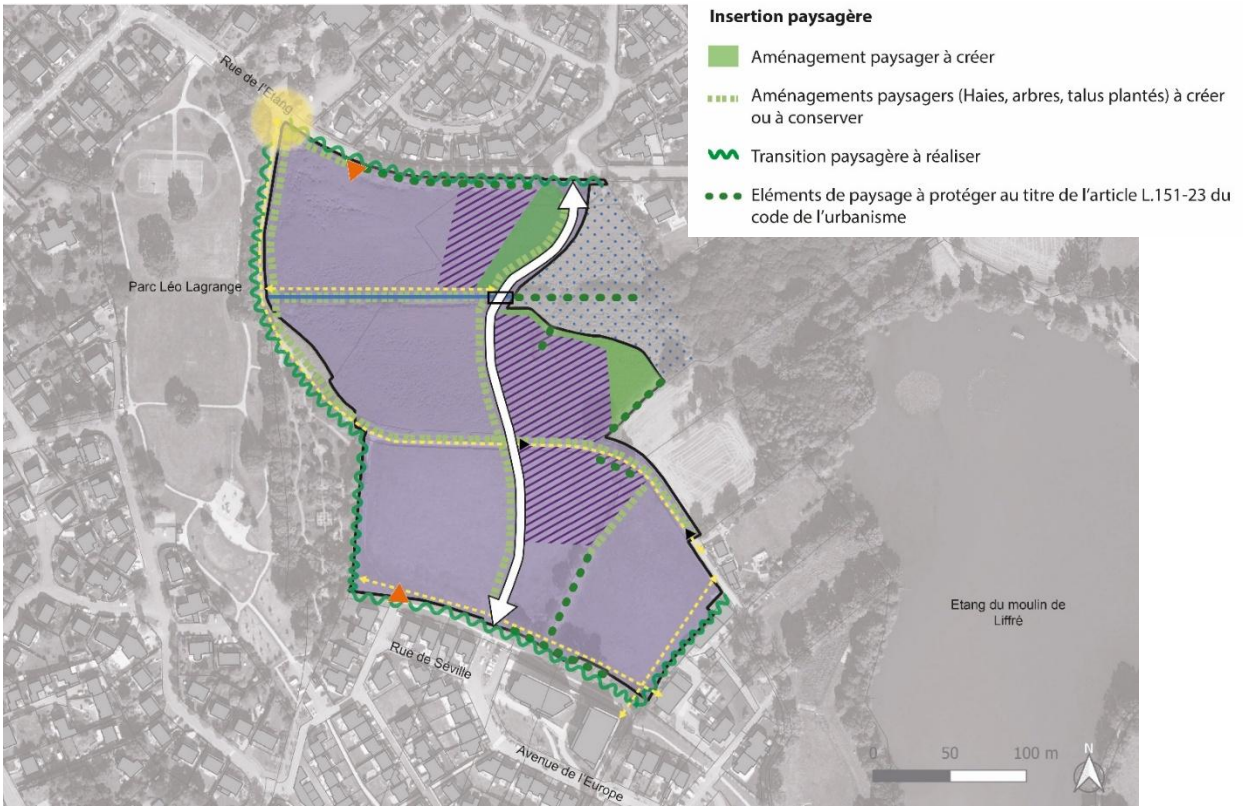
OAP soumise à enquête publique	OAP du dossier d'approbation
Forme urbaine et organisation du bâti Un recul de 5m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci.	Forme urbaine et organisation du bâti Un recul de 10m de part et d'autre du cours d'eau doit être respecté pour l'implantation des constructions et des aménagements afin d'éviter d'éventuelles incidences sur celui-ci.

- Modification de l'emprise des haies sur l'OAP graphique afin de bien distinguer les haies inscrites au L.151-23 du code de l'urbanisme et les haies composants les aménagements paysagers à créer dans le cadre de la future opération et dont l'implantation s'adaptera à celle des futures constructions.

OAP graphique soumise à enquête publique



OAP graphique du dossier d'approbation



Notice explicative de la modification n°3

+ Perspective démographique et besoin en logements

- Les données de croissance démographique et de desserrement de la taille des ménages ont été actualisées avec les données les plus récentes (2016-2022).

+ Assainissement

- La notice a été complétée pour démontrer la capacité du système d'assainissement à accepter des effluents supplémentaires après la réalisation d'un programme de travaux auquel la collectivité s'engage.