Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-213501018-20260115-2026_001-DE

DELIBERATION DOURDAIN 2026-001
CONSEIL MUNICIPAL 15/01/2026

NOMBRE DE MEMBRES
En exercice : 15
Présents : 13
Absents : 2
Votants : 14
Nombre de suffrages exprimés Pour : 14 Contre : Abstentions :

Le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence du Maire, M. MAILLARD Michel.

Etaient présents :
M. MAILLARD Michel, M. BLOT Daniel, Mme COLLAS Céline, M. TROUVE, Mme MARDELÉ Yvonne, M. COLLIN Jean-Yves, M. VALLEE Jean-Luc, Mme FOURCINAIS Annick, M. GUY Fabrice, M. ANDRIEU Pierre-Arnaud, Mme MONNIER Delphine, Mme DELANOË Anaïs, Mme MONNERIE Laëtitia

Procurations pour absents :
Mme GRÉ Estelle pouvoir à Mme COLLAS Céline

Date de convocation
09/01/2026

Était absent(e) et excusé(e) :
M. POSTIC Yann, Mme GRÉ Estelle,

A été nommé(e) comme **secrétaire** de séance : M. VALLEE Jean-Luc

2026-001 PADD ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLUI-H) : DEBAT DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Le Maire,

Vu le code général des collectivités territoriales ;
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 101-1 à L. 101-3, L. 131-4, L. 151-1, L. 151-5, L. 153-12 relatifs à l'élaboration du PLUi et au débat sur le PADD ;
Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes approuvé le 29 mai 2015, modifié le 22 octobre 2019, le 4 octobre 2022 et le 16 septembre 2025 et entré en révision le 15 novembre 2022 et arrêté le 14 octobre 2025 ;
Vu la délibération du conseil communautaire en date du 10 mars 2020 portant adoption du Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
Vu l'arrêté préfectoral en date du 3 octobre 2023 portant statuts de Liffré-Cormier Communauté et opérant la prise de compétence plan local d'urbanisme et document en tenant lieu ;
Vu la délibération du conseil communautaire du 17 octobre 2023 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal tenant lieu de Programme Local de l'Habitat et définissant les modalités de collaboration entre Liffré-Cormier Communauté et ses communes membres ;
Vu le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) annexé à la présente délibération ;

Considérant que le PADD fixe les orientations générales d'aménagement et de développement durables du territoire, visant à concilier développement économique, aménagement équilibré, protection de l'environnement et qualité de vie des habitants ;

Considérant que conformément à l'article L.153-12 du code de l'urbanisme, un débat sur les orientations générales du PADD doit se tenir au sein du conseil communautaire et dans chaque conseil municipal.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-213501018-20260115-2026_001-DE

Les enjeux :

Par délibération n° 2023-191 du 17 octobre 2023, Liffré-Cormier Communauté a prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H). Ce document vise à concrétiser les ambitions et objectifs du Projet de Territoire en matière d'aménagement.
Le diagnostic et l'état initial de l'environnement élaborés en étroite concertation avec les acteurs du territoire ont permis de mettre en perspective les constats suivants :

- **Enjeux économiques et d'attractivité :**
  - Renforcer l'attractivité du territoire en améliorant l'offre résidentielle et la mobilité
  - Maintenir et créer des emplois dans la sphère productive
  - Développer la logistique du dernier kilomètre
  - Mobiliser le potentiel de densification des Zones d'Activités Economiques (ZAE)
  - Consolider le commerce de proximité et diversifier l'offre touristique
  - Garantir un accueil adapté aux entreprises à toutes les étapes de leur développement
- **Enjeux urbains et de cohésion :**
  - Rééquilibrer le développement autour des bourgs et centres urbains en urbanisant en continuité urbaine
  - Donner une identité forte aux espaces publics pour dynamiser les lieux de vie et de rencontre
  - Diversifier les formes urbaines et les types de logements
  - Renforcer l'accessibilité à la culture et aux équipements de proximité pour tous les habitants
- **Enjeux de préservation environnementale :**
  - Soutenir des pratiques agricoles diversifiées et adaptées au territoire
  - Encourager l'installation d'agriculteurs
  - Préserver la qualité écologique des cours d'eau et des zones humides
  - Identifier et protéger les espaces écologiques majeurs, les haies, boisements et continuités écologiques
  - Concilier les multiples usages des espaces agricoles
- **Enjeux climatiques et énergétiques :**
  - Réduire l'empreinte carbone en développant les mobilités douces
  - Limiter les îlots de chaleur urbains ainsi que leurs impacts
  - Accélérer la transition énergétique par les énergies renouvelables et les installations photovoltaïques
  - Promouvoir un urbanisme sobre et résilient
  - Améliorer la performance énergétique des logements

Les orientations générales du PADD mises en débat :

Après cette phase de diagnostic, s'est engagée début 2025 une démarche de co-construction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). L'ensemble des élus communaux du territoire ont ainsi été associés, que ce soit lors d'ateliers thématiques ou de réunions plénières. Le PADD a également fait l'objet d'un travail de concertation avec les acteurs du territoire et les membres du conseil de développement. Nourri par l'ensemble des documents cadres existants, il traduit une vision partagée et cohérente du développement territorial, intégrant les orientations stratégiques et les engagements collectifs qui structurent l'avenir de Liffré-Cormier Communauté.

Les fils conducteurs du PADD

Le PADD exprime les ambitions de Liffré-Cormier Communauté et pose les engagements pour les atteindre à l'horizon 2041. Guidée par ses valeurs fondamentales de proximité, solidarité, ruralité, bien vivre ensemble, engagement et sobriété, la Communauté de Communes porte l'ambition d'un territoire durable et solidaire. Ces valeurs constituent le socle du projet territorial et orientent concrètement les choix d'aménagement et de développement.
Le PADD s'articule autour de deux piliers complémentaires et indissociables :
Un territoire solidaire place l'humain au cœur du projet. Il s'agit d'accueillir et maintenir la population en proposant une offre de logements adaptée, de développer une offre d'emploi locale, diversifiée et durable, et de répondre aux besoins des habitants par des services, commerces et équipements accessibles à tous. Ce pilier vise également à créer des liens sociaux intergénérationnels et à accompagner les parcours de vie de chacun, tout en renforçant l'équilibre entre les communes et en s'inscrivant dans une logique de coopération avec les territoires voisins.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-213501018-20260115-2026_001-DE

Un territoire durable place l'environnement au cœur du projet. L'objectif est de préserver le cadre de vie de qualité en valorisant les patrimoines naturel et bâti qui font l'identité du territoire. Face aux transitions climatiques et sociodémographiques, ce pilier engage à repenser nos modes de vie, à réinventer l'aménagement du territoire pour garantir sa durabilité, et à protéger les milieux et ressources pour assurer l'habitabilité future de Liffré-Cormier Communauté.
Ces deux piliers se nourrissent mutuellement. Ensemble, ils traduisent la recherche d'un point d'équilibre entre toutes les thématiques essentielles au bon développement du territoire et au bien-être de ses habitants.

Les grandes orientations du PADD

Le PADD se structure autour de 3 axes : un territoire attractif où il fait bon vivre ensemble, un territoire engagé dans les transitions et un territoire de liens, solidaire, coopératif et connecté.

Axe n°1 : Un territoire attractif où il fait bon vivre ensemble

Orientation n°1 : <u>Développer la production de logements et assurer le parcours résidentiel des ménages pour soutenir l'évolution démographique</u> :

- Face à un dynamisme démographique soutenu, Liffré-Cormier Communauté prévoit la production d'environ 300 nouveaux logements par an jusqu'en 2031. Après cette date et jusqu'en 2041, elle s'élèvera entre 150 à 250 logements par an, conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes.

- Liffré-Cormier Communauté est un territoire à vocation familiale et entend préserver ce caractère en poursuivant la production de logements de typologie familiale. Pour répondre aux besoins des jeunes, des séniors et des ménages en séparation, le territoire s'engage à diversifier son offre de logements en développant des petites et moyennes typologies (T1/T2/T3).

- Une attention particulière est portée aux publics vulnérables, avec le développement de dispositifs de mixité générationnelle, l'accueil des gens du voyage et le renforcement du parc locatif (actuellement 26% du parc total).

- L'offre de logements abordables sera renforcée pour atteindre 30% de la production nouvelle, dont 20 à 25% de logements locatifs sociaux.

Orientation n°2 : Consolider l'activité économique locale ainsi que l'offre de services et d'équipements :

- Pour améliorer la résilience du territoire et créer des emplois locaux, durables et diversifiés, le PLUi-H vise à conforter la place de la sphère productive en proposant des terrains aux entreprises industrielles et artisanales notamment au sein des zones d'activités économiques.

- Le développement économique s'oriente vers les transitions, en facilitant la production d'énergies renouvelables et en favorisant l'accueil d'entreprises dont l'activité est orientée vers les transitions et le développement durable.

- Le PLUi-H définit les centralités comme lieux d'implantation des activités commerciales, notamment alimentaires, et tertiaires afin de les préserver. Deux secteurs d'implantation périphériques (zones de Beaugé à Liffré et rue de Rennes à Saint-Aubin-du-Cormier) accueillent les commerces incompatibles avec les centralités.

- L'offre de services et d'équipements est développée dans une logique de proximité, pour répondre aux besoins de la vie quotidienne des habitants.

- Liffré-Cormier Communauté développe son attractivité touristique et les activités de loisirs, dans une volonté de durabilité.

- Préserver l'activité agricole et les systèmes herbagers sur le territoire est un enjeu économique, environnemental et social majeur se traduisant à la fois par la consommation raisonnée de surface agricole utile et par la limitation de la baisse du nombre d'exploitations.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-213501018-20260115-2026_001-DE

Orientation n° 3 : Garantir le développement du territoire grâce à un environnement naturel et bâti préservé

- La pérennité du développement territorial repose sur la préservation des capacités hydriques : garantir l'accès à l'eau potable, diminuer les prélèvements d'eau, développer et pérenniser les captages, favoriser la gestion intégrée des eaux pluviales et améliorer le traitement des eaux usées. La préservation des haies et zones humides joue également un rôle essentiel dans la protection des sols.
- Le patrimoine naturel remarquable du territoire est préservé en restaurant des franchissements écologiques, en préservant les ripisylves, les forêts, en conservant les alternances ville/campagne et en gérant durablement les entrées de ville.

- Le patrimoine bâti historique et architectural est valorisé dans le respect de ses caractéristiques constructives. Une attention particulière est portée à la qualité urbaine, architecturale et paysagère des nouvelles constructions pour garantir leur intégration tout en permettant leur adaptation au changement climatique.

Axe n°2 : Un territoire engagé dans les transitions

Orientation n° 4 : Adapter l'existant

- Face à la précarité énergétique, le PLUi-H incite et accompagne la rénovation énergétique des bâtiments et notamment du parc de logements. Enjeu à la fois environnemental et social, rénover permet également de lutter contre la vacance du parc et le mal logement.

- Pour permettre le maintien à domicile des personnes vieillissantes et des personnes en situation de handicap, l'adaptation du parc de logements privé et social est une nécessité dont le PLUi-H s'empare.

- La densification et requalification des zones d'activités économiques sont favorisées, notamment par la mutualisation des usages. Une attention est portée à la végétalisation, à l'infiltration des eaux pluviales ou encore à la création d'espaces partagés.

- Le système économique circulaire est intégré dès la conception des projets pour optimiser l'utilisation des ressources et réduire l'impact environnemental.

- L'activité agricole est accompagnée dans une logique de durabilité, notamment par la diversification des activités.

- Les espaces publics sont requalifiés en favorisant la végétalisation et la désimperméabilisation pour lutter contre les îlots de chaleur, créer des refuges pour la biodiversité et leur redonner une identité forte et un rôle central dans le développement du lien social.

Orientation n°5 : Aménager différemment

- Le territoire s'engage vers une réduction de 50% de la consommation foncière et le Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050. L'enveloppe maximale de consommation foncière est fixée à environ 111 hectares jusqu'en 2031 (environ 70 ha pour les logements/équipements, environ 41 ha pour les activités économiques).

- Les objectifs de sobriété foncière imposent de repenser les opérations d'aménagement. De nouvelles formes urbaines sont ainsi imaginées avec des densités adaptées à l'identité territoriale. Variation des hauteurs, conception bioclimatique, utilisation de matériaux biosourcés et locaux, constructions évolutives, infiltration et récupération des eaux pluviales à la parcelle sont autant de leviers permettant de garder un cadre de vie de qualité et de promouvoir un urbanisme favorable à la santé.

- Trois filières d'énergies renouvelables sont développées (solaire, méthanisation, bois-énergie) et le PLUi-H incite à la mise en place de boucles locales d'énergie.

- Les mobilités actives et partagées sont développées par la continuité et la sécurisation des itinéraires cyclables, la création de stationnements adaptés, l'aménagement de cheminements doux et d'aires de covoiturage pour réduire la dépendance à la voiture individuelle.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-213501018-20260115-2026_001-DE

Orientation n°6 : Protéger les milieux et s'adapter face aux effets du changement climatique

- Le PLUi-H protège et restaure la trame bleue (cours d'eau, zones humides, têtes de bassin versant) pour améliorer la qualité de l'eau, assurer le maintien de la biodiversité et faire face aux changements climatiques. L'amélioration de l'état écologique des masses d'eau dégradées est notamment indispensable.

- La trame verte est préservée et restaurée pour accroître la résilience du territoire face aux changements climatiques. Elle est maintenue grâce à la préservation des bocages, haies, talus, arbres remarquables, forêts et corridors écologiques, limitant ainsi la fragmentation des milieux. En milieu urbain, les continuités végétalisées sont également préservées et créées.

- La trame brune vise à maintenir les continuités écologiques des sols. Sa préservation passe par la limitation de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols et par la création d'espaces de pleine-terre végétalisés.

- La trame noire est renforcée en limitant la pollution lumineuse, particulièrement près des espaces naturels.

- Les espaces agricoles sont protégés de l'artificialisation par l'instauration de lisières urbaines durables et l'identification d'espaces à protéger de toute urbanisation future.

- Face aux risques naturels (feux de forêts, sécheresse, canicules, inondations), le PLUi-H met en œuvre des aménagements qui viennent contribuer à limiter l'exposition des habitations et activités : gestion des eaux pluviales à la parcelle, végétalisation urbaine, préservation des zones d'expansion des crues.

Axe n°3 : Un territoire de liens, solidaire, coopératif et connecté

Orientation n°7 : <u>S'appuyer sur une armature permettant de garantir la cohésion territoriale</u>

- Le PLUi-H s'appuie sur une armature territoriale en trois niveaux : pôles structurants de bassin de vie (Liffré et Saint-Aubin-du-Cormier), pôle d'appui de secteur (La Bouëxière) et pôles de proximité (Chasné-sur-Illet, Dourdain, Ercé-près-Liffré, Gosné, Livré-sur-Changeon, Mézières-sur-Couesnon). Cette armature garantit une répartition équilibrée de la production de logements et d'équipements.

- Le maillage économique s'organise selon trois types de zones d'activités : structurantes, de proximité et tertiaires. Cette armature territoriale assure une complémentarité dans les réponses aux besoins des entreprises, favorisant ainsi leur développement et la pérennité de leurs activités.

- Dans une logique de sobriété foncière et de développement durable, le PLUi-H poursuit la logique de mutualisation des équipements (déchetterie, stations d'épuration...) à l'échelle du territoire pour obtenir un maillage accessible, diversifié et efficient.

- Les mobilités intercommunales sont améliorées permettant à chacun d'accéder aux services et équipements présents sur le territoire.

- La transition agricole et alimentaire est favorisée par le développement de l'agriculture de proximité et des circuits courts, garantissant une alimentation saine, durable et accessible à tous.

- Les corridors écologiques seront protégés et renforcés à l'échelle intercommunale pour éviter leur fragmentation et préserver ainsi la continuité des milieux naturels.

Envoyé en préfecture le 22/01/2026
Reçu en préfecture le 22/01/2026
Publié le
ID : 035-213501018-20260115-2026_001-DE

Orientation n°8 : Renforcer les connexions avec les territoires voisins

- Liffré-Cormier bénéficie de connexions privilégiées (A84, RD794, gares voisines, lignes BreizhGo) avec les territoires voisins et en fait un atout pour son développement économique. Le PLUi-H veille à mettre en place les bonnes conditions pour le développement de ces mobilités.

- Le développement du tourisme local s'inscrit dans la destination « Rennes et les Portes de Bretagne » et repose notamment sur la valorisation des patrimoines naturel et bâti, des circuits de grande randonnée ainsi que le renfort des capacités de nuitées.

- Les corridors écologiques sont connectés aux territoires voisins et protégés pour maintenir les continuités naturelles.

- La ressource en eau potable nécessite une vigilance particulière notamment à cause de l'interdépendance des réseaux. Un travail avec l'ensemble des acteurs concernés est ainsi primordial.

Débat

Ceci étant exposé, il est demandé aux membres du Conseil Municipal de bien vouloir débattre des orientations, rappelées ci-dessus, du projet de PADD préalablement transmis. Chaque élu est invité à faire part de ses remarques, observations ou questionnements.

Les remarques à faire remonter sont :

Que certains termes du support ont été supprimés dans le projet de délibération, et que ces changements n'ont pas été reportés dans le support de 35 pages ;

Les élus ont retenu que :

- ✓ **Orientation 3 : 1er paragraphe**, dernière phrase « la préservation des haies et zones humides joue également un rôle essentiel dans la protection des sols »

Il faut l'intégrer dans le support tel quel dans le support de 350 pages. Et supprimer celle qui est inscrite et ne pas mentionner « restauration »

- ✓ **Orientation 6 : paragraphe 2** : idem le reprendre tel quel dans le support de 35 pages sans mention de « restaurée »

- ✓ Sur la carte du **support en page 34** « Les enjeux environnementaux » : dans la légende indiquer « Préserver le maillage bocager » et supprimer « à maintenir et préserver ».

Le Conseil municipal, après en avoir délibéré, prend acte de la tenue du débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-H de Liffré-Cormier Communauté conformément à l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme.

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.
Pour extrait certifié conforme.
Fait à DOURDAIN le 15/01/2026
Le Maire, La secrétaire de séance
M. MAILLARD Michel