Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 035-243500774-20261006-DEL2026_224-DE

DEL 2026/224

Liffré=Cormier
COMMUNAUTÉ

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 6 OCTOBRE 2026

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX LE SIX OCTOBRE À VINGT HEURE TRENTE, les membres de la Communauté de communes de Liffré-Cormier Communauté, désignés conformément aux dispositions des articles L. 5211.7 et L. 5214.7 du Code Général des Collectivités Territoriales, se sont réunis en séance ordinaire sous la présidence de Monsieur Guillaume BÉGUÉ.

Lieu de la séance	Maison des services de Gosné
Date de convocation	30 septembre 2026
Présents	MMES : L. BODIN, C. BRIDEL, I. CERNEAUX, G. DUMONT, I. GAUTIER, C. GILLET, N. HEUZÉ-MICHEL, M. LANGLAIS-ELLEOUET, C. LE BON, C. LEMOINE, P. MACOURS, A-L. OULED-SGHAÏER, E. THOMAS-LECOULANT, B. VANNIER. MRS : O. BARBETTE, J. BÉGASSE, G. BÉGUÉ, J. BELLONCLE, B. BONENFANT, L. BOUTHELOUP, B. CHEVESTRIER, Y. DANTON, J. DELAUNAY, E. FLAUX, E. FRAUD, T. JOUANGUY, V. LEMIÈRE, A. PÉCHON, J-M. PELLEN, J-P. ROUDIER, R. SALAÜN, F. TROUVÉ, D. VEILLAUX.
Absents représentés	MMES A. BEAULIEU (POUVOIR À J. DELAUNAY), K. CHESNAIS-GIRARD (POUVOIR À G. DUMONT) M. Y. LE ROUX (POUVOIR À J. BÉGASSE)
Absents	MME S. CHYRA
Secrétaire de séance	M. D. VEILLAUX

URBANISME

Modification n°3 du PLU de Liffré : Délibération complémentaire relative à la conditionnalité de l'ouverture à l'urbanisation du secteur A4 « Le PENLOUP secteur Nord »

Rapporteur : Claire BRIDEL, Vice-présidente

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, L153-41 et suivants et R.151-20 ;

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 035-243500774-20261006-DEL2026_224-DE

VU l'arrêté préfectoral n°35-2023-10-03-00002 du 03 octobre 2023 portant modification des statuts de la communauté de communes « Liffré-Cormier Communauté » et notamment la compétence PLU et document en tenant lieu ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°17-229 en date du 6 juillet 2017 approuvant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffré ;

VU l'arrêté du maire n°17 -367 en date du 6 novembre 2017 arrêtant la mise à jour n°1 du PLU ;

VU l'arrêté du maire n°18-197 en date du 6 juin 2018 arrêtant la mise à jour n°2 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°18-341 en date du 20 décembre 2018 approuvant la modification simplifiée n°1 du PLU ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°21-035 en date du 18 février 2021 approuvant la modification simplifiée n°2 du PLU ;

VU l'arrêté du maire n°2021-396 en date du 24 août 2021 arrêtant la mise à jour n°3 du PLU ;

VU la délibération n°2021-165 du Conseil Municipal en date du 30 septembre 2021 relative à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU ;

VU la délibération n°2022-l91 du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2022 approuvant la modification n°1 du PLU ;

VU la délibération n°2023-179 du Conseil Municipal en date du 6 juillet 2023 approuvant la modification simplifiée n°3 du PLU ;

VU l'arrêté du président n°2024-23 en date du 2 mars 2024 arrêtant la mise à jour n°4 du PLU ;

VU l'arrêté du président n°2024-59 en date du 22 octobre 2024 arrêtant la mise à jour n°5 du PLU ;

VU la délibération n°2026-45 du Conseil Communautaire en date du 3 février 2026 approuvant la modification n°2 du PLU ;

VU la délibération n°2025-052 du Conseil Communautaire en date du 1er juillet 2025 lançant la procédure de Modification n°3 et justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU Penloup Nord ;

VU la délibération n°2026-188 du Conseil Communautaire en date du 16 juin 2026 approuvant la modification n°3 du PLU ;

VU le courrier reçu le 27 juillet 2026 de la préfecture d'Ille-et-Vilaine relatif à ladite délibération ;

VU le courrier de réponse adressé à la préfecture d'Ille-et-Vilaine par Liffré-Cormier Communauté en date du 25 septembre 2026 s'engagent à compléter la délibération 2026-188 ;

VU les orientations d'aménagement et de programmation annexées à la présente délibération ;

CONSIDÉRANT que la présente procédure de modification du PLU a été réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme ;

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 035-243500774-20261006-DEL2026_224-DE

CONSIDÉRANT que le courrier de la préfecture d'Ille-et-Vilaine vaut recours gracieux interrompant le délai imparti pour l'exercice du contrôle de légalité ;

CONSIDÉRANT que Liffré-Cormier Communauté y a répondu par courrier en date du 25 septembre 2026 en s'engageant à compléter l'OAP A4 « Le Penloup secteur nord » par l'ajout d'une prescription conditionnant l'ouverture à l'urbanisation du dit secteur à la réalisation effective de travaux de renforcement des capacités du système d'assainissement collectif.

Il est exposé ce qui suit :

Par délibération n°2026-188 en date du 16 juin 2026, Liffré-Cormier Communauté a approuvé la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Liffré.

Cette modification portait sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU du secteur « Penloup Nord », reclassée en zone 1AUa (secteur A4 « Le Penloup secteur Nord »), et consistait à faire évoluer :

- Le périmètre de la zone d'urbanisation future, avec le classement de la zone humide en zone Np (pour 0.8 ha) pour en assurer sa protection et l'ouverture en zone 1AUa pour la zone d'urbanisation future (pour 6.2 ha) ;
- Le contenu de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dudit secteur, notamment pour y intégrer des prescriptions visant à assurer la préservation des continuités écologiques ;
- Le règlement écrit pour assouplir le nombre de places de stationnement demandées sur l'espace public.

Il est rappelé que, dans le cadre de la procédure, les personnes publiques associées ont été sollicitées et notamment la préfecture d'Ille-et-Vilaine qui a émis un avis favorable avec réserves sur la procédure de modification n°3 par courrier en date du 26 septembre 2025. Les réserves portaient notamment sur :

- l'ajout d'une justification quant à la capacité du système d'assainissement (réseau et station) à accepter des effluents supplémentaires, notamment sur l'aspect hydraulique ;
- l'inscription dans l'OAP que l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble afin, au titre de la loi sur l'eau, d'imposer des prescriptions de réalisation préalable de travaux sur le système d'assainissement dans le cadre du raccordement de la zone aménagée au système d'assainissement.

La justification a été ajoutée au dossier dans le cadre d'un mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées qui a été mis à disposition du public durant toute la durée de l'enquête publique. L'ajout du conditionnement de l'urbanisation à une opération d'aménagement d'ensemble figure à l'OAP qui a été approuvée en conseil communautaire du 16 juin 2026.

Toutefois, par courrier reçu en date du 27 juillet 2026, les services de la préfecture d'Ille-et-Vilaine ont fait part à Liffré-Cormier Communauté dans le cadre du contrôle de légalité de la réserve suivante : « *Je vous demande d'inscrire dans l'OAP susmentionnée que l'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation effective des travaux nécessaires sur le réseau programmé en 2027 par le schéma directeur en élaboration.* »

En réponse au recours gracieux de Madame la préfète d'Ille-et-Vilaine sur l'approbation de la modification n°3 du PLU, il est proposé de compléter l'OAP relative au secteur A4 « Le Penloup secteur nord » par l'ajout de la prescription suivante :

Envoyé en préfecture le 08/10/2026
Reçu en préfecture le 08/10/2026
Publié le
ID : 035-243500774-20261006-DEL2026_224-DE

CONDITIONNALITE LIEE A L'ASSAINISSEMENT

En application de l'article R.151-20 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation du secteur A4 « Le Penloup secteur Nord » est conditionnée à la réalisation effective de travaux de renforcement des capacités du système d'assainissement collectif.

Pendant la période de réalisation de ces travaux, les autorisations d'urbanisme relatives aux seuls aménagements du secteur (voirie, réseaux, espaces communs, division foncière) pourront être délivrées au titre du permis d'aménager, sans attendre l'achèvement des travaux sur le système d'assainissement.

En revanche, la délivrance des permis de construire portant sur les constructions du secteur est conditionnée à la réalisation effective des travaux de renforcement du système d'assainissement. Elle ne pourra intervenir qu'après vérification, par le gestionnaire du réseau, de la capacité des ouvrages à recevoir les effluents des constructions projetées.

Après en avoir délibéré, le Conseil Communautaire, à l'unanimité :

- **DÉCIDE** d'apporter, en complément de la délibération n°2026-188 du Conseil Communautaire du 16 juin 2026, et conformément aux précisions complémentaires demandées par Mme la Préfète d'Ille-et-Vilaine, une modification de l'OAP A4 « Le Penloup secteur nord » par l'ajout de la prescription présente dans l'exposé ci-dessus comme annexé à la présente délibération ;

- **PRÉCISE** que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie de Liffré et au siège de Liffré-Cormier Communauté, d'une mention dans un journal départemental et d'une publication sur le Géoportail de l'urbanisme ;

- **PRÉCISE** que la présente délibération est exécutoire à compter de sa transmission à la Préfecture d'Ille-et-Vilaine et de l'accomplissement des mesures de publicité.

La séance est levée à 22h00.

Fait à Gosné, le 6 octobre 2026.

Le Président,	**La Secrétaire de séance,**
Guillaume BÉGUÉ	David VEILLAUX

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de RENNES, dans un délai de deux mois à compter de sa publication ou de sa notification. Vous avez également la possibilité d'exercer, durant le délai de recours contentieux, un recours gracieux auprès des services de Liffré-Cormier Communauté.