COMMUNE DE LIFFRE
DEPARTEMENT DE L'ILLE-ET-VILAINE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

02-PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

06/07/2017 – DCM 17-229 – Approbation PLU
06/11/2017 – AM 17.367 – MAJ 1 PLU
06/06/2018 – AM 18.197 – MAJ 2 PLU
20/12/2018 – DCM 18.341 – Approbation MS1 PLU
18/02/2021 – DCM 21.035 – Approbation MS2 PLU
24/08/2021 – AM 2021.396 – MAJ 3 PLU
30/09/2021 – DCM 2021-165 – DP MECDU PLU
07/07/2022 – DCM 2022.191 – Approbation M1 PLU
06/07/2023 – DCM 2023.179 – Approbation MS3 PLU

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3

INTRODUCTION 4

>> AXE 1 5
AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE DE LIFFRE 5
.HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL 5
FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT 5
.AMENAGEMENT DE L'ESPACE 7
PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE 7
.EQUIPEMENTS ET SERVICES 9
SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES 9
>> AXE 2 10
CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE 10
.L'ACTIVITE COMMERCIALE 10
CONFORTER LE ROLE COMMERCIAL DE LA CENTRALITE 10
.L'ACTIVITE ECONOMIQUE 11
DENSIFIER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET EN PROJET 11
.L'ACTIVITE AGRICOLE 14
PERENNISER ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE 14
>> AXE 3 15
AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE 15
.L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE 15
AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE 15
>> AXE 4 19
PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES 19
.LES ESPACES NATURELS ET RURAUX 19
CONFORTER LE ROLE ECOLOGIQUE DES MILIEUX 19
>> AXE 5 21
METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE ET CONFORTER LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE 21
.L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET LE CADRE DE VIE 21
RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE 21
.LES RISQUES ET L'ENVIRONNEMENT 23
ATTENUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE, PRESERVER LES RESSOURCES ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE 23

INTRODUCTION

LE PROJET D'AMENAGEMENT COMMUNAL DE LIFFRE

La commune de Liffré dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 novembre 2007. Par délibération en date du 21 mai 2013, le Conseil Municipal de Liffré a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire de la commune.

La commune souhaite élaborer un projet d'aménagement harmonieux, favorisant l'équilibre entre développement urbain et préservation des espaces naturels et ruraux. Il s'agit d'utiliser l'espace de façon économe et rationnelle en favorisant le renouvellement et la densification du tissu urbain afin de proposer un projet de développement durable, global et cohérent de la commune.

La commune souhaite également inscrire son projet en adéquation avec les objectifs du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Pays de Liffré en cours de révision qui fixera de nouveaux objectifs à l'échéance de 6 ans, et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Rennes, approuvé le 29/05/2015, qui fixe de nouvelles orientations à l'échéance de 2030.

La commune a pour objectif d'intégrer les orientations développées par ces deux documents cadre afin d'accompagner la mixité sociale et d'anticiper les besoins des populations actuelles et futures en équipements et services.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Liffré répond donc à plusieurs objectifs auxquels le Projet d'Aménagement et de Développement Durables participe :

La première orientation répond aux besoins de la population actuelle et future, en termes de diversité et de mixité de l'habitat, mais aussi en termes d'activités et d'emplois, d'équipements et de services, et permet de proposer une offre foncière et économique adaptée à la croissance démographique envisagée.

La protection de l'environnement et l'amélioration du cadre de vie, la mise en valeur du patrimoine et de l'image de la commune ainsi que la préservation des ressources naturelles et des continuités écologiques constituent une autre orientation générale du PADD de la commune de Liffré.

La troisième orientation répond à l'affirmation du rôle de pôle dynamique et structurant du centre-ville. L'amélioration globale de la circulation et des déplacements dans la commune, permettant de relier le cœur d'agglomération aux futurs quartiers d'habitation, mais aussi l'ensemble des hameaux, contribue au renforcement de la cohésion sociale.

Enfin, la maîtrise du développement urbain et la gestion économe de l'espace autour d'un centre-ville conforté constituent la dernière orientation d'un projet communal et global cohérent.

Ainsi le projet communal de Liffré se décline en 5 axes stratégiques :

AXE 1 : AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE DE LIFFRE

AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

AXE 3 : AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE

AXE 4 : PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

AXE 5 : METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE ET CONFORTER LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, les orientations déclinées ci-après ont pour objectif de favoriser le développement communal dans le respect de la mixité et de la diversité sociale, de la qualité environnementale et urbaine, et ont été élaborées à partir du diagnostic prospectif, des enjeux et des besoins identifiés par la commune.

La cartographie est constituée de schémas de principes.

>> AXE 1 AFFIRMER LE ROLE DE POLE DYNAMIQUE ET STRUCTURANT DE BASSIN DE VIE DE LIFFRE

.HABITAT ET EQUILIBRE SOCIAL

FAVORISER LA DIVERSITE ET LA MIXITE DE L'HABITAT

\OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la commune de Liffré 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 logements. Il s'agit en particulier :

- De renforcer l'attractivité du parc de logement sur le long terme en poursuivant la diversification de l'offre en logements intermédiaires, logements locatifs ou en primo-accession ;
- De tirer parti du renouvellement de l'offre pour assurer une meilleure fluidité des parcours résidentiels ;
- De favoriser l'accueil de couples sans enfant ou de familles avec de jeunes enfants assurant la pérennité des équipements notamment scolaires, socioculturels, sportifs, etc. sur le long terme ;
- De permettre aux personnes seules ou âgées de rester sur la commune, en assurant un parcours résidentiel continu à tous les âges de la vie, quel que soit le niveau de ressources de chacun.

\ ORIENTATIONS GENERALES



FAVORISER L'ACCUEIL DE LA POPULATION EN DIVERSIFIANT LES FORMES BATIES ET LA MIXITE SOCIALE

La commune de Liffré prévoit de proposer une offre de logements adaptée, favorisant la diversité des formes bâties et la mixité sociale, répondant aux besoins actuels et futurs de la population et tenant compte des évolutions économiques, sociétales et culturelles.

*Avec un taux de croissance annuel ambitieux à environ **2,75 %**, la commune pourrait atteindre **10 000 habitants** en 2025, et 10 310 environ d'ici 10 ans (en 2026), représentant une croissance de **3 100 habitants** environ en 11 ans*[1].*
*Avec une taille moyenne des foyers en baisse à **2,2 personnes par logement**, la commune de Liffré devrait prévoir la réalisation de **1728 logements** environ d'ici 10 ans, soit un rythme de **173 logements/an.***

[1] *Recensement de la population INSEE au 23 février 2015 : 7 183 bulletins individuels (habitants).*

La commune s'est donnée comme objectif de poursuivre ses actions en faveur de la diversification des formes bâties (habitat collectif et intermédiaire, habitat groupé et maisons de ville, …), des typologies de logements mais aussi la mixité sociale (location, accession et notamment primo-accession, logements financés avec un prêt aidé de l'Etat, etc.) et générationnelle.

*Ainsi, conformément aux objectifs du SCoT du Pays de Rennes, un minimum de **25% de logements aidés** (logements locatifs sociaux et logements en accession sociale) est à atteindre pour les pôles structurants de bassin de vie tels que Liffré.*
*Le PLH en cours d'élaboration prévoit également un minimum de **25% de logements aidés** (dont 20% de logements locatifs et 5% de logements en location-accession) pour la ville de Liffré, identifiée comme ville-centre de la CCPL.*
*Une part de la production doit également être consacrée **aux personnes âgées, handicapées ou à mobilité réduite**, en veillant préférentiellement à la proximité des services et commerces, à l'accessibilité et à la desserte en transports en commun.*

.AMENAGEMENT DE L'ESPACE

PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE DU TERRITOIRE

\OBJECTIFS

Un des objectifs de Liffré est d'anticiper le développement de la commune à l'échéance de 10 ans en cohérence avec les documents cadres, et de maîtriser la consommation d'espace destiné à l'habitat, aux activités économiques et aux équipements en cohérence avec son rôle de **pôle structurant de bassin de vie**. Il s'agit entre autre d'encourager la densification des programmes et de favoriser une gestion économe et rationalisée de l'espace constructible afin de limiter l'étalement urbain. Pour réduire l'impact de son développement sur l'environnement, Liffré souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique par, à titre d'exemple : la réduction des consommations énergétiques, le développement des énergies renouvelables, la maîtrise des déplacements, la gestion de l'eau, la limitation des déchets, le respect de la biodiversité, l'écoconstruction, etc. (voir également axe 5).

\ ORIENTATIONS GENERALES



MAITRISER LA CONSOMMATION D'ESPACES

La commune s'est donnée pour objectif de **maitriser la consommation d'espaces** par rapport à la dernière décennie.

La valorisation et l'optimisation des potentialités en tissu urbain existant (parcelles libres, parcelles bâties disposant d'une surface résiduelle libre, parcelles et bâtis pouvant faire l'objet d'opérations de renouvellement urbain) seront recherchées, dans la ville de Liffré et le hameau de la Villeneuve, identifiés par le projet communal.

La priorité sera 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, avec une volonté de répartir la construction en extension de l'urbanisation et en renouvellement urbain/densification.

De plus, la densification des programmes sera 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, sera proposée.

*Un objectif de réduction de la consommation d'espace par rapport à la dernière décennie **de 9% environ** pourrait être retenu : il s'agit de passer d'une consommation foncière moyenne pour 100 logements neufs de 3,9 ha à 3,5 ha.*

La réalisation des 1728 logements nécessaires pour atteindre l'objectif démographique nécessitera l'aménagement d'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'espaces passe aussi par l'anticipation du développement futur de Liffré, en prévoyant les secteurs de développement de l'urbanisation à 15 ou 20 ans, s'inscrivant dans les projections et orientations du SCOT.



FAVORISER UN AMENAGEMENT DURABLE DES QUARTIERS

La commune de Liffré souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique. Il s'agit également de répondre aux enjeux sociaux et sociétaux sur le long terme.

Il s'agit particulièrement d'encourager l'innovation urbaine, architecturale et environnementale et de veiller au respect des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement. La maîtrise des consommations en énergie des constructions et le recours à la production locale (bois, biométhane, biogaz) et aux énergies renouvelables (solaire…) seront encouragés et promus (voir également axe 5).

Par ailleurs, la solidarité, la mixité intergénérationnelle et le lien social doivent être favorisés par l'aménagement de quartiers agréables et fonctionnels, qui participent et contribuent au bien-être et à la qualité de vie de tous.

.EQUIPEMENTS ET SERVICES

SATISFAIRE LES BESOINS ACTUELS ET FUTURS EN EQUIPEMENTS ET SERVICES

\OBJECTIFS

L'un des objectifs de la commune de Liffré est de renforcer la centralité, notamment en matière de fonctionnalité et de mobilité. Il s'agit donc d'adapter le niveau d'équipements et de services aux perspectives d'évolution démographique, dans un cadre communal mais aussi intercommunal, et de maintenir et améliorer la complémentarité de l'offre en commerces, équipements et services en centralité, en tenant compte de sa spécificité, afin de mieux répondre aux besoins de proximité.

\ ORIENTATIONS GENERALES



RECHERCHER LA MIXITE DES FONCTIONS URBAINES, MAINTENIR ET FAVORISER L'ACCUEIL DE NOUVEAUX EQUIPEMENTS ET SERVICES EN CENTRALITE

Liffré propose un niveau d'équipements et de services particulièrement satisfaisant, en relation avec le rôle moteur que joue la commune dans la dynamique intercommunale, au bénéfice du bassin de vie qu'elle anime.

En ce sens, la commune souhaite maintenir les équipements et services existants, permettre leur extension ou leur adaptation, et favoriser l'accueil de nouveaux équipements et services notamment en agglomération, à destination de la population communale et intercommunale, accessibles à tous, quels que soient les modes de déplacements.

Par ailleurs, ce projet s'inscrit dans un environnement plus large où est recherchée la mixité des fonctions urbaines. Il s'agit de développer des zones mixtes, compatibles avec l'habitat et en lien avec la centralité, pouvant rassembler plusieurs fonctions : résidentielles, commerciales, de services, d'équipements et d'espaces verts publics, pour le bien-être de tous les habitants.

*Le **cœur de ville** est identifié comme zone privilégiée pour conforter et favoriser l'accueil d'équipements et services de proximité actuels et nouveaux, en lien avec les quartiers d'habitat existants et à venir, afin de renforcer sa fonctionnalité et son attractivité.*

Il s'agit plus particulièrement :

- *D'améliorer le stationnement et la circulation près des commerces, services et équipements (scolaires, sportifs, de loisirs) ;*
- *D'anticiper la nécessaire adéquation entre les capacités des équipements scolaires et périscolaires et le projet démographique ;*
- *De densifier le campus par la réalisation d'un lycée général et professionnel sur le territoire communal.*

>> AXE 2 CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE

.L'ACTIVITE COMMERCIALE

CONFORTER LE ROLE COMMERCIAL DE LA CENTRALITE

\OBJECTIFS

Le premier objectif de la commune est de conforter les commerces existants et permettre l'accueil de nouveaux commerces en centralité afin de renforcer leur attractivité tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

\ ORIENTATIONS GENERALES



CONFORTER LA VOCATION COMMERCIALE DU CENTRE-VILLE ET DU SITE DE BEAUGE

La commune de Liffré souhaite conforter la vocation commerciale de proximité du centre-ville. Le site de Beaugé, identifié comme ZACOM (Zone d'activité commerciale), vient compléter cette offre.

La commune pourra si nécessaire identifier et délimiter certaines voies du cœur de ville dont les rez-de-chaussée commerciaux pourraient faire l'objet d'une interdiction de changement de destination, dans le but de préserver et/ou développer la diversité commerciale, notamment en faveur des commerces de détail et de proximité.

Il s'agit plus particulièrement de :

- *Tirer parti de l'aménagement des espaces publics et du stationnement en centre-ville pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité ;*
- *Respecter les conditions fixées par le SCoT à la réalisation de la ZACOM de Beaugé afin de permettre sa mise en œuvre.*



RENFORCER L'ACCESSIBILITE AU CENTRE-VILLE A VOCATION COMMERCIALE

Une attention particulière devra être portée au renforcement de l'accessibilité au centre-ville à vocation commerciale par le biais de la mise en œuvre d'un schéma de circulation, de l'amélioration du stationnement et des continuités douces en lien avec les transports alternatifs à la voiture particulière (voir également axe 3).

.L'ACTIVITE ECONOMIQUE

DENSIFIER ET DEVELOPPER LES ACTIVITES ECONOMIQUES EXISTANTES ET EN PROJET

\OBJECTIFS

La commune de Liffré a identifié trois objectifs principaux concernant l'activité économique sur son territoire :

- Veiller à l'articulation et à la complémentarité entre les zones d'emploi communales et intercommunales pour entretenir le dynamisme économique porté par le pôle structurant de bassin de vie que joue Liffré,
- Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal en renforçant les capacités d'accueil des sites existants et enfin,
- Poursuivre le développement des nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC) pour renforcer l'attractivité du territoire aux portes de l'agglomération rennaise.

\ ORIENTATIONS GENERALES



CONFORTER LES ACTIVITES COMMUNALES EXISTANTES ET EN PROJET POUR LEUR RÔLE STRUCTURANT A L'ECHELLE DU PAYS DE LIFFRE

Le projet communal de Liffré vise à conforter les activités communales existantes et à développer une zone d'activités à proximité du projet de déviation ayant un rôle structurant à l'échelle de l'agglomération.

A cette fin, plusieurs zones d'activités apparaissent comme stratégiques pour le maintien et le développement de l'emploi et des activités sur le territoire communal :

- *Le Parc d'activités de **Beaugé**, en raison de sa localisation à proximité de la RD106, en lien direct avec l'A84 et en entrée de ville, et de sa vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, logistiques et commerciales est conforté dans son usage et fait l'objet d'un projet d'extension conjointement au projet de ZACOM ;*

- *Les secteurs d'activités de **La Perrière** et de **La Mare Gaucher**, inscrits en agglomération entre l'A84 et la RD92, en raison de leur vocation d'accueil d'activités mixtes artisanales, industrielles et commerciales, sont confortés dans leurs usages et font l'objet d'une réflexion visant leur requalification. Une réflexion particulière est menée sur la zone d'activités de la Perrière, dont la vocation actuelle en partie industrielle pose la question de la compatibilité avec le voisinage de l'habitat ;*

- *Le Quartier de la **Quinte**, en raison de sa localisation à proximité de la RD528, en lien direct avec l'A84 et en entrée de ville, est en cours de réflexion. Sa vocation, en cours de réflexion, serait d'accueillir des activités tertiaires, de bureaux, ;*

- *Le Quartier de **Sevailles**, situé entre l'A84 et la RD812, en lien direct avec l'autoroute et en entrée de ville, est en cours de réflexion dans le cadre d'un projet*

d'aménagement et a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, de bureaux, ou encore d'artisanat ;

Ces deux dernières zones d'activités, s'articulant dans deux projets mixtes à vocation économique mais aussi d'habitat, comportent également des intentions en termes d'aménagement des entrées de ville, de qualification paysagère et environnementale, d'amélioration des déplacements et circulations, de création de Pôles d'Echanges Multimodaux, etc.

La commune s'inscrit dans les objectifs du SCoT du Pays de Rennes, avec un potentiel de 60 ha maximum en extension urbaine pour les activités économiques.



PROMOUVOIR L'OPTIMISATION, LA DENSIFICATION ET LA DIVERSIFICATION DES SITES EXISTANTS

Afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines, la commune souhaite promouvoir l'optimisation, la densification et la diversification des sites existants tout en veillant à la qualité de leur aménagement, notamment ceux situés à proximité des zones d'habitat.

L'évaluation des disponibilités foncières en tissu économique existant est un levier permettant de poursuivre l'accueil de nouvelles entreprises dans les sites actuels. Leur optimisation, densification et diversification constitue également une opportunité :

- *pour un aménagement qualitatif des entrées de ville, véritables « vitrines » inaugurant l'image de la commune pour les parcs d'activités de la **Quinte** et de **Sevailles** notamment*
- *pour un aménagement qualitatif des transitions urbaines pour les parcs d'activités de **La Perrière** et de **La Mare Gaucher** en cohérence avec les zones d'habitat.*

*La réalisation de la ZACOM de **Beaugé** vise à développer l'offre commerciale sur le territoire dans un objectif de qualification environnementale, urbaine et paysagère. L'aménagement de la ZACOM envisage un traitement global de façon à ce que l'ensemble du parc présente un niveau homogène de qualité urbaine, environnementale et fonctionnelle.*



ASSURER UNE MIXITE DES FONCTIONS URBAINES

Afin d'assurer une mixité des fonctions urbaines, la commune de Liffré souhaite offrir des possibilités d'extensions aux activités existantes et d'accueil de nouvelles activités compatibles avec la proximité de l'habitat, en complément des zones d'activités communales ou intercommunales existantes ou à venir.

Le centre-ville ainsi que les secteurs situés à proximité immédiate des voies de communication assurant la meilleure accessibilité à l'A84 ont été identifiés sur le territoire communal comme étant les secteurs à enjeux contribuant à la mixité des fonctions urbaines. Leur rôle sera donc conforté.



OPTIMISER ET DEVELOPPER LES RESEAUX NUMERIQUES ET DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Le développement de l'économie numérique et des communications électroniques devient également un vecteur logistique et de mobilité d'importance. Face à l'enjeu que représente l'aménagement numérique en termes d'attractivité et de compétitivité du territoire et pour poursuivre l'action en faveur de l'aménagement numérique, a été élaboré le schéma directeur territorial d'aménagement numérique (SDTAN) qui permet d'organiser le déploiement du très haut débit en Ille-et-Vilaine.

*La stratégie numérique déployée par la Région Bretagne a permis d'inclure le Parc d'activités de **Sévailles** dans la première phase de desserte par le très haut débit (2017). L'objectif est que l'ensemble du territoire communal soit desservi en 2030 via le projet Haut Débit porté par le Syndicat Mixte Megalis.*

Par ailleurs, pour réduire les « zones blanches » et faciliter le déploiement de ces réseaux, notamment à l'échelle intercommunale, une approche de mutualisation paraît la plus rationnelle et la plus économique.

Il s'agit :

- *D'accompagner le développement des communications électroniques : privilégier l'urbanisation des secteurs couverts par le haut débit et compléter la couverture numérique prioritairement dans les espaces préférentiels de développement.*
- *De mettre à profit les infrastructures existantes mobilisables (gaines et fourreaux des réseaux d'électricité, de téléphone, de gaz, d'assainissement, etc.) tant dans les zones urbanisées que sur les réseaux routiers équipés, et de permettre l'utilisation partagée d'une même infrastructure par plusieurs opérateurs susceptibles de se répartir le coût de l'aménagement.*

.L'ACTIVITE AGRICOLE

PERENNISER ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

\OBJECTIFS

La commune de Liffré a pour objectif d'assurer la pérennité et la préservation de l'activité agricole sur son territoire.

\ ORIENTATIONS GENERALES



GARANTIR LES POSSIBILITES D'EXTENSION ET DE MODERNISATION NECESSAIRES A LA PERENNITE ET AU DEVELOPPEMENT DES EXPLOITATIONS AGRICOLES EN ACTIVITE

Le projet communal de Liffré vise à offrir les possibilités d'extension et de modernisation nécessaires à la pérennité et au développement des exploitations agricoles en activité, tout en prévenant les conflits d'usage et les nuisances vis à vis des tiers.

*Le **champ urbain de Sérigné** identifié au SCoT du Pays de Rennes participe à cet objectif. Les champs urbains ont deux vocations essentielles :*

- *Ils protègent les sites agricoles et naturels les plus convoités pour les pérenniser et les conforter dans leur espace et dans leurs fonctions, principalement celle de production de biens et services agricoles ;*
- *Ils favorisent le développement des usages de loisirs verts intercommunaux de proximité, compatibles avec l'activité agricole et les enjeux écologiques, au cœur des réseaux de communes qu'ils contribuent ainsi à renforcer.*

Les objectifs de continuité urbaine, de maitrise de la consommation des espaces au profit de l'urbanisation et de limitation des changements de destination des bâtiments agricoles participent également cet objectif.



ASSURER LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES ET PERMETTRE LA DIVERSIFICATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE, NOTAMMENT VERS L'AGROTOURISME

La diversification de l'activité agricole, entre autre vers l'agrotourisme (ateliers de vente, commercialisation) doit être possible dans la mesure où ces projets constituent une activité secondaire à l'activité agricole principale.

Il s'agit particulièrement pour la commune de Liffré de favoriser le tourisme vert en permettant le changement de destination et la réhabilitation du bâti agricole d'intérêt architectural ou patrimonial à des fins notamment de création de chambres d'hôtes ou de gîtes ainsi que les circuits courts de distribution.

>> AXE 3 AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE

.L'ACCESSIBILITE ET LA MOBILITE

AMELIORER LES DEPLACEMENTS DANS LA COMMUNE

\OBJECTIFS

Les objectifs poursuivis par la commune de Liffré concernant les transports et les déplacements sont :

- de renforcer l'offre de déplacements qui anticipe les besoins des habitants (actuels et futurs) tant à l'échelle communale qu'intercommunale, par l'intermédiaire d'un plan de circulation,
- de traiter les entrées de ville, de veiller à leur insertion urbaine et paysagère et développer leurs liens avec l'agglomération par l'amélioration de leur accessibilité quel que soit le mode de transport,
- d'intégrer l'intermodalité entre transports en commun et individuels (covoiturage) dans une logique d'articulation entre bassin de vie et bassin d'emploi à l'échelle supracommunale et d'organiser leur rabattement vers les grands réseaux de l'agglomération Rennaise,
- de réduire les risques et les nuisances sur les principaux axes de communication (cohabitation de différents usagers, vitesse excessive, nuisances sonores, pollutions, insécurité pour les cycles et les piétons, manque de convivialité, …),
- de renforcer les itinéraires de déplacements doux (piétons, vélos, …) sur l'ensemble de la commune, notamment en tant que liens fonctionnels (ex : rabattement vers les parkings relais, …) mais aussi touristiques et de loisirs en développant les itinéraires de promenades et de randonnées.

\ ORIENTATIONS GENERALES



EQUILIBRER LES FLUX DE CIRCULATION SUR LE TERRITOIRE

La commune prévoit, par le biais des projets d'aménagement de Sévailles et de la Quinte notamment, la mise en place d'un schéma de circulation, permettant de rééquilibrer les flux de circulation sur le territoire, de définir une hiérarchisation du réseau viaire en fonction des usages et des modes de déplacements.
Il s'agit également de prendre en compte **le projet de déviation Sud-Est** de la commune, entre la sortie 26 de l'A 84 et la RD 528.

Ces projets contribueront notamment à :

- *Dévoyer la circulation de transit et les flux de poids lourds ;*
- *Améliorer la qualité des déplacements de tous les usagers (accessibilité, confort, sécurité) ; en créant des boulevards urbains alliant qualité paysagère, urbaine et fonctionnelle et en créant de nouveaux aménagements routiers.*



TRAITER PAR DES AMENAGEMENTS ADAPTES LES ENTREES D'AGGLOMERATION AINSI QUE LES AXES PENETRANTS

Le traitement par des aménagements adaptés des entrées d'agglomération, du centre-ville et des hameaux, ainsi que des axes pénétrants, contribueront à réduire la vitesse automobile, à sécuriser les déplacements doux et à améliorer la lisibilité des zones agglomérées (centre-ville, Villeneuve…).

Ces réflexions concernent notamment :
- *La RD812 depuis Gosné, en lien avec le projet **Sévailles** ;*
- *La RD528 depuis Rennes, en lien avec le projet **La Quinte** ;*
- *La RD528 depuis la Bouëxière, en lien avec les projets **La Prétais**.*
- *Le projet d'entrée d'agglomération aux abords du lycée côté Noyal-sur-Vilaine.*
- *Le projet d'entrée d'agglomération au nord de la commune sur l'avenue de la forêt.*



FAVORISER UN MEILLEUR PARTAGE DE L'ESPACE PUBLIC POUR UNE CIRCULATION APAISEE

Le souhait de la commune est de mettre en place une véritable circulation apaisée sur son territoire où la résolution des conflits d'usage, le stationnement et la sécurisation de la voirie sont des objectifs essentiels qui nécessiteront des actions de maîtrise foncière (dont emplacements réservés). Il s'agit de favoriser un meilleur partage de l'espace public (vie commune entre véhicules motorisés, piétons et cycles), en tant que support de mobilités entre différents modes de déplacement et d'augmenter l'attractivité des différents espaces.

Pour la commune, les mesures pourront consister notamment à :
- *assurer un meilleur partage de l'espace public en apaisant la circulation ;*
- *mettre en œuvre des aménagements en faveur de l'accueil des piétons et des cyclistes, de l'usage de l'automobile partagée, etc. ;*
- *définir des emplacements réservés pour la réalisation de travaux d'aménagement potentiels pour du stationnement ou de la voirie pour une circulation apaisée.*
- *Affirmer la vocation des liaisons structurantes à fluidifier la circulation et délester le centre ville*

Il s'agit particulièrement de diminuer les obligations de déplacements automobiles en assurant:
- *un partage de l'espace public et des voies routières entre les différents modes de déplacements,*
- *la continuité des liaisons piétonnes et cyclables existantes et envisagées dans les nouvelles opérations urbaines,*
- *une articulation de l'urbanisation et le développement de l'offre en transports alternatifs à la voiture,*
- *un renforcement de l'offre en covoiturage notamment par la participation à la création de **pôles d'échange multimodaux (PEM)**.*

RENFORCER LE FONCTIONNEMENT URBAIN

L'une des orientations du projet communal concerne la mobilité pour tous. Il s'agit de renforcer l'accessibilité aux transports en commun notamment par la création de plateformes multimodales (en lien avec les aires de covoiturage, les arrêts en transports en commun), profitables à tous les habitants, tant à l'échelle communale qu'intercommunale.

A l'échelle du territoire, les actions visent notamment à :

- *favoriser les liaisons entre centralités et entre quartiers, et éviter les voies en totale impasse dans les zones d'urbanisation à venir (privilégier des dessertes traversantes, et connecter d'éventuelles impasses par des liaisons douces)*
- *permettre la création d'un pôle d'échanges multimodal, à proximité d'un échangeur de l'A84*
- *favoriser et poursuivre la création de liaisons douces, en lien avec les principaux équipements et services et les différents quartiers, les arrêts de transports en commun, les aires de covoiturage en entrées de ville, afin de développer les alternatives à la voiture particulière ;*
- *renforcer le lien entre liaisons douces existantes et à créer afin de conforter le maillage des cheminements doux existants pour optimiser leur usage et assurer la continuité des parcours sur l'ensemble du territoire communal et certaines connexions pertinentes au niveau du territoire intercommunal (voir également axe 5) ;*
- *développer l'offre en matière de stationnement pour les vélos afin de favoriser l'utilisation de ce mode de déplacement.*

VALORISER LES PAYSAGES ET ENCOURAGER UNE PRATIQUE TOURISTIQUE ET DE LOISIRS DES ESPACES DE NATURE

La commune de Liffré souhaite concourir à la mise en réseau des espaces de nature en développant les itinéraires de promenade et de randonnées, les circuits de découverte existants et à créer.

La commune de Liffré est favorable à la valorisation des Forêts de Rennes et de Liffré, et souhaite valoriser les étangs de Sérigné ou de Liffré ainsi que les espaces paysagers et de nature afin d'encourager une pratique touristique et de loisirs. Il s'agit de développer l'ensemble des liaisons vertes existantes et à venir permettant de découvrir le patrimoine naturel et architectural communal, dans le respect de l'environnement.



PRENDRE EN COMPTE L'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE

Le projet communal de Liffré prend en compte les dispositions du SDAHGV[2] pour l'accueil des gens du voyage et la compétence gérée par la Communauté de Communes. Une aire est existante sur la commune. La réalisation d'une nouvelle aire d'accueil des gens du voyage n'est pas prévue sur le territoire communal.

[2] *Schéma départemental d'accueil* et d'habitat des *gens du voyage de l'Ille-et-Vilaine approuvé le 31 octobre 2003.*

>> AXE 4 PRESERVER LES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET LES PAYSAGES

.LES ESPACES NATURELS ET RURAUX

CONFORTER LE ROLE ECOLOGIQUE DES MILIEUX

\OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la commune de Liffré est de préserver et mettre en valeur les ambiances et perspectives paysagères à l'échelle locale mais aussi en tant que porte d'entrée du Pays de Rennes, afin de renforcer l'identité de la commune. Il s'agit également de protéger les milieux et espaces naturels ainsi que les ressources en raison de leur intérêt et de leur sensibilité écologique, en veillant à une utilisation économe de ceux-ci.
La volonté de préserver les continuités écologiques s'exprime par la mise en cohérence des éléments structurants du paysage et de la biodiversité pour la création d'une trame verte et bleue. L'un des objectifs communaux est l'intégration des extensions urbaines existantes et à venir dans une composition paysagère cohérente, dans le souci du respect et de la mise en valeur des forêts de Rennes et de Liffré ainsi que des étangs de Sérigné et de Liffré.
Enfin, l'intention est également de pérenniser l'espace agricole tant pour son rôle économique que pour sa contribution au maintien et à l'entretien des paysages naturels et ruraux.

\ ORIENTATIONS GENERALES



PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES NATURELS ET AGRICOLES

La gestion et la protection des espaces naturels et agricoles, notamment ceux faisant l'objet d'inventaires naturalistes (exemple : ZNIEFF, zones humides, etc.) peuvent être considérées comme des atouts, dont il faut tirer le meilleur parti pour la mise en valeur environnementale du territoire.

Eléments identitaires du territoire de Liffré, les espaces paysagers tels les forêts de Rennes et de Liffré, la rivière du Chevré, les étangs de Sérigné ou de Liffré, les zones humides, le bocage, etc. doivent être protégés et mis en valeur.
L'intégration des zones d'habitat futures en continuité avec l'existant contribue à éviter l'urbanisation diffuse ou le mitage urbain des espaces naturels et agricoles à protéger et mettre en valeur.



PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES AMBIANCES ET PERSPECTIVES PAYSAGERES AFIN DE RENFORCER L'IDENTITE DE LA COMMUNE EN TANT QUE PORTE D'ENTREE DU PAYS DE RENNES

Contribuant à la qualité du cadre de vie et à l'identité de la commune, les relations intimes entretenues entre le bâti et la nature, doivent être préservées, confortées et mises en valeur, notamment lorsqu'elles sont mises en perspective depuis les cônes de vue. Il s'agit de protéger et mettre en valeur les particularités du territoire (notamment les haies bocagères) et de les intégrer au mieux dans les projets.

*Positionné à l'entrée Nord-Est du Pays de Rennes sur l'Autoroute des Estuaires, le site de **la Porte des Forêts** décomposé en deux secteurs (Beaugé et Sevailles) a été identifié par le SCoT comme stratégique au motif qu'il constitue un pôle de développement économique important pour l'ensemble du territoire. A ce titre, ce site situé entre les deux grands massifs forestiers domaniaux de Rennes et de Liffré, de grande qualité paysagère et écologique, à l'entrée de la ville de Liffré et au cœur du pays de Liffré, de part et d'autre de l'autoroute, doit faire l'objet d'une attention particulière.*

Tout aménagement futur dans le cadre de l'extension de Beaugé doit permettre la perméabilité écologique entre ces deux massifs, pour le déplacement de la petite et grande faune. Pour cela, le projet peut prendre notamment appui sur les milieux sources identifiés (MNIE) et rechercher une intégration de ces fonctionnalités naturelles adaptée aux enjeux de développement. Il doit porter une attention particulière à son insertion urbaine et paysagère, développer les liens avec la ville et traiter son accessibilité routière et en transports collectifs.

Par ailleurs, sur l'ensemble du territoire communal, il s'agit de veiller à l'intégration architecturale, environnementale et paysagère des futures zones d'habitat en continuité avec l'existant, en maîtrisant l'étalement urbain.

A l'échelle des quartiers, l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser devra également être réduit ou limité par des transitions végétales ou des paysagements appropriés afin de préserver le cadre de vie.



METTRE EN VALEUR LES ELEMENTS CONSTITUTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE SUR LE TERRITOIRE

La commune de Liffré souhaite préserver et conforter les continuités écologiques ou espaces végétalisés ou paysagés d'intérêt aux abords de l'urbanisation et conforter les pôles de biodiversité/continuités écologiques et milieux relais identifiés par la trame verte et bleue tant dans les espaces naturels ou agricoles qu'en zone agglomérée.

Cette orientation se traduit notamment par l'identification des composantes de la trame verte et bleue sur le territoire communal contribuant à préserver et conforter la grande armature écologique du Pays de Rennes et favoriser une fonctionnalité écologique dans les secteurs qui assurent un rôle de connexion entre les grands milieux naturels. Cette armature est composée entre autre :

- *des principaux milieux naturels patrimoniaux (Natura 2000, ZNIEFF, etc.) ;*
- *des Milieux Naturels d'intérêt écologiques (MNIE) ;*
- *des fonds de vallées et grandes liaisons naturelles ;*
- *des zones humides ;*
- *des massifs forestiers ;*
- *des secteurs agro-naturels (notamment bocagers).*

*Il s'agit également de favoriser **la nature en ville** en identifiant les espaces dédiés aux espaces verts urbains entretenant les échanges ville-campagne (ex : coulées vertes), participant à la déclinaison de la biodiversité et des continuités écologiques en milieu urbain et contribuant à la qualité du cadre de vie des habitants.*

>> AXE 5 METTRE EN VALEUR L'IMAGE DE LA COMMUNE ET CONFORTER LA QUALITE DE SON CADRE DE VIE

.L'ACTIVITE TOURISTIQUE ET LE CADRE DE VIE

RENFORCER L'ATTRACTIVITE DE LA COMMUNE

\OBJECTIFS

L'objectif poursuivi par la commune de Liffré, en tant que pôle structurant de bassin de vie, est d'améliorer l'attractivité et la lisibilité du territoire tant pour les acteurs locaux que pour les acteurs extérieurs au territoire communal ou communautaire, de reconnaître les spécificités, caractéristiques et enjeux du Pays de Rennes (pôle économique, ville d'histoire, de culture et de patrimoine, milieux naturels et paysagers, etc.).
La préservation et la mise en valeur de l'image de la commune supposent également d'assurer la pérennité et la continuité de la trame bocagère et forestière qui encadre le bâti, tant dans les villages, hameaux qu'en agglomération. Il s'agit également de protéger et de mettre en valeur le patrimoine historique et architectural du territoire, témoin de son passé. Ces éléments composent en effet l'identité à la fois rurale et urbaine de la commune et contribuent à la qualité d'un cadre de vie qu'il s'agit de préserver et d'améliorer.
Enfin, l'objectif est de poursuivre les opérations de renouvellement urbain, de restauration et d'adaptation du bâti ancien dans un souci de diversification de l'offre en logements, de préservation et de mise en valeur du patrimoine traditionnel.

\ ORIENTATIONS GENERALES



DEVELOPPER LA CONNAISSANCE DU TERRITOIRE EN FAVEUR DE LA DECOUVERTE

L'offre touristique sur le territoire communal est peu développée et reste principalement liée à la fréquentation des forêts et à la présence de centres équestres. La commune bénéficie de la présence de plusieurs espaces naturels. Ainsi, en jouant **une carte « nature »** aux portes du Pays de Rennes, la commune souhaite valoriser les équipements existants, et permettre, si de tels projets se présentent, la création d'activités de restauration ou d'hébergement notamment, en s'appuyant sur la mise en valeur du patrimoine naturel, paysager, historique, culturel, patrimonial, etc., en cohérence avec la préservation des milieux et de l'environnement.

Le projet communal vise donc à offrir aux habitants la possibilité de découvrir et parcourir les massifs boisés et paysages en eau par un maillage de liaisons douces appuyé sur les itinéraires existants, notamment ceux inscrits au PDIPR, permettant également de découvrir le patrimoine local (naturel, paysager, historique, culturel, patrimonial, etc.) situés sur ces parcours.

Le projet souhaite également permettre la création d'activités de restauration ou d'hébergement touristique notamment, en cohérence avec la préservation des milieux et de l'environnement.



PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE

La commune de Liffré recense des éléments d'intérêt patrimonial témoins de la vie religieuse ou sociale d'autrefois (église, chapelle), d'ensembles bâtis anciens témoins de la vie rurale et artisanale (fermes, longères, granges) et d'un patrimoine dit « vernaculaire » (calvaires, puits, fours à pain, lavoirs, mares et murets, etc.).

L'église a été reconnue monument historique et fait l'objet d'un périmètre de protection. Ce périmètre fait l'objet d'une procédure en cours de définition de périmètre délimité des abords, permettant d'adapter la servitude aux enjeux de protection de ses abords.

Le bâti remarquable, tant isolé que composant un tissu urbain d'intérêt, fera l'objet d'une attention particulière notamment en ce qui concerne les conditions de sa restauration, réhabilitation ou requalification, tant dans les zones agglomérées que dans les villages, hameaux et les écarts.

Dans le centre ville de Liffré, il s'agit de prendre en compte le futur périmètre délimité des abords de l'église Saint Michel.

Lors d'opération d'aménagement et d'urbanisme, des formes bâties (volumes, hauteur, implantation, etc.) et des matériaux respectueux de l'environnement urbain et paysager communal pourront être encouragés, tout en permettant l'innovation architecturale et la performance énergétique. Il s'agit donc de préserver le patrimoine local afin de contribuer à sa mise en valeur et de réduire l'impact visuel des zones urbanisées ou à urbaniser (quelle que soit leur vocation) par des transitions végétales ou des paysagements appropriés.

Dans l'espace rural, la réhabilitation et la requalification du bâti ancien, voire son changement de destination, notamment lorsqu'aucune reprise à des fins économiques d'anciens bâtiments d'exploitation agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial n'est envisagée, pourra être autorisée pour l'habitat.

.LES RISQUES ET L'ENVIRONNEMENT

ATTENUER LA VULNERABILITE DU TERRITOIRE, PRESERVER LES RESSOURCES ET LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

\OBJECTIFS

Le dernier objectif de la commune de Liffré est de ne pas aggraver les risques dans les secteurs concernés, lutter contre le changement climatique et réduire l'impact de son développement sur l'environnement par une gestion durable de ses ressources, notamment la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, la maîtrise de l'énergie et la promotion de la production d'énergie à partir de sources renouvelables.

\ ORIENTATIONS GENERALES



PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PREALABLEMENT A TOUT PROJET DE DEVELOPPEMENT

Le développement de la commune nécessite la prise en compte des risques naturels et technologiques préalablement à tout projet de développement.

Dans les cas qui le nécessitent, il s'agit de veiller à la limitation des incidences des projets sur l'environnement et la santé humaine, et de prévoir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces impacts.



PRENDRE EN COMPTE LES ZONAGES D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES ET PLUVIALES

Les opérations d'aménagement et de construction veilleront à limiter au maximum leur impact sur l'environnement. L'imperméabilisation des sols, induite par la création de surfaces de toitures ou de voirie et stationnement, doit être limitée pour restituer les eaux pluviales à la nappe et limiter les effets de ruissellement, tout en veillant à la préservation de la qualité du milieu récepteur.

Ainsi, les constructeurs seront encouragés à limiter la part des surfaces imperméabilisées dans les nouvelles opérations et à mettre en place les dispositifs utiles à une régulation douce des eaux pluviales : rétention et infiltration à la parcelle, stockage à faible profondeur, récupération et utilisation des eaux pluviales pour un usage domestique, etc.

La commune veillera à définir des systèmes d'assainissement les mieux adaptés à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées et pluviales, afin de préserver la qualité des milieux récepteurs, et à réserver les sites nécessaires aux aménagements hydrauliques.



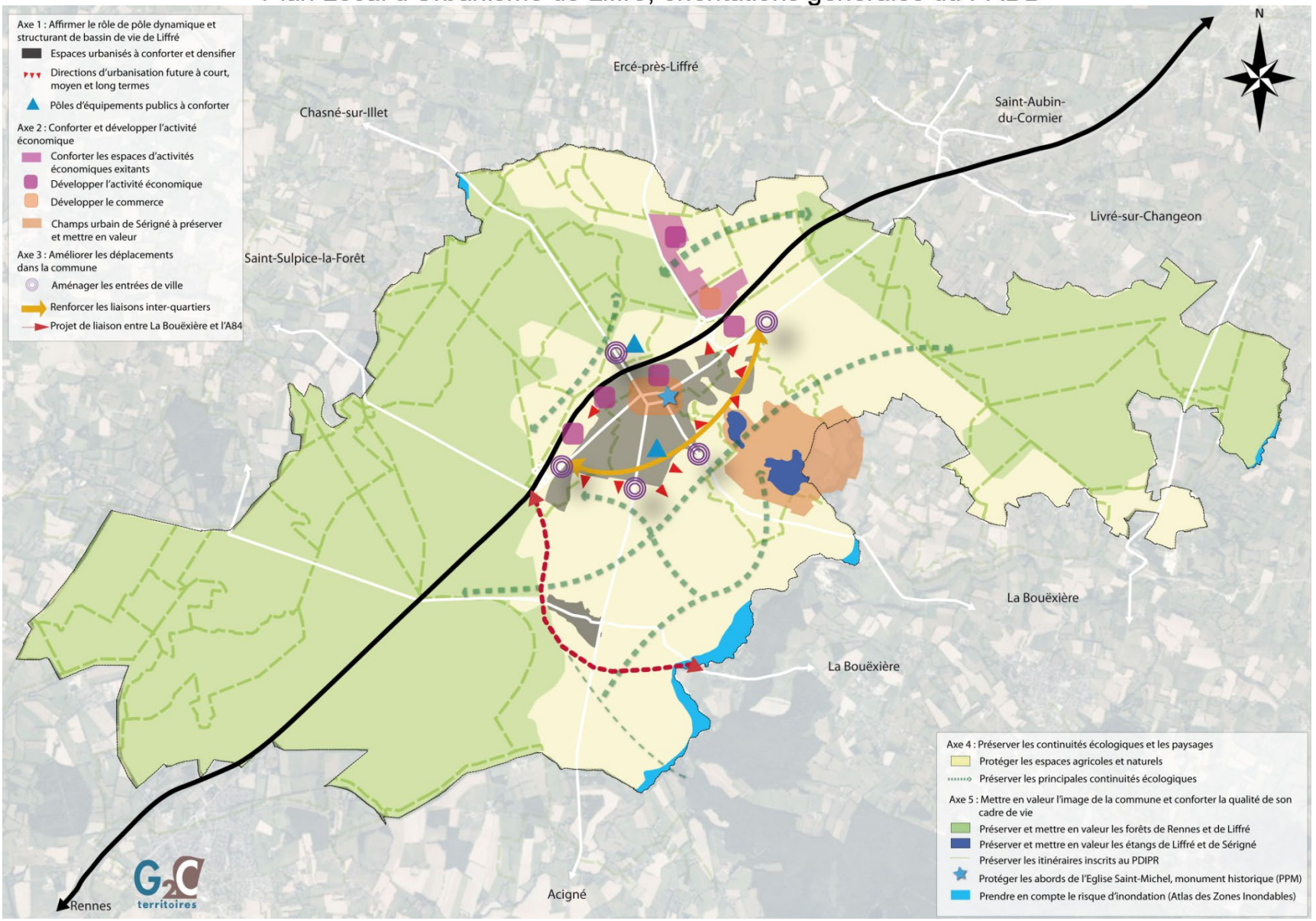
PROMOUVOIR LES MESURES EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

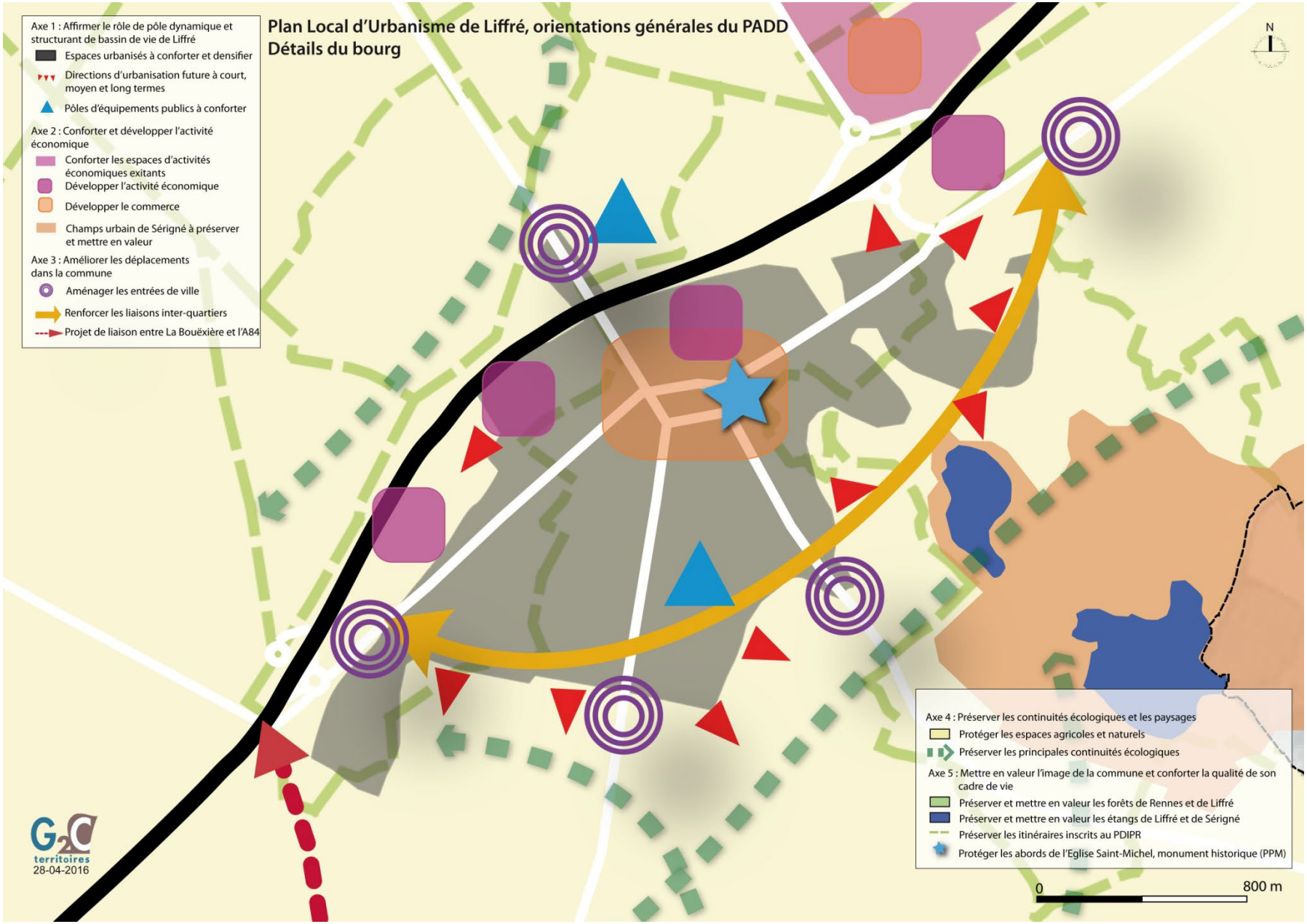
La commune de Liffré souhaite favoriser un aménagement durable des quartiers et une réduction de leur empreinte écologique en encourageant l'innovation architecturale et environnementale (exemple : réduction des consommations énergétiques, développement des énergies renouvelables, maîtrise des déplacements, gestion de l'eau, limitation des déchets, respect de la biodiversité, écoconstruction, etc.). Il s'agit également de veiller à une gestion économe et rationnalisée de l'espace constructible tout en optimisant le foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels, densification du tissu urbain existant) et au respect global des objectifs de densité et de diversité pour toute nouvelle opération d'aménagement.

Ainsi, les mesures en faveur du développement durable visent à encourager :

- *la gestion économe et rationnalisée de l'espace constructible et l'optimisation du foncier (renouvellement urbain, urbanisation des espaces interstitiels, densification du tissu urbain existant) ;*
- *la compacité des formes urbaines en faveur de la performance énergétique et l'orientation du bâti en faveur des apports solaires passifs ;*
- *la limitation de l'imperméabilisation des sols (espaces publics, stationnements, etc.) et la gestion alternative des eaux pluviales (infiltrations à la parcelle, noues) ;*
- *la création d'espaces verts communs (avec objectifs de gestion différenciée) et le renforcement du maillage de liaisons douces.*

Plan Local d'Urbanisme de Liffré, orientations générales du PADD




Plan Local d'Urbanisme de Liffré, orientations générales du PADD
Détails du bourg
N
Axe 1 : Affirmer le rôle de pôle dynamique et structurant de bassin de vie de Liffré
Espaces urbanisés à conforter et densifier
Directions d'urbanisation future à court, moyen et long termes
Pôles d'équipements publics à conforter
Axe 2 : Conforter et développer l'activité économique
Conforter les espaces d'activités économiques exitants
Développer l'activité économique
Développer le commerce
Champs urbain de Sérigné à préserver et mettre en valeur
Axe 3 : Améliorer les déplacements dans la commune
Aménager les entrées de ville
Renforcer les liaisons inter-quartiers
Projet de liaison entre La Bouëxière et l'A84
Axe 4 : Préserver les continuités écologiques et les paysages
Protéger les espaces agricoles et naturels
Préserver les principales continuités écologiques
Axe 5 : Mettre en valeur l'image de la commune et conforter la qualité de son cadre de vie
Préserver et mettre en valeur les forêts de Rennes et de Liffré
Préserver et mettre en valeur les étangs de Liffré et de Sérigné
Préserver les itinéraires inscrits au PDIPR
Protéger les abords de l'Eglise Saint-Michel, monument historique (PPM)
0
800 m
G2C territoires
28-04-2016