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

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

03 - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Approuvé le :	Mis en compatibilité le :	Dernière Modification PLU M2
06/07/2017	30/09/2021	03/02/2026

Modification n°3
Approbation du 16 juin 2026 – complété par la délibération du 6 octobre 2026

Sommaire

1. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : PRINCIPES GENERAUX. 6

1.1. CONDITIONS D'URBANISATION ET STRUCTURATION URBAINE DU SECTEUR 6
1.1.1. INSERTION DANS LE TISSU URBAIN EXISTANT 6
1.1.2. DENSITE URBAINE, MIXITE ET ECONOMIE DU SOL 6
1.1.3. ESPACES PUBLICS 6
1.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET EFFICACITE ENERGETIQUE 6
1.1.5. QUALITE DES SOLS 6
1.2. ORGANISATION DE LA DESSERTE ET ORIENTATIONS RELATIVES A LA TRAME VIAIRE 6
1.2.1. RACCORDEMENT SUR LE MAILLAGE EXISTANT 6
1.2.2. CHEMINEMENTS DOUX 7
1.2.3. ENTREES DE VILLE 7
1.3. ORIENTATIONS DE MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE 7
1.3.1. TRAME HYDRAULIQUE 7
1.3.2. TRAME VEGETALE 7
1.4. PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT DES SECTEURS A URBANISER 8
1.4.1. PROGRAMMATION DES SECTEURS A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT 10
1.4.2. PROGRAMMATION DES SECTEURS A VOCATION D'ACTIVITES ECONOMIQUES 10

2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE HABITAT 11

SECTEUR A1 : «LA BERGERIE» ZONE 1AU 11
SECTEUR A2 : «LES CANADAIS» ZONE 1AU 14
SECTEUR A3 : « LA QUINTE » ZONE 1AU ET UB 17
SECTEUR A4 : « LE PENLOUP SECTEUR NORD » ZONE 1AUA 20
SECTEUR A5 : « LE PENLOUP » ZONE 1AU 23
SECTEUR A6 : « L'ENDROIT JOLI » ZONE 2AU 26
SECTEUR A7 : « LA JOURDANIERE » ZONE 1AU 29

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS D'URBANISATION FUTURE A DOMINANTE ACTIVITE 32

SECTEUR B1 : «ZA BEAUGE» 1AUEC 32
SECTEUR B2 : « ZA SEVAILLES » ZONE 1AUE 35
SECTEUR B3: « ZAC SEVAILLES » ZONE 1AUS 38
SECTEUR B4 : « L'ORGERAIS » ZONE 1AUE 42
SECTEUR B5 : « LA PERRIERE » ZONE UE1 45
Secteur B6 : « LA JOURDANNIERE » Zone UE/1AUE 47

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT POUR LES SECTEURS EN ZONE URBAINE A DOMINANTE D'HABITAT 50

SECTEUR C1 : « AVENUE DE LA FORET » ZONE UB 50
SECTEUR C2 : « AVENUE DU GENERAL DE GAULLE » ZONE UB 53
SECTEUR C3 : « L'ENDROIT JOLI PARCELLE BN 29 » ZONE UB 56

5. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT THEMATIQUES 56

THEMATIQUE COMMERCE 60

⇨ Objectifs et applications

Le présent document présentant les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Liffré est organisé en cinq parties :

- Les orientations d'aménagement et de programmation : principes généraux.
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante habitat.
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs d'urbanisation future à dominante d'activités.
- Les orientations d'aménagement spécifiques aux secteurs en zone urbaine à dominante d'habitat.
- Les orientations d'aménagement thématiques.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, et dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements :

En ce qui concerne l'aménagement, les OAP peuvent définir les actions et les opérations nécessaires à la mise en valeur de l'environnement, les paysages, les entrées de ville et au renouvellement urbain afin d'assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser pour assurer un développement urbain en cohérence avec le renforcement de centralité du centre-ville.

Elles comportent des schémas d'aménagement précisant notamment les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

En ce qui concerne l'habitat, les OAP définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes à mobilité réduite en assurant entre les quartiers une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

En ce qui concerne les transports et les déplacements, les OAP définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Lorsqu'un Plan Local d'Urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues en matière d'habitat, de transports et de déplacements.

Conformément à l'article L.152-1 Code de l'Urbanisme, les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de compatibilité :

« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation : Principes généraux

1.1. Conditions d'urbanisation et structuration urbaine du secteur

1.1.1. Insertion dans le tissu urbain existant

La volonté communale est d'assurer l'insertion des nouveaux secteurs d'urbanisation future dans l'enveloppe bâtie existante. Pour chaque secteur à urbaniser, il s'agit de prendre en considération les caractéristiques physiques, environnementales et urbaines de la zone d'implantation.

Les OAP précisent la typologie du bâti pour permettre une transition urbaine avec l'existant tout en permettant de répondre au besoin en logements sur la durée de vie du PLU.

Une réflexion particulière devra être menée pour définir une identité spécifique à chaque quartier, en lien avec sa vocation, sa localisation, ses caractéristiques et ses enjeux particuliers.

Pour les opérations d'aménagement réalisées dans l'aire urbaine existante, l'aspect architectural, la volumétrie/les gabarits, l'implantation du bâti doivent prendre en compte le tissu urbain existant.

Pour les opérations en étalement urbain, le caractère paysager, l'architecture et l'ambiance du tissu urbain environnant doivent être pris en compte. Cela se traduit par exemple par la prise en compte de la topographie afin de limiter les nivellements.

1.1.2. Densité urbaine, mixité et économie du sol

Pour les secteurs d'étalement urbain, donc en zone AU, les opérations nouvelles à dominante d'habitat concourent à satisfaire les objectifs minimums de réalisation de 25% de logements aidés (dont environ 20% en locatif et 5 % en accession) et de densité, à savoir tendre vers 30 logements/ha. Ces prescriptions permettront de répondre aux prévisions de l'évolution démographique tout en limitant l'étalement urbain de la commune.

L'organisation, la surface et le nombre des parcelles réalisées dans les secteurs d'urbanisation future, à vocation résidentielle ainsi qu'à vocation commerciale et d'équipements compatibles avec l'habitat, permettent d'assurer le développement d'une mixité en typologie d'habitat, en formes architecturales et en fonctions urbaines.

1.1.3. Espaces publics

Une vraie réflexion sera menée sur l'usage de ces espaces publics et sur leur intégration dans la ville. En fonction des secteurs, des espaces publics composés avec le bâti seront aménagés pour créer de petites centralités de quartier. Ces espaces publics doivent devenir des éléments structurants du quartier. Ces centralités seront identifiées par des aménagements de qualité, et pourront être marquées par la présence d'éléments structurants (ex : commerces, services, équipements…), de stationnement...

1.1.4. Implantation des constructions et efficacité énergétique

Les constructions seront conçues, par leur implantation, volumétrie, matériaux, etc. de façon à permettre une utilisation optimale de la lumière naturelle et de l'énergie solaire, et limiter la consommation d'énergie.

Plusieurs éléments seront donc à favoriser :

- L'utilisation de dispositifs visant à garantir le confort thermique des logements (exemples : toitures végétalisées, membranes éco-énergétiques de couleur blanche, etc.)
- Le recours à des éco-matériaux ainsi qu'à des techniques de construction économes en « énergie grise »
- Une orientation et une conception des constructions permettant d'optimiser les apports solaires passifs,
- L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable…

1.1.5. Qualité des sols

Avant tout projet, il devra être effectué une étude de vérification des sols.

La recherche de la présence d'éventuels sites pollués pour les secteurs concernés par les sites Basias sera effectuée préalablement à l'aménagement des secteurs.

1.2. Organisation de la desserte et orientations relatives à la trame viaire

1.2.1. Raccordement sur le maillage existant

La trame viaire projetée reprend les principes de voies systématiquement reliées au réseau déjà existant en périphérie du site considéré. Elle prend en compte les caractéristiques et les fonctions de ces voies préexistantes pour limiter les incohérences de fonction, d'usage ou d'aménagement.

Les tracés figurant dans les schémas sont des principes dont la localisation précise peut être adaptée en fonction du projet d'aménagement.

1.2.2. Cheminements doux

Les cheminements doux s'inscriront dans un maillage global pensé à l'échelle de la ville de Liffré, permettant à la fois les circulations vers la centralité et les circulations transversales.

Les cheminements doux, adjacents ou non aux infrastructures routières, s'inscriront dans la réflexion paysagère et devront assurer une ambiance paysagère agréable aux circulations piétonnes et cyclistes.

1.2.3. Entrées de ville

Une attention particulière devra être portée aux secteurs d'extension urbaine localisés en entrée de ville. L'aménagement des espaces publics (ex : traitement de la voirie), l'implantation et la volumétrie du bâti, et le traitement paysager, devront être pensés de manière à marquer l'entrée de ville et signifier une progression à mesure que l'on entre ou sort de la ville.

1.3. Orientations de mise en valeur de l'environnement et du paysage

1.3.1. Trame hydraulique

La trame des fossés existants en périphérie des secteurs, sur les sites d'aménagement futur est maintenue et préservée, sauf indication contraire dans ce document.

Les futurs aménagements hydrauliques éventuellement rendus nécessaires par l'aménagement projeté privilégient la réalisation de fossés ou de noues paysagées.

La commune a réalisé un schéma directeur des eaux pluviales, qui fixe les prescriptions relatives à la gestion des eaux de pluie.

Certains schémas d'aménagement peuvent faire figurer des bassins de gestion des eaux pluviales. Leur aménagement et les plantations à réaliser en accompagnement doivent veiller à la qualité paysagère du site en limitant l'artificialisation de cet espace. Le graphisme du schéma d'aménagement symbolise un principe de localisation et non une implantation précise.

1.3.2. Trame végétale

La nature en ville doit être créée au travers d'espaces publics intégrés aux ilots. Les coulées vertes existantes doivent être prolongées, et si possible reliées entre elles pour compléter le réseau écologique et paysager urbain.

Une attention particulière devra être portée au traitement paysager des franges urbaines, de manière à garantir l'insertion des futurs quartiers dans le paysage et préserver des vues de qualité aux abords de la ville.

Les boisements ou espaces végétalisés devront être conservés sur les secteurs d'aménagement futur. Si le projet d'aménagement justifie la nécessité de réduire certains espaces végétalisés, il devra mettre en œuvre un principe de compensation avec la plantation de végétaux de la même espèce ou d'une espèce mieux adaptée à la nature du sol et au projet paysager, sur des secteurs propices à leur développement.

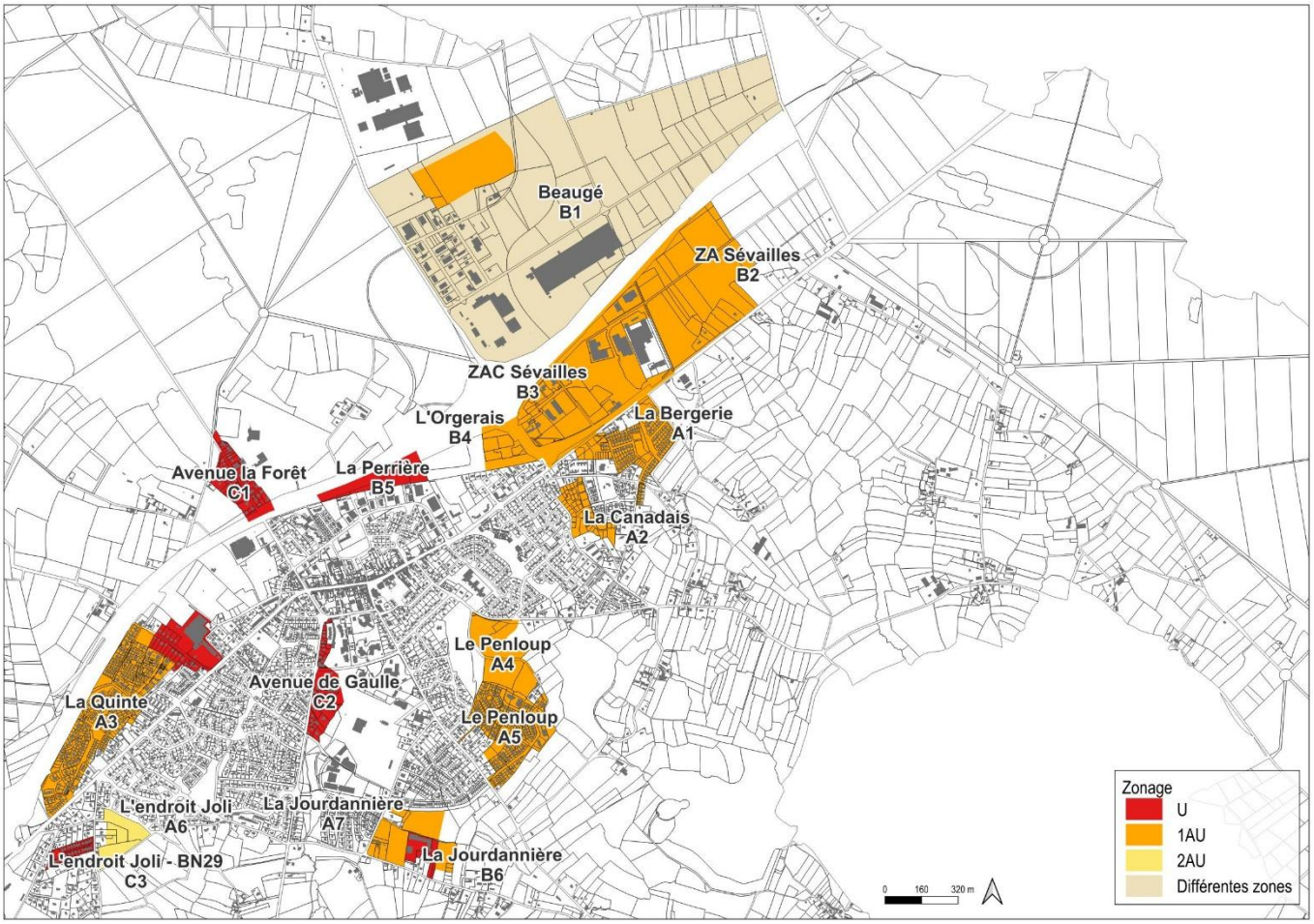
Le recours à des essences peu ou pas allergisantes sera privilégié.

1.4. Programmation de l'aménagement des secteurs à urbaniser

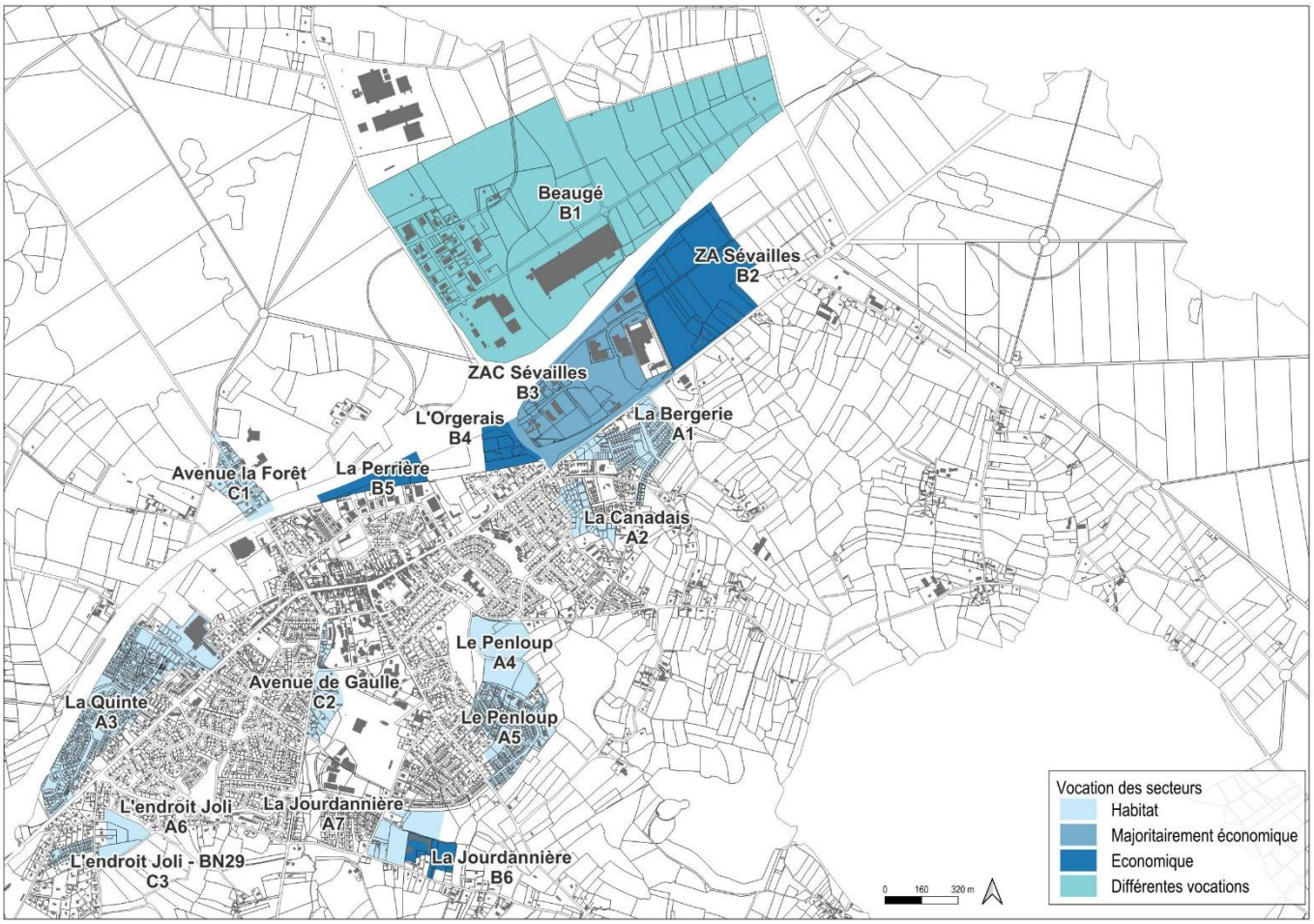
La loi ENE du 12 juillet 2010 ajoute un volet programmation aux orientations d'aménagement. Celui-ci consiste en « un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » (art. L. 151-7). La volonté communale est de programmer l'ouverture à l'urbanisation pour permettre un développement urbain durable et cohérent, tout en renforçant la centralité de la ville. C'est dans ce sens que le PLU de Liffré prévoit un ordre d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs d'urbanisation future.

Cet ordre, qui relève de la projection, est indicatif et ne revêt aucune valeur de prescription.

Zonages des secteurs soumis à OAP



Vocation des secteurs soumis à OAP



Les numéros de secteurs sont purement indicatifs et ne donnent aucunement un ordre de priorité dans l'urbanisation.
Les secteurs numérotés de A1 à A7 sont ceux concernés par l'habitat en zone d'extension d'urbanisation (zone AU).
Les secteurs numérotés de B1 à B5 sont ceux concernés par l'activité économique.
Les secteurs numérotés de C1 à C3 sont ceux concernés par l'habitat dans l'enveloppe urbaine (zone U).

1.4.1. Programmation des secteurs à vocation principale d'habitat

	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
En zone urbaine	UB « Avenue de la Forêt »	4,1	C1
	UB « Avenue du Général de Gaulle »	3,9	C2
	UB « L'Endroit Joli parcelle BN 29 »	1,3	C3
	UB « La Quinte » (vocation mixte)	6	A3

Programmation	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
Court terme	1AU « La Bergerie »	7,4	A1
	1AU « Les Canadais »	3,1	A2
	1AU « La Quinte »	15,3	A3
	1AU « Le Penloup »	10	A5
	1AU « La Jourdanière »	4.4	A7
	2AU « Le Penloup » Secteur Nord	6,2	A4
Moyen / Long terme	2AU « L'Endroit Joli »	3	A6
Long terme	1AUS « ZAC Sévailles »	3	B3

Le PLU prévoit l'ouverture en extension de l'urbanisation à dominante habitat de 52,4 ha.

1.4.2. Programmation des secteurs à vocation d'activités économiques

	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
En zone urbaine	UE1 « La Perrière »	2,9	B5

Programmation	Secteur	Surface (hectares)	Numéro du secteur cartographié page 7
Court terme	1AUEc « ZA Beaugé »	8,9	B1
	1AUE « ZA Sévailles »	22,13 ha	B2
	1AUS « ZAC Sévailles »	27,5	B3
	1AUE « L'Orgerais »	3,7	B4
	UE/1AUE «La Jourdannière »	2.5	B6

Le PLU prévoit l'ouverture en extension de l'urbanisation à vocation d'activités économiques de 60 ha.

Les numéros de secteurs sont purement indicatifs et ne donnent aucunement un ordre de priorité dans l'urbanisation.

2. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante habitat

Secteur A1 : «La Bergerie» Zone 1AU





CONTEXTE

Le site est en entrée de ville au nord-est de l'agglomération de Liffré, au sud de la RD 812. Il est également à proximité de l'échangeur de l'autoroute et de la future zone d'activité de Sévailles. Terres actuellement utilisées pour de l'agriculture, le secteur est au sein d'un espace en mutation : implantation de la gendarmerie au sud-ouest, aménagements de la ZAC Sévailles et d'une partie des Canadais.

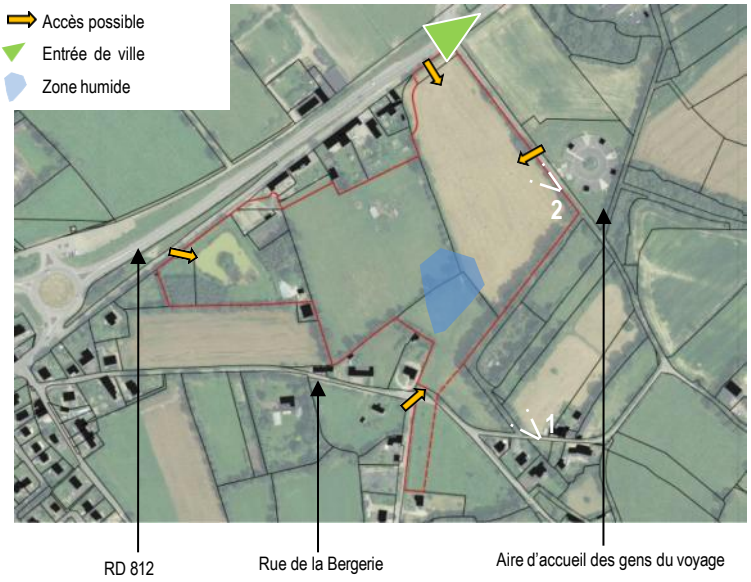
Caractéristiques urbaines :

Le site n'est pas en continuité directe avec la ville. Il est au sein d'un tissu urbain composé de hameaux, peu denses. Ce sont majoritairement des habitats individuels qui constituent l'habitat du secteur.

Le réseau viaire à proximité immédiate comprend la départementale 812, ainsi qu'une contre-allée ; la route de la Bergerie et la rue de la Haute Berue au sud ; ainsi qu'une voie au nord-est relativement étroite. Un chemin forestier fait la limite sud-est du site.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Légèrement en surplomb, le site de la Bergerie comprend un réseau bocager faisant une transition visuelle douce vers l'entrée de ville. Le secteur comprend une zone humide.





1 – Chemin forestier au sud



2 – Vue sur la route au nord-est menant à la RD 812

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Conserver le bocage, élément naturel structurant permettant la transition vers l'entrée de ville	- Connecter le projet au réseau viaire existant. - Connecter l'aire d'accueil des gens du voyage à l'aire urbaine

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Les logements semi-collectifs et collectifs seront placés de préférence au centre de la parcelle et seront composés en lien avec l'espace paysager central, ainsi qu'à l'ouest pour former un front bâti.
Ils seront implantés de manière à maintenir des vues ouvertes d'est en ouest, à travers l'opération, vers l'espace paysager central.
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.
La taille des parcelles et la densité des constructions sur la partie sud du secteur (donnant sur la rue de la Haute Bérue) permettront d'assurer la transition entre espace urbain et espace rural.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Pour la partie nord du secteur :
Trois accès seront créés :

- Un accès depuis la rue de la Bergerie au niveau du carrefour existant, à aménager
- Un accès au nord, depuis le giratoire sur la RD 812
- Un accès à positionner à l'ouest

Un axe routier majeur (s'inscrivant dans le plan de circulation) sera créé et orientera les aménagements du secteur. Il reliera les 2 accès principaux au nord et au sud du quartier. Il sera également connecté à l'aire d'accueil des gens du voyage, et permettra d'envisager une desserte éventuelle future du secteur en extension de l'opération au nord-est.
Le carrefour au nord sera traité pour sécuriser et signaler l'entrée de ville.
Les dessertes secondaires relieront les accès entre eux et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud.
Les lots seront desservis soit depuis les voies à créer, soit depuis la RD812 (contre-allée).
Les cheminements doux permettront de relier depuis le quartier l'aire d'accueil des gens du voyage, le centre-ville et la ZAC Sévailles au nord. Ils accompagnent les trames vertes.
Pour la partie sud du secteur (rue de la Haute Bérue) :
Les lots prendront accès directement sur la rue de la Haute Bérue.

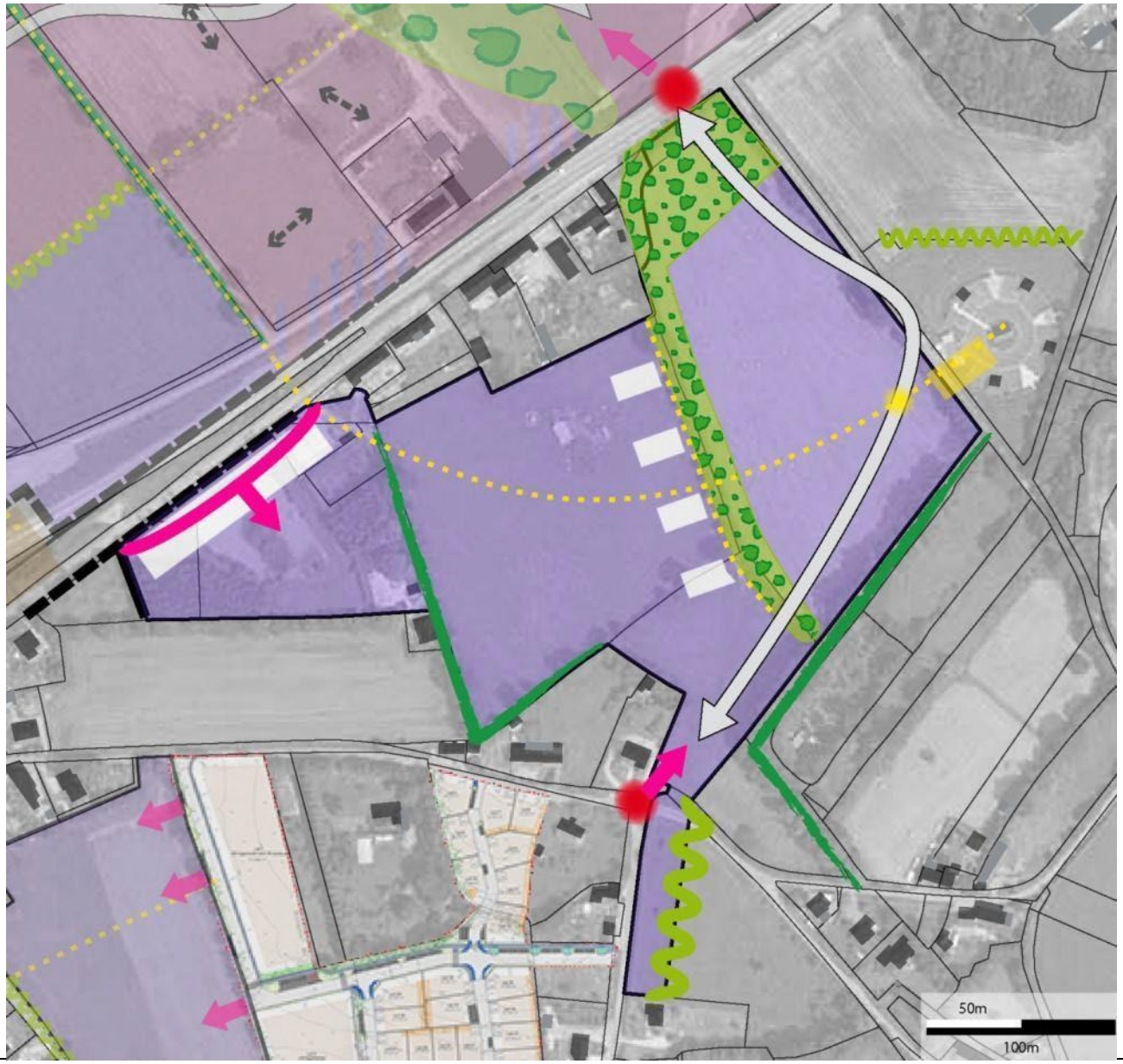
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Un espace paysager structurant sera aménagé au cœur du quartier, à partir de la haie existante. Il s'inscrira en continuité paysagère et écologique du parc aménagé dans la ZAC de Sévailles.
L'espace au nord fera l'objet d'un traitement paysager qualitatif, à coupler avec un système de gestion des eaux pluviales. Il sera préférentiellement boisé et facilitera la lecture d'entrée de ville depuis la RD 812
La haie bocagère au sud-est doit être conservée pour son rôle écologique et structurant.
Un traitement paysager commun peut être envisagé pour intégrer l'aire d'accueil à la Bergerie.
Une attention particulière sera apportée au traitement paysager des franges urbaines, notamment au nord de l'opération (entrée de ville), et au sud (constructions rue de la Haute Bérue).

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	
7,4	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

Carrefour à aménager

Carrefour à aménager pour assurer la sécurité des traversées piétonnes

Secteur à vocation dominante d'habitat

Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif

Aménagement favorisant la traversée piétonne

Front bâti

Frange urbaine à traiter

Circulation

Voirie principale à créer

Accès à créer

Accès à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

Insertion paysagère

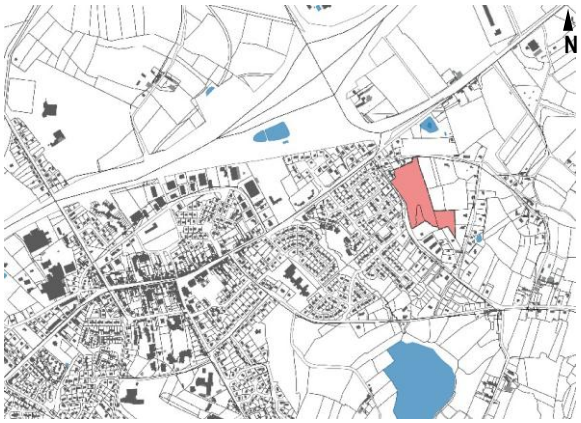
Aménagement paysager à créer

Transition paysagère à réaliser

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

Secteur A2 : «Les Canadais» Zone 1AU





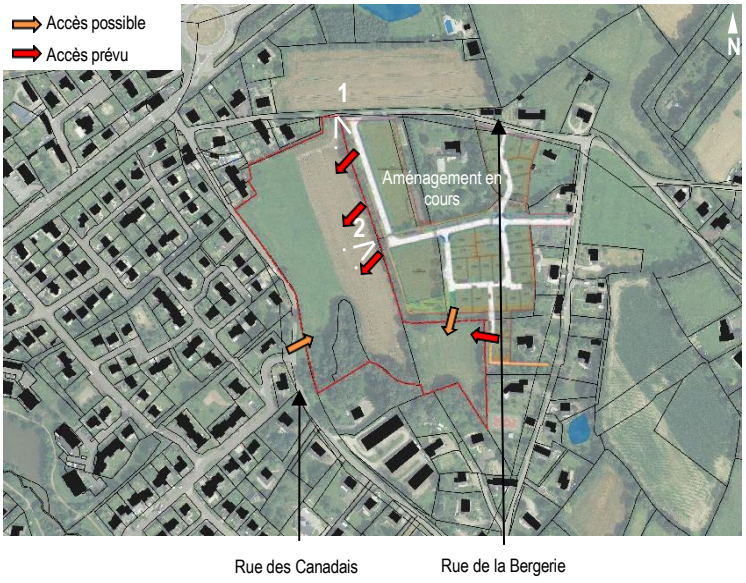
CONTEXTE

Composé de trois parcelles non bâties, le secteur des Canadais est à proximité immédiate de la ville. Sur la partie est, des d'habitations sont en cours de construction. Cet aménagement prévoit 5 accès vers le secteur des Canadais.

Les terres sont pour le moment destinées à l'agriculture avec des champs et des prairies.

Caractéristiques urbaines :
Autour du secteur, le tissu urbain est composé d'habitations individuelles où se côtoient des logements récents (années 2000) et plus anciens (années 1970).

Caractéristiques physiques et environnementales :
Zone d'implantation avec une légère pente, du nord-est vers le sud-ouest.
Présence de linéaires arborés autour de la parcelle ainsi qu'un petit boisement au sud, à l'exutoire.





1 – Accès au nord, depuis la rue de la Bergerie



2 – Vue depuis l'est

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

La forme et l'orientation du bâti devront être en cohérence avec les projets alentours
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

Six accès seront créés :
- 5 accès à raccorder à la desserte déjà prévue à l'est (secteur en cours d'urbanisation)
- un accès depuis la rue des Canadais, au niveau du carrefour existant

Les dessertes principales favorisent une orientation des habitations vers le sud.
La desserte interne à créer permettra de relier les accès entre eux.
Les lots seront desservis uniquement depuis les voies à créer.
Des cheminements doux permettront de connecter le quartier au centre-ville et aux services à proximité

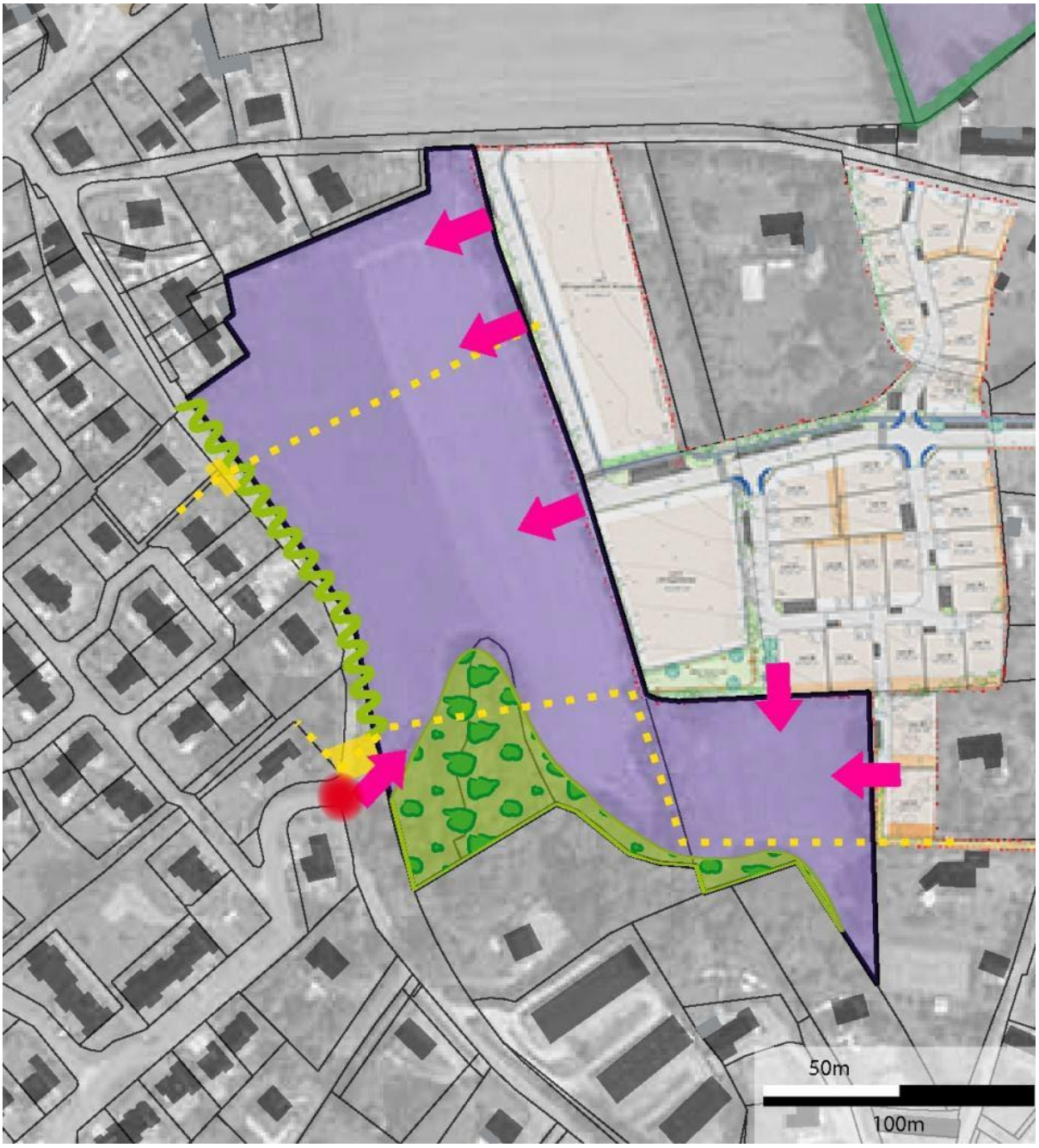
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

L'espace boisé au sud est à conserver pour son rôle paysager, et pourra être aménagé pour la gestion des eaux pluviales.
Le talus sera conservé et pourra être planté pour assurer sa mise en valeur.
Les haies bocagères sont à maintenir dans la mesure du possible.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés
3,1	

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

Carrefour à aménager

Secteur à vocation dominante d'habitat

Aménagement favorisant la traversée piétonne

Circulation

Accès à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

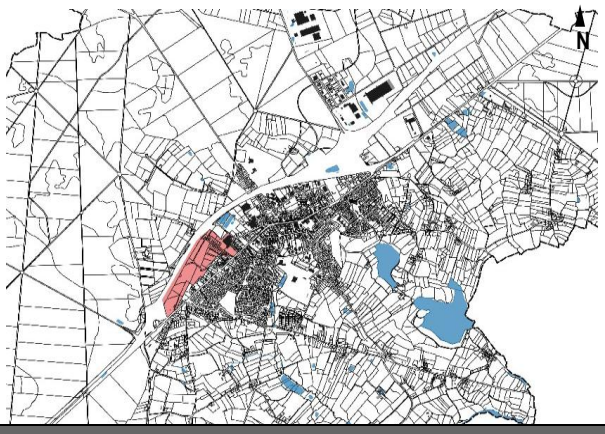
Insertion paysagère

Aménagement paysager à créer

Transition paysagère à réaliser

Secteur A3 : « La Quinte » Zone 1AU et UB





CONTEXTE

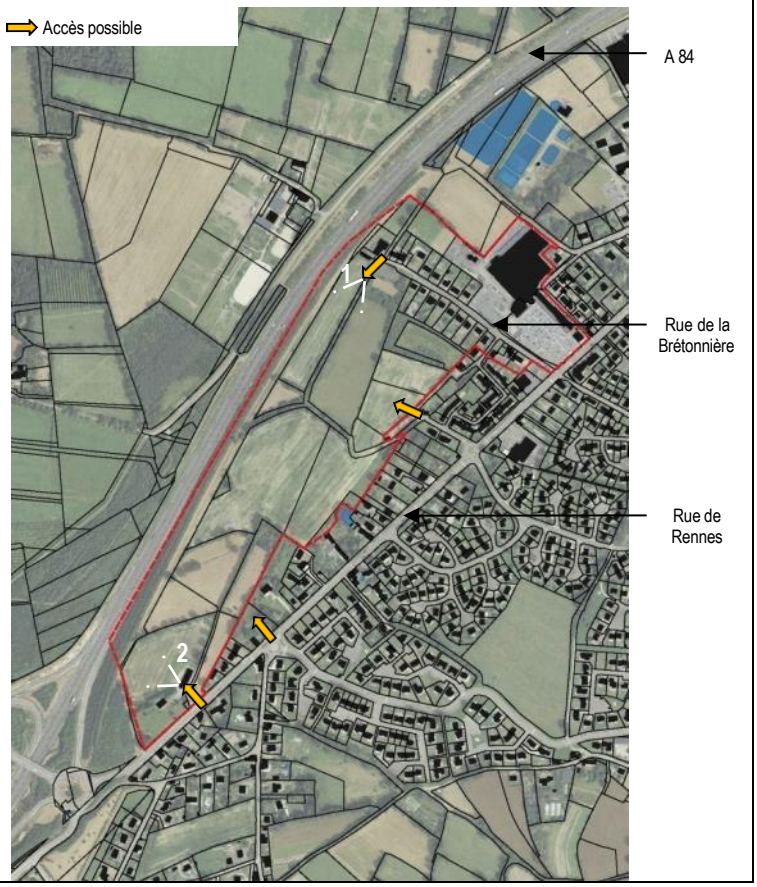
Localisé à l'entrée ouest du centre-ville, à proximité de l'autoroute, le site de la Quinte est un secteur à vocation mixte.

Le secteur est cerné de haies à l'exception de la zone à proximité du super U. Actuellement on trouve un atelier d'artistes sur le secteur de la Quinte.

Ce secteur est concerné par l'étude de dérogation au titre de l'article L111-8.

Caractéristiques urbaines :
Tissu urbain continu au sud et à l'est. De nombreux habitats pavillonnaires s'étendent au sud alors que les habitations sont plus denses en se rapprochant du centre-ville.
Le réseau viaire est composé de la rue de Rennes, et de rues perpendiculaires assurant des accès au secteur. L'autoroute fait la limite nord-ouest de la Quinte.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Présence de haies anciennes le long de l'autoroute. La Quinte est également à proximité de la coulée verte de Liffré.





1 – Vue sur le secteur sud depuis la rue François Arago



2 – Vue sur la RD 92

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager existants - Sécuriser la circulation piétonne de part de d'autre de la rue de Rennes	- Assurer une cohérence entre les activités commerciales pour l'essentiel et les zones d'habitation

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

D'après la topographie, la zone privilégiée pour implanter les logements collectifs et semi-collectifs sera située au nord du secteur, à proximité du centre-ville, dans un secteur de renouvellement urbain progressif de part et d'autre de la Rue de la Bretonnière. Ce secteur pourra accueillir des activités compatibles avec l'habitat.

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 façades orientées vers l'autoroute feront l'objet d'une isolation acoustique et présenteront peu d'ouvertures.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Trois accès seront créés :

- un accès depuis la rue de la Bretonnière
- un accès depuis la rue du Courtillon
- un accès depuis la rue de Rennes, qui se fera par un carrefour sécurisé, signalant l'entrée de ville

Un axe routier structurant (s'inscrivant dans le plan de circulation) sera créé et orientera les aménagements du secteur. Il reliera les 2 accès principaux au nord et au sud du quartier.

Les dessertes secondaires relieront les accès entre eux et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud.

Les lots seront desservis soit depuis les voies à créer, soit depuis les voies existantes

Les cheminements doux permettent de relier le centre-ville et les équipements et commerces alentours. Les accès devront être traités pour sécuriser les traversées piétonnes.

La place créée à l'intersection de la rue de Rennes et de la rue de la Bretonnière fera l'objet d'un traitement pour sécuriser les traversées

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

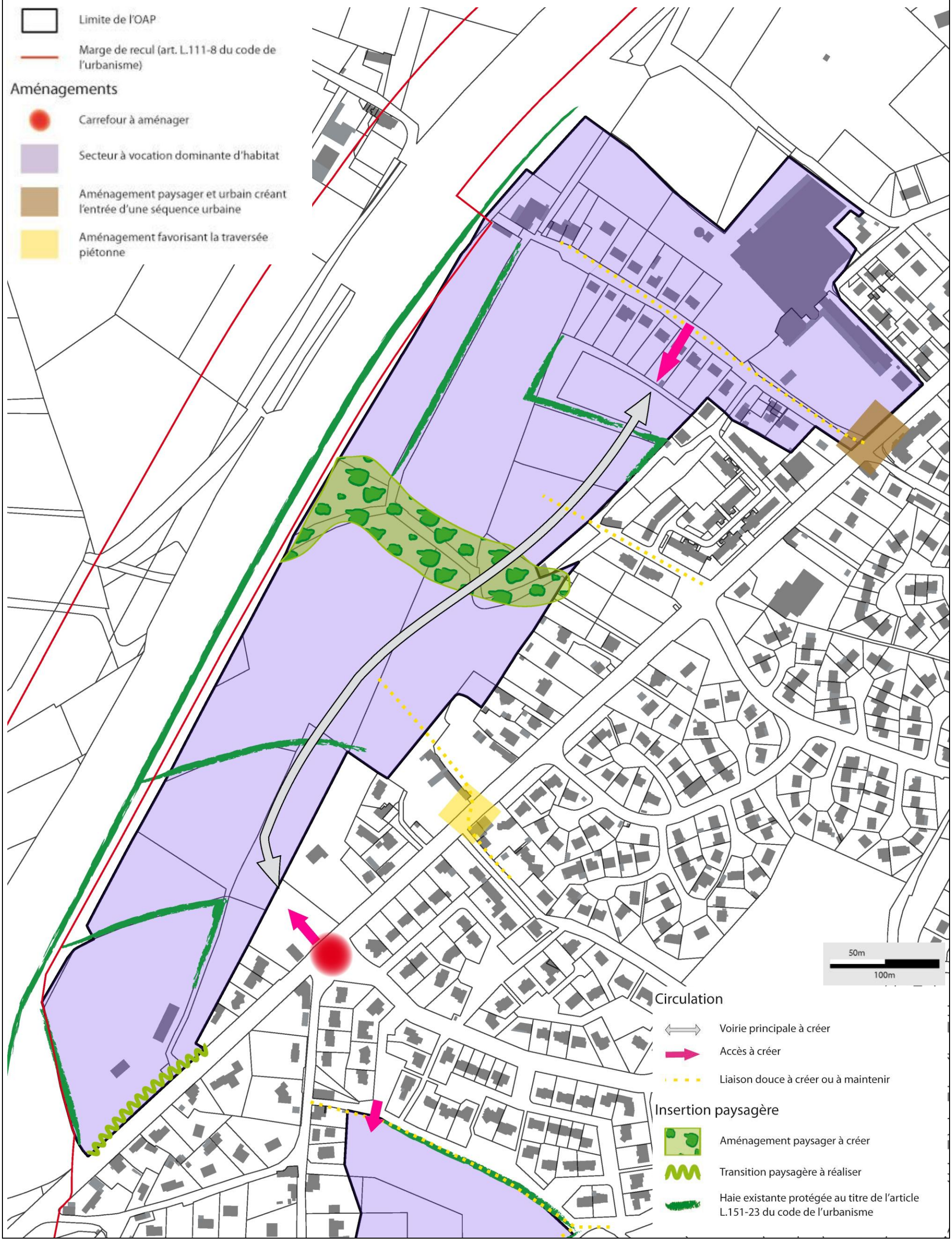
Les haies à proximité de l'autoroute seront conservées afin d'assurer un écran visuel et sonore. Les merlons seront également préservés.

Le prolongement de la coulée verte et des continuités écologiques devra être assuré avec la création d'un aménagement paysager au cœur du secteur

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

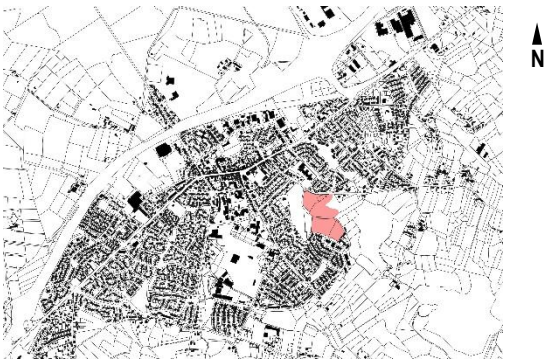
SURFACE DE LA ZONE AU (hectares)	
15,3	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



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.







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

L'urbanisation du secteur est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Conditionnalité liée à 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.

SCHEMA DE PINCIPES 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

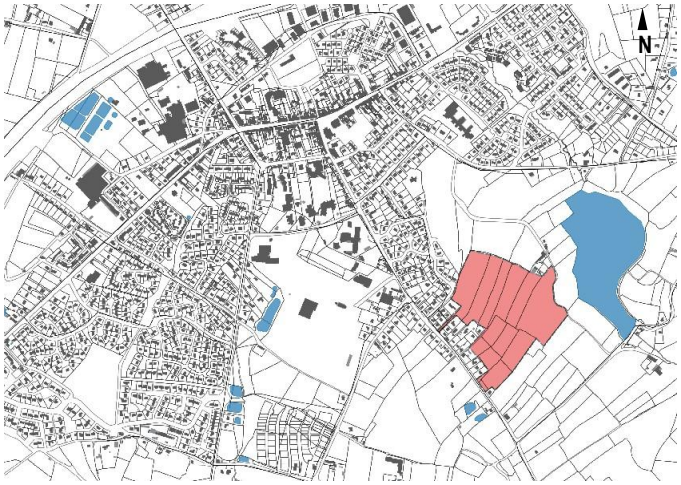
- Voie principale à créer
- Liaison douce à créer
- Accès à créer
- Accès riverain

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

Secteur A5 :
« Le Penloup » Zone 1AU



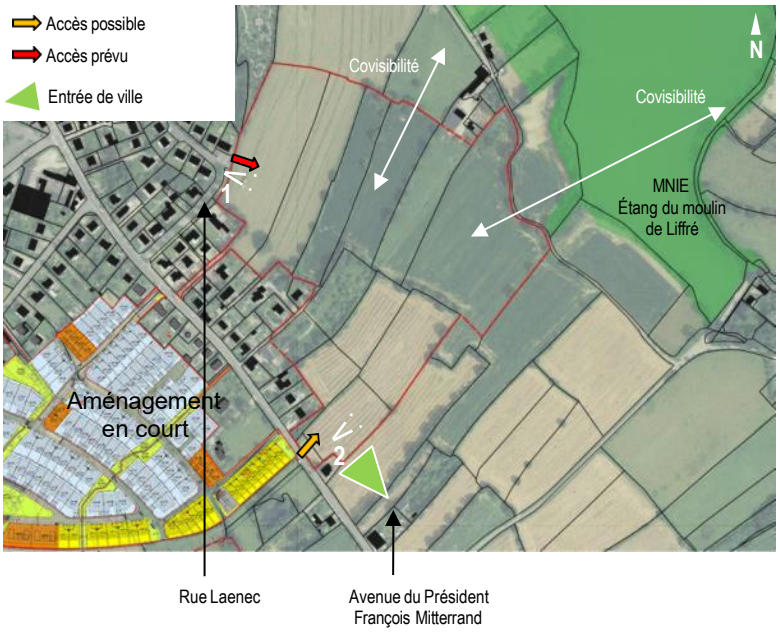


CONTEXTE

Le secteur du Penloup est situé dans le prolongement de l'urbanisation au sud-est de la ville, il aura donc un rôle d'entrée de ville. A proximité de l'étang de Liffré, du Parc Léo Lagrange et des équipements publics, ce site de 10 hectares est actuellement occupé par des champs et des prairies.

Caractéristiques urbaines :
Autour du projet, le tissu urbain est composé d'un lotissement des années 1970 et de quelques maisons récentes.
Le site peut s'intégrer au réseau viaire par un accès sur l'avenue du président François Mitterrand (à rattacher au projet en cours de construction du domaine de la Prétais). Depuis la rue Laenec, le raccordement est déjà prévu dans le quartier pavillonnaire. Des liaisons douces vers les équipements publics seront à prévoir.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Présence de haies bocagères peu denses autour de la parcelle. La pente est marquée depuis le sud du secteur vers l'étang. Il y a une forte covisibilité avec la Grenouillais et la Pagerie.




1 – Vue sur l'entrée du secteur depuis la rue Laennec


2 – Vue depuis la rue de Rennes

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Limiter l'impact visuel du projet en tant qu'entrée de ville et avec les secteurs de covisibilité	- Connecter le projet au réseau viaire existant notamment avec les liaisons douces

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

D'après la topographie, la zone privilégiée pour implanter les logements collectifs et semi-collectifs sera située au nord/nord-est 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.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Deux accès seront créés :

- un accès depuis l'Avenue Mitterrand au niveau du carrefour existant (créé dans le cadre de l'aménagement du Domaine de la Prétais), à aménager
- Un accès à l'ouest, depuis la rue Laennec, déjà prévu

Un axe routier structurant (s'inscrivant dans le plan de circulation) sera créé et orientera les aménagements du secteur. Il reliera les 2 accès principaux au nord et au sud du quartier.
Une éventuelle future connexion avec le chemin du Penloup devra être rendue possible au nord-est.
Le carrefour au sud sera traité pour sécuriser et signaler l'entrée de ville.
Les dessertes secondaires relieront les accès entre eux et favoriseront au maximum une orientation des habitations vers le sud.
Les lots seront desservis uniquement depuis les voies à créer.
Les cheminements doux permettront de relier le quartier avec le centre-ville, l'étang de Liffré et les équipements alentours (notamment les équipements sportifs). Ils utiliseront notamment les emprises existantes pour se connecter sur l'Avenue Mitterrand

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies au nord limitent l'impact visuel du secteur et doivent être maintenues, afin d'assurer un traitement qualitatif de la frange urbaine.

La continuité écologique vers l'étang de Liffré devra être assurée par l'aménagement paysager

Une frange paysagère à l'est limitera l'impact visuel des constructions du secteur. La vue offerte sur l'opération depuis la RD528 en venant du sud devra être particulièrement soignée, au niveau du front bâti et du traitement paysager.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	
10, dont 9 constructibles	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

Carrefour à aménager

Carrefour à aménager pour assurer la sécurité des traversées piétonnes

Secteur à vocation dominante d'habitat

Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif

Aménagement favorisant la traversée piétonne

Circulation

Voirie principale à créer

Accès à créer

Accès à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

Accès futur à prévoir

Insertion paysagère

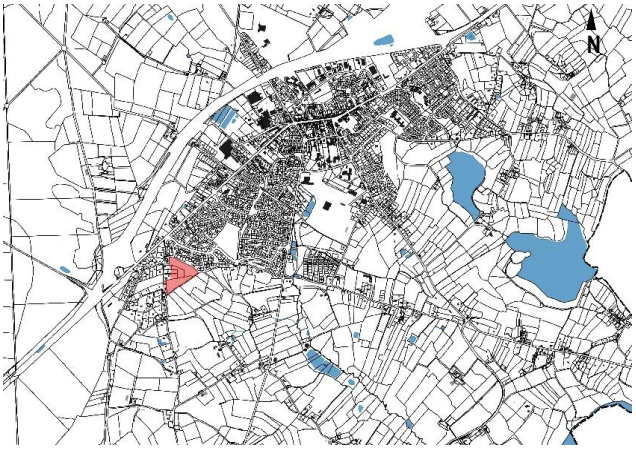
Aménagement paysager à créer

Transition paysagère à réaliser

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

Secteur A6 :
« L'Endroit Joli » Zone 2AU





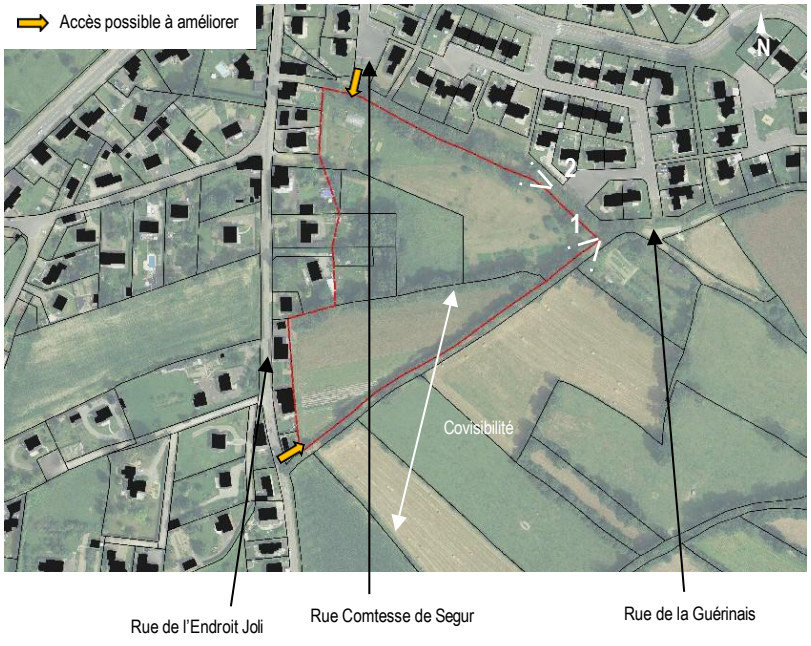
CONTEXTE

Situé au sud du centre-ville, le secteur de l'Endroit Joli est dans le prolongement d'un quartier d'habitat individuel des années 2000.

Longé par la rue de l'Endroit Joli, il est à la transition entre la ville et la campagne. Les terres sont occupées principalement par des cultures et de nombreuses haies bocagères.

Caractéristiques urbaines :
L'essentiel du voisinage du secteur est composé de maisons individuelles.
Des connexions avec la rue de l'Endroit Joli ainsi qu'avec la rue Comtesse de Ségur et la rue de la Guérinais sont envisageables.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur est marqué par deux haies bocagères denses. Leur secteur est situé en frange urbaine.





1 –Vue sur le secteur depuis le chemin de la Guérinais



2 –Vue sur le chemin de la Guérinais

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. - Assurer une transition paysagère entre l'espace rural et l'espace urbain	- 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 minimum et trois maximum seront créés :

- un accès au nord, au niveau de la rue de la Comtesse de Ségur
- un accès obligatoire au sud-ouest, depuis la rue de l'Endroit Joli. Le carrefour ainsi créé sera traité pour sécuriser et signaler la transition entre l'espace rural et l'espace urbain
- un accès à l'est, dans le prolongement de la rue de la Guérinais

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 uniquement depuis les voies à créer.
Les cheminements doux se rattachent à ceux existants. Le caractère des chemins existants en limite nord et sud de l'opération devront être maintenus, dans leur fonction paysagère et de circulation piétonne

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies bocagères au sud du secteur seront maintenues et renforcées pour limiter l'impact visuel des constructions (traitement qualitatif de la frange) et pour assurer la continuité écologique, depuis la forêt domaniale de Rennes vers l'étang de Liffré.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	
3	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

Carrefour à aménager

Secteur à vocation dominante d'habitat

Circulation

Accès à créer

Accès éventuel à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

Insertion paysagère

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

Secteur A7 :
« La Jourdanière » Zone 1AU





CONTEXTE

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

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

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



Caractéristiques urbaines :

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

Le rattachement à la route de la Jourdannière est possible

Caractéristiques physiques et environnementales :

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



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



2 – Vue sur le sud-est du secteur

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant. Le projet d'aménagement doit notamment prendre en compte les nuisances de l'activité économique à proximité et mettre en œuvre des mesures pour les limiter.

- Favoriser le prolongement de la trame verte depuis l'étang du Moulin ;

- Préserver les haies existantes et renforcer les haies discontinues (est-ouest, nord-sud, alignement d'arbres en bordure est) ;

- Connecter le projet au réseau viaire existant et limiter la place de la voiture dans le lotissement.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

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

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

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

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

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

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

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

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

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

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

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

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

- **La création d'une zone d'interface non constructible**. Des aménagements paysagers (haies, arbres, talus plantés) seront à créer ou à conforter pour établir une frange paysagère. Les fonds de parcelle (jardins) pourront se situer au sein de cette zone d'interface. Les haies existantes seront renforcées.

- **La plantation d'une haie de trois rang multi-strates sur talus** en limite est du projet, permettant de limiter les nuisances vis-à-vis de la plateforme de compostage classée en ICPE

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

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

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

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

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

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

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

Carrefour à aménager

Secteur à vocation dominante d'habitat

Secteur privilégié pour l'implantation de collectif et semi-collectif

Connexion viaire préférentielle

Liaison douce existante

Liaison douce à créer

Insertion paysagère

Haie protégée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

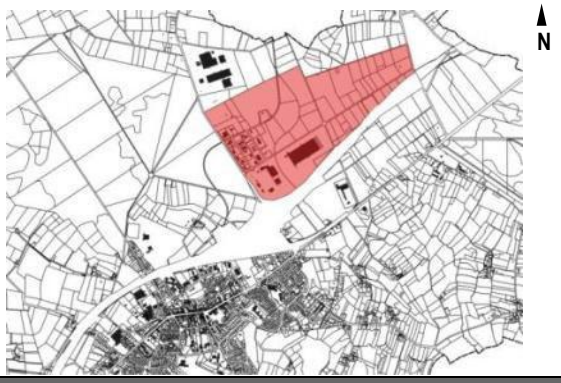
Aménagements paysagers (Haies, arbres, talus plantés) à créer ou à conserver

Zone d'interface inconstructible à traiter

3. Orientations d'aménagement pour les secteurs d'urbanisation future à dominante activité

Secteur B1 : «ZA Beaugé» 1AUEc





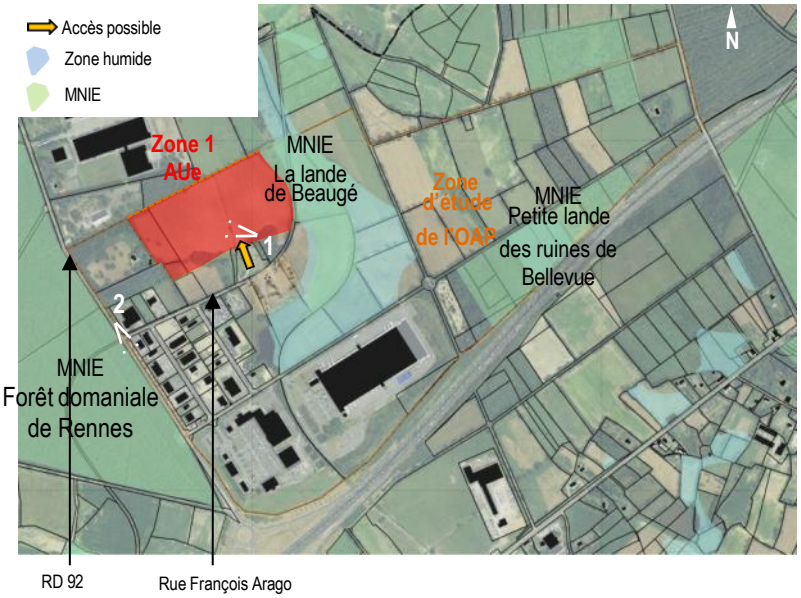
CONTEXTE

Situé au nord de l'autoroute A84, le secteur fait face à la forêt domaniale de Rennes et longe la RD 92. A proximité de Canon Bretagne, de la déchetterie et d'entreprises locales, le site est implanté dans le prolongement de la zone d'activité de Beaugé.

Les parcelles, cernées de haies, sont actuellement occupées par des cultures, quelques boisements et une propriété possédant un parc arboré.

Caractéristiques urbaines :
Tissu urbain diffus, caractéristique des zones d'activités. L'emprise des bâtiments économiques représente de 20 à 30% de la surface des parcelles. Le réseau viaire est composé de la RD92, de voies secondaires pour desservir les entreprises et de liaisons douces aménagées le long de la départementale.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Proximité de la forêt de Rennes, zone Natura 2000. Présence de haies bocagères boisement et lande répertoriée comme MNIE, formant des corridors écologiques.





1 – Vue sur le secteur sud depuis la rue François Arago



2 – Vue sur la RD 92

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant - Connecter le site au réseau viaire secondaire	- Maintenir les continuités écologiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

La forme urbaine du secteur devra être conçue selon les mêmes proportions et dispositions que celles de la ZA de Beaugé au sud.

L'implantation des constructions, le positionnement et le traitement des clôtures dans la zone 1AUEc devront ménager une continuité écologique fonctionnelle entre les deux forêts. Le bâti devra notamment s'implanter en bandes, parallèlement à la continuité écologique et à la rue François Arago.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Aucun accès ne sera autorisé depuis l'autoroute et depuis la bretelle d'accès.
Pour la zone 1AUEc :
Un accès sera créé depuis la rue François Arago.
La desserte interne à créer devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies
L'orientation et l'organisation de la desserte devront être cohérentes avec le maintien d'une continuité écologique fonctionnelle entre les deux forêts.
A proximité de l'autoroute, l'orientation des façades se fera vers les voies de desserte.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

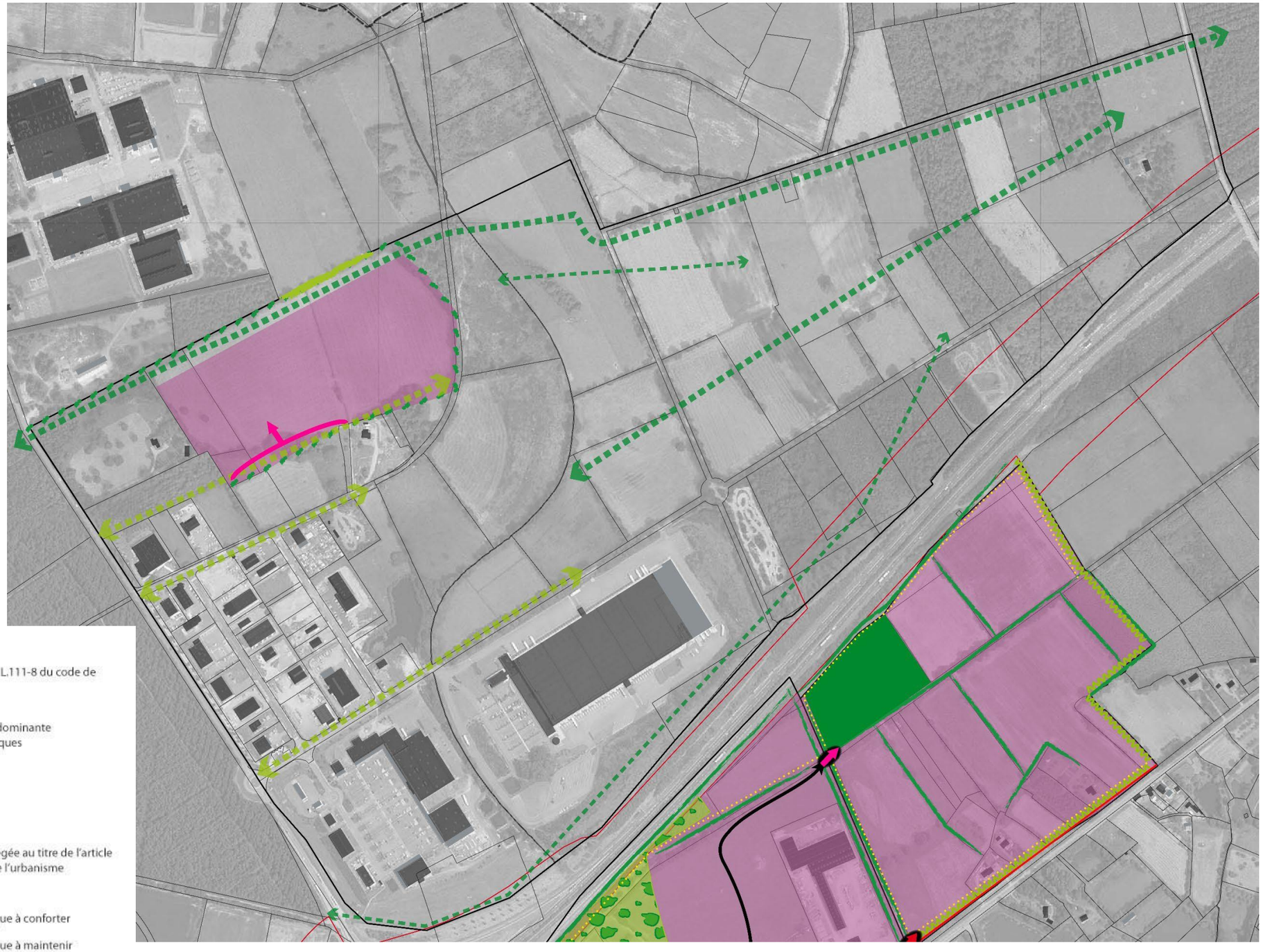
Les haies bocagères seront à maintenir, dans la mesure du possible, afin de maintenir un réseau écologique et de structurer le paysage.
Le boisement au sud ouest de la zone 1AUEc sera maintenu. Les haies bocagères autour du secteur classé en 1AUEc seront maintenues et renforcées.
Au droit de la zone commerciale, l'alignement d'arbres et les modelés paysagers parallèles à la bretelle de l'autoroute sont à conserver
L'aménagement de la frange sud de la zone 1AUEc devra permettre de reconstituer une continuité écologique fonctionnelle entre les forêts de Rennes et de Liffré.
D'une manière générale, l'aménagement paysager de l'ensemble de la zone concernée par l'OAP devra être conçu ou conservé de manière à conserver une continuité écologique fonctionnelle entre les deux forêts, notamment le long de l'autoroute et entre la zone de Beaugé existante et Canon.

En cas de projet d'extension du bâtiment Lidl, le merlon devra être remodelé, sa hauteur minimum sera identique à celle du merlon de la ZAC Sévailles. Une attention particulière devra être portée pour intégrer les bâtiments d'activités au paysage, ou limiter leur impact visuel depuis les alentours, notamment grâce à des plantations sur le merlon.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE DE LA ZONE 1AUEc (hectares)
8,9

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Marge de recul (art. L.111-8 du code de l'urbanisme)

Aménagements

Secteur à vocation dominante d'activités économiques

Circulation

Accès à créer

Insertion paysagère

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

Haie à planter

Continuité écologique à conforter

Continuité écologique à maintenir

Secteur B2 :
« ZA Sévailles » Zone 1AUE





CONTEXTE

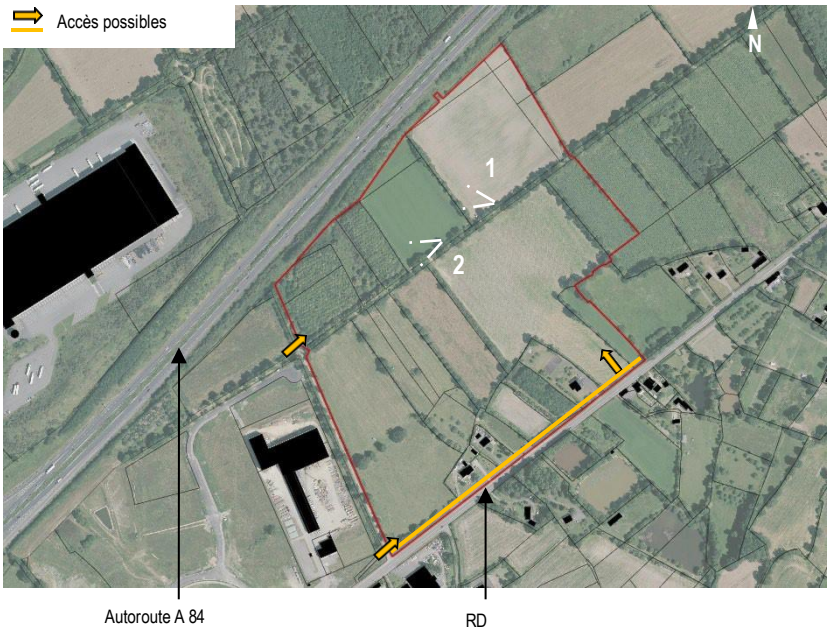
Situé au sud de l'autoroute A84, le secteur est à vocation économique.

Les parcelles de grandes tailles sont actuellement cultivées. Des chemins communaux sont présents au centre et sur les pourtours du site.

Ce secteur est concerné par l'étude de dérogation au titre de l'article L111-8.

Caractéristiques urbaines :
Le tissu urbain alentour est actuellement très diffus, seules quelques habitations sont implantées le long de la départementale. Le site est implanté en continuité de la ZAC Sévailles, en cours d'urbanisation.
Le réseau viaire est composé de la RD 812, et de l'autoroute, axe routier structurant.

Caractéristiques physiques et environnementales :
D'anciennes haies bocagères et des bois forment une continuité écologique en périphérie et au sein du secteur.




1 – Vue sur l'est du secteur


2 – Chemin agricole

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain et paysager existants - Connecter le site au réseau viaire primaire et secondaire	- Maintenir les continuités écologiques

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Ce secteur pourra accueillir, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, une ou plusieurs activités économiques ayant un besoin foncier important. Dans le cas d'un lotissement d'activités multi-lots, la forme urbaine du secteur devra être conçue selon des proportions et dispositions similaires à la ZAC Sévailles.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Voies circulées et accès : Un accès sera créé depuis la voie de desserte interne de la ZAC Sévailles. Des accès éventuels pourront être réalisés depuis la ZAC de Sévailles au sud-ouest du secteur et/ou depuis la RD 812. En cas de création d'un accès depuis la RD 812, celui-ci sera accompagné d'un aménagement de voirie qui devra sécuriser la circulation. En cas de réalisation d'une desserte interne, cette dernière devra favoriser au maximum une circulation en boucle et des dessertes de lots de part et d'autre des voies. Aux croisements des cheminements doux et des flux de véhicules, des aménagements sécurisés seront réalisés.

Voies douces : Dans l'hypothèse où la suppression du cheminement existant traversant le périmètre d'est en ouest ne peut être évitée, la liaison douce devra être déplacée au nord du site et présenter des caractéristiques identiques au cheminement existant : chemin en terre, d'environ 6 m de largeur, bordé d'un talus planté d'arbres d'essences locales et champêtre de part et d'autre et en conformité avec la charte de l'arbre de la ville de Liffré. Il devra être inclus dans une bande végétalisée d'environ 30 mètres de largeur qui permettra de recréer un cadre agréable pour le public et sera propice à la réinstallation de la biodiversité.

Un cheminement doux sera réalisé au sud du secteur, le long de la RD 812.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Haies et bocage : L'intégralité des haies du secteur sont identifiées au titre de la Loi Paysage (article L151-23 du code de l'urbanisme). Les haies bocagères sont à conserver sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Si l'impossibilité de conserver ces haies est démontrée, uniquement dans ce cas, l'abattage de haies pourra être autorisé. Dès lors, des mesures compensatoires sont exigées en fonction de l'intérêt écologique ou paysager de la haie. Elles consisteront, en règle générale, à la création d'un talus et/ou la plantation d'une haie sur la même unité foncière ou à défaut, sur un autre site présentant un intérêt à être planté, choisi en concertation avec la commune et Liffré-Cormier Communauté.

- Les haies périphériques seront conservées, sauf en cas de création d'accès.
- Les haies internes seront conservées sauf en cas d'impossibilité technico-économique.

Transitions paysagères : Les haies à proximité de l'autoroute devront être maintenues, voire renforcées. Le merlon est à conserver. Une transition paysagère est à prévoir vis-à-vis de la RD 812 au sud de la zone ainsi qu'en frange est. Tout porteur de projet concerné par le maintien, le renforcement ou la création des transitions paysagères avec l'A84, la RD812 et avec la zone de Sévailles 1, sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur la réalisation de ces transitions (traitement des co-visibilités, composition, essences, etc.).

Qualité architecturale, urbaine et paysagère : La collectivité, afin de garantir la qualité urbaine, architecturale et paysagère du site, se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en fonction des activités (forme, hauteur maximale, couleurs, etc.)

Zones humides : L'intégralité des zones humides du secteur sera conservée sauf en cas d'impossibilité technico-économique. Si l'impossibilité de conserver ces zones humides est démontrée, uniquement dans ce cas, un projet de compensation sera soumis à validation des services de la DDTM, conformément à l'article R 214-1 du code de l'environnement. La séquence Eviter – Réduire – Compenser devra être appliquée.

Eaux usées : Tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour limiter les rejets aux eaux domestiques et assurer un traitement spécifique des eaux non-domestiques.

Eaux pluviales : Tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour favoriser l'infiltration (sauf démonstration de l'impossibilité technico-économique) et sera tenu de limiter les surfaces imperméabilisées en favorisant l'utilisation de revêtements drainants, notamment pour la réalisation des aires de stationnement. La collectivité, afin de garantir la maîtrise de l'évacuation des eaux pluviales, se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en fonction des activités (obligation de créer des ouvrages de collecte et de rétention, utilisation de techniques alternatives pour limiter les volumes d'eaux pluviales, etc.)

Eau potable : Tout porteur de projet sera tenu de fournir, dans le cadre de son autorisation d'urbanisme, une note spécifique sur les moyens mis en œuvre pour limiter la consommation en eau potable.

Énergies : Favoriser le développement des énergies renouvelables sur le site. La collectivité se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en matière de performances énergétiques et environnementales, en fonction des activités.

Trame noire : La collectivité, dans le cadre de la préservation des corridors écologiques, se réserve le droit d'imposer des dispositifs supplémentaires aux entreprises, en matière d'éclairage nocturne (trame noire), en fonction de la nature des activités.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

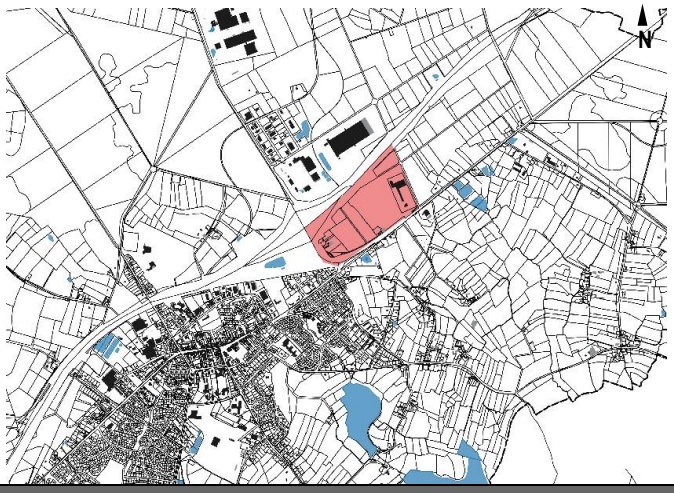
SURFACE TOTALE (hectares)
22,13 ha

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Secteur B3:
« ZAC Sévailles » Zone 1AUs





CONTEXTE

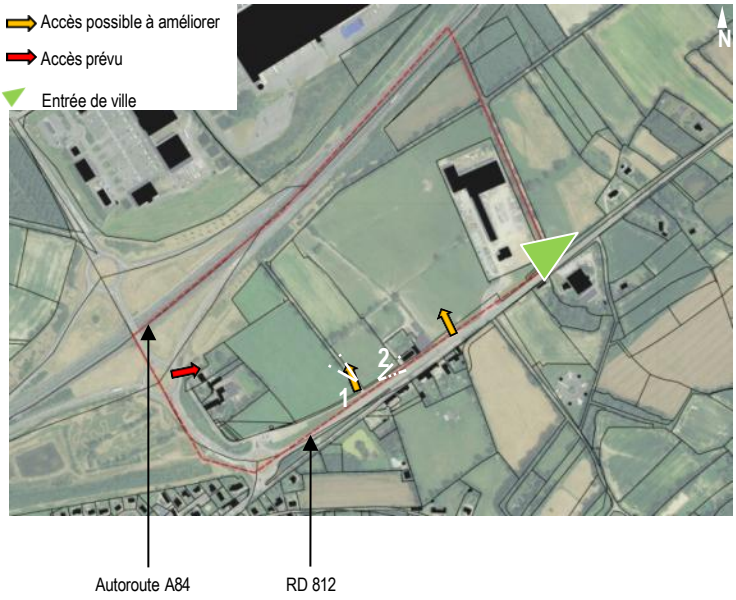
Situé au sud de l'autoroute A84, le secteur longe la RD 812. A proximité de l'échangeur et du centre-ville, cette zone a une vocation majoritairement économique. Les parcelles de grandes tailles sont actuellement, en partie, cultivées. Un chemin communal est présent au centre et à l'extrémité est du secteur.

L'opération d'aménagement est en cours de réalisation sur le secteur. Le volet « activités économiques » sera réalisé à court terme tandis que le volet « logements » aura lieu à long terme.

Ce secteur est concerné par l'étude de dérogation au titre de l'article L111-8.

Caractéristiques urbaines :
Le tissu urbain alentour est actuellement diffus, seules quelques habitations sont implantées le long de la départementale.
Le réseau viaire est composé de la RD 812, et de l'autoroute, axe routier structurant.
Le secteur est situé en entrée de ville.

Caractéristiques physiques et environnementales :
D'anciennes haies bocagères forment une continuité écologique en périphérie et au sein du secteur.




1 – Vue sur le sentier au centre du secteur


2 – Vue sur la RD 812

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant - Assurer une intégration urbaine et paysagère d'entrée de ville.	- Connecter le site à la RD812

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

Un secteur d'habitation pourra être implanté au sud-ouest de la zone.

Les constructions des zones vouées à l'habitation ainsi que celle de la zone d'activité compatible avec l'habitat devront présenter un front bâti. Celui-ci sera discontinu pour permettre une perméabilité des vues depuis la route vers l'intérieur du secteur de la ZAC.

Une continuité urbaine et paysagère devra être assurée entre le secteur « Croix de la Mission » et le secteur à vocation dominante d'habitat plus au sud, notamment dans les formes et gabarits des constructions.

L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Deux accès seront créés :

- Un depuis la RD 812 avec aménagement d'un carrefour giratoire pour signaler et sécuriser l'entrée de ville
- Un accès direct au giratoire existant de l'échangeur, déjà prévu

Les accès devront être traités pour sécuriser les traversées piétonnes.
La desserte interne à créer permettra de relier les 2 accès entre eux. Elle devra être conçue pour favoriser au maximum une desserte de lots de part de d'autre des voies.
Une connexion doit être prévue vers le secteur d'extension de la zone de Sévailles en continuité à l'est.
Des accès poids-lourds seront prévus depuis la desserte principale, permettant de desservir les secteurs d'activité au sud.
Des cheminements doux seront prévus. Ils permettront de connecter les chemins bocager déjà existants, au pôle multimodal, à la place urbaine ainsi qu'au quartier de la Bergerie.

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

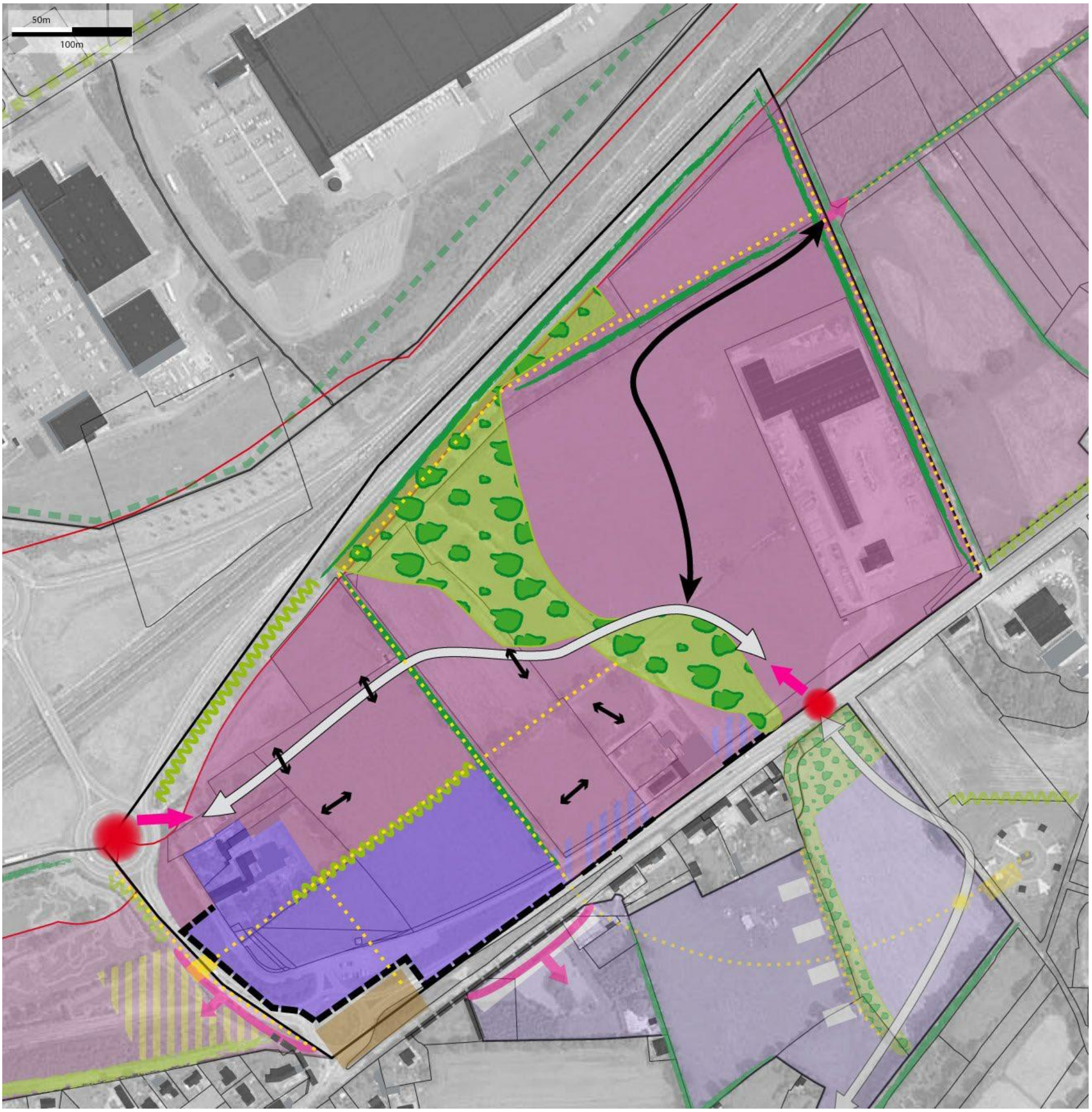
Il s'agira de limiter l'impact visuel de la zone d'activité tout en favorisant les continuités écologiques par l'implantation de haies et d'un espace paysager central. Ce parc devra accueillir le ou les bassins de rétention d'eau.
Les haies structurantes au centre du secteur et à proximité de l'autoroute devront être conservées. Sur la partie ouest, les haies seront à renforcer pour réaliser la transition paysagère depuis l'autoroute. Le merlon est à conserver.
Afin d'assurer une bonne transition entre les zones d'habitat et les zones d'activités, un traitement paysager sera créé, longeant le cheminement doux. Celui-ci pourra être accompagné d'un talus.
Des arbres sont à préserver.
Des percées visuelles seront à maintenir, depuis les cheminements doux et la place urbaine, vers l'église et le calvaire.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)
27,5

OBJECTIF DE DENSITE
La densité du secteur à vocation dominante d'habitat devra tendre vers un minimum de 45 logements à l'hectare (sous réserve de la réalisation du pôle d'échange mutlimodal à proximité).

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Marge de recul (art. L.111-8 du code de l'urbanisme)

Aménagements

Carrefour à aménager

Secteur à vocation dominante d'habitat

Secteur à vocation dominante d'activités économiques

Secteur privilégié pour l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat

Aménagement paysager et urbain créant l'entrée d'une séquence urbaine

Aménagement favorisant la traversée piétonne

Frange urbaine à traiter

Circulation

Voirie principale à créer

Orientation générale de la desserte

Accès à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

Accès poids lourds à prévoir

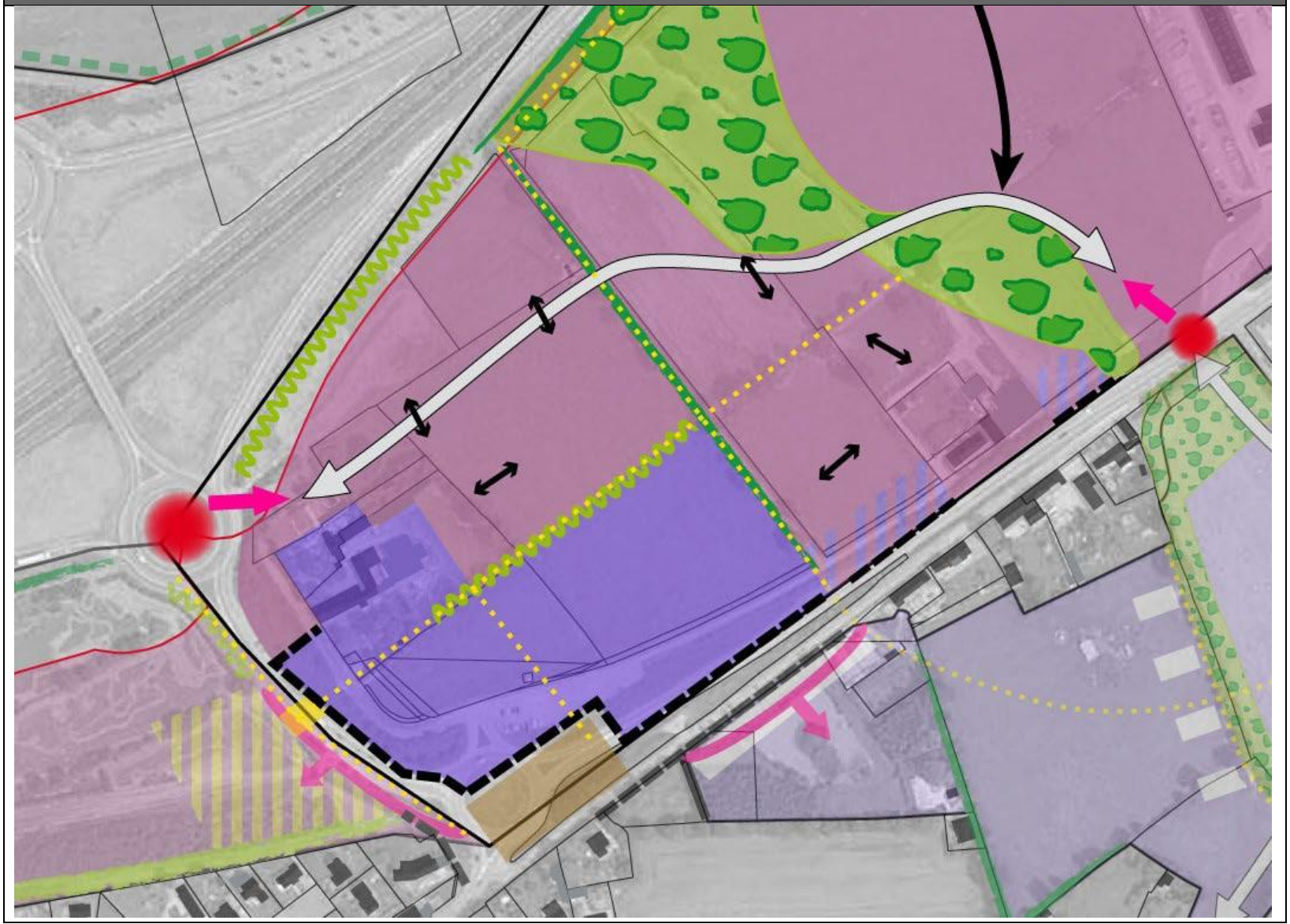
Insertion paysagère

Aménagement paysager à créer

Transition paysagère à réaliser

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

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT – ZOOM SECTEUR SUD-OUEST



Secteur B4 :
« L'Orgerais » Zone 1AUE





CONTEXTE

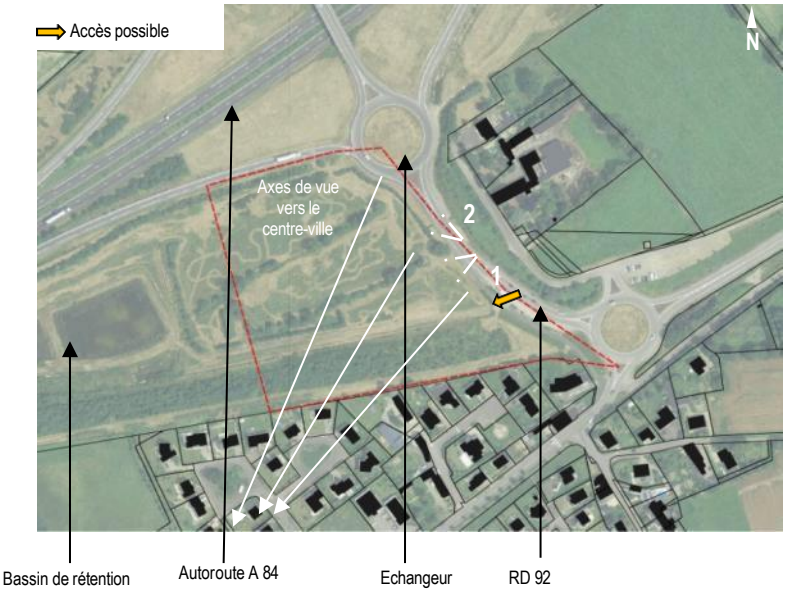
Situé au sud de l'autoroute A84, le secteur fait la limite nord du centre-ville.

La topographie est marquée et offre des vues depuis l'échangeur vers le centre-ville. Les bassins de rétention d'eau de l'autoroute sont situés en contrebas du secteur. L'Orgerais doit accueillir le pôle d'échange multimodal et éventuellement des activités économiques.

Ce secteur est concerné par l'étude de dérogation au titre de l'article L111-8.

Caractéristiques urbaines :
Tissu urbain pavillonnaire au sud du secteur et zone d'activité au sud-ouest.
L'autoroute au nord ainsi que l'échangeur et la topographie limitent les accès et l'implantation de constructions.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur est soumis à des enjeux sur la gestion des eaux pluviales et présente de nombreuses haies.
Le secteur présente également de nombreuses covisibilités depuis le centre-ville et les abords.





1 – Vue sur le secteur depuis l'échangeur



2 – Vue sur l'accès le long de la RD 92

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant et à la topographie - Connecter le site au réseau viaire	- Accueillir le futur pôle d'échange multimodal

PRINCIPES D'AMENAGEMENT
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
L'adaptation à la topographie sera primordiale pour l'implantation du pôle d'échange multimodal. L'organisation, l'implantation et la hauteur des aménagements et du bâti devront impérativement assurer le maintien des axes visuels sur la ville de Liffré et l'église depuis le giratoire à la sortie de l'autoroute et le long de la RD 92. L'orientation des constructions se fera préférentiellement dos à l'autoroute. Aucune construction ou installation ne sera implantée sur les abords de la voie de décélération. L'orientation des façades se fera principalement vers les voies de desserte.
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
Un accès sera créé depuis la RD 92. Le carrefour ainsi créé sera aménagé pour signaler et sécuriser les traversées piétonnes. Un accès sera laissé à l'ouest pour permettre la desserte des bassins permettant ainsi leur entretien. Le pôle d'échange multimodal devra être connecté à un transport collectif performant. Il devra être facilement accessible pour les modes actifs. Il prévoira un stationnement sécurisé pour les deux roues, un parking aménagé pour les voitures en stationnement d'échanges ainsi qu'un point de dépose rapide. Il devra permettre un accès aux piétons sécurisé.
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Une étude paysagère devra être menée préalablement à l'aménagement de la zone, notamment dans la prise en compte du relief et des cônes de vue. L'aménagement devra veiller à limiter l'imperméabilisation des sols à proximité des bassins de rétention. Des haies seront plantées en priorité perpendiculairement à la pente pour limiter le ruissellement des eaux de pluie. Les haies à proximité de l'autoroute et le long de la RD 92 devront être préservées, tout en conservant l'axe visuel vers le centre-ville. La transition paysagère avec le secteur d'habitat au sud de la zonedevra être assurée en maintenant et renforçant la haie existante.
PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT
SURFACE TOTALE (hectares)
4,5

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Marge de recul (art. L.111-8 du code de l'urbanisme)

Aménagements

Secteur à vocation dominante d'activités économiques

Secteur d'aménagement du pôle multimodal

Aménagement favorisant la traversée piétonne

Frange urbaine à traiter

Circulation

Accès à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

Accès futur à prévoir

Insertion paysagère

Transition paysagère à réaliser

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

Haie à renforcer pour établir une frange paysagère

Secteur B5 :
« La Perrière » Zone UE1



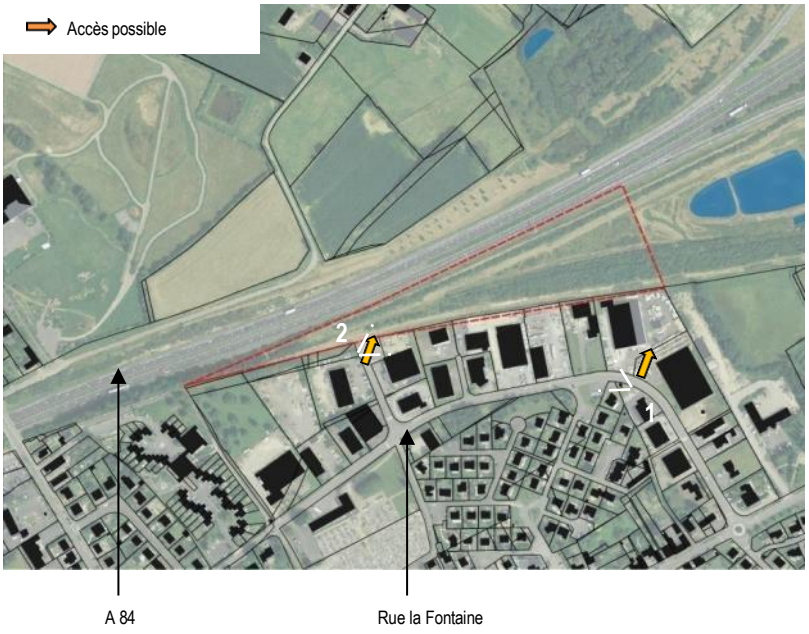
CONTEXTE

Secteur situé au sud de l'autoroute A84 et au nord de la zone d'activité de La Perrière.

Le secteur est concerné par l'étude de dérogation au titre de l'article L111-8.

Caractéristiques urbaines :
Le tissu urbain à proximité est celui de la zone d'activité, puis du centre-ville.
Le réseau viaire est composé de l'autoroute ainsi que de la rue la Fontaine où viendront se rattacher les accès.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur présente peu d'intérêt paysager et environnemental. La proximité des bassins de rétention ainsi que le relief seront à prendre en compte.





1 – Rue de la Fontaine



2 – Vue sur l'ouest du secteur

OBJECTIFS	
- Intégrer les nouvelles constructions au tissu urbain existant - Connecter le site à la rue de la Fontaine	- Limiter l'imperméabilisation du sol à proximité des bassins de rétention

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Le secteur devra être connecté à la rue de la Fontaine
L'orientation des façades se fera principalement vers les voies de desserte. Ainsi à proximité de l'autoroute, les façades ne présenteront pas d'ouverture car elles ne seront pas desservies dans un souci d'économie, ainsi que pour réduire les nuisances sonores.
Une voie de desserte sera aménagée, permettant dans la mesure du possible de relier les 2 accès et de desservir les lots.

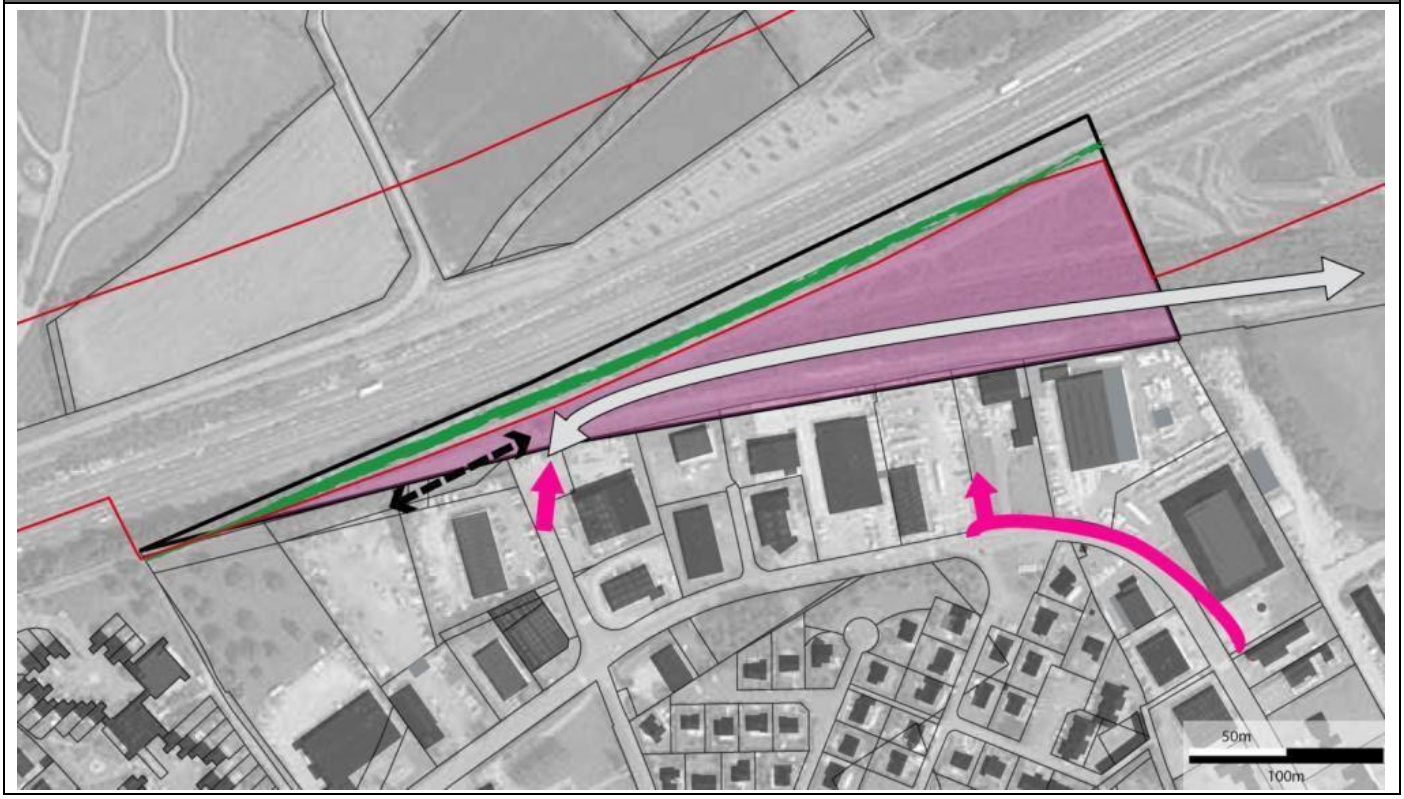
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Les haies à proximité de l'autoroute seront maintenues, voire renforcées si nécessaire. Le merlon doit être préservé.
Le secteur devra faire l'objet d'une intégration paysagère notamment dans la prise en compte du relief.

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)
2,9

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Marge de recul (art. L.111-8 du code de l'urbanisme)

Aménagements

Secteur à vocation dominante d'activités économiques

Circulation

Voirie principale à créer

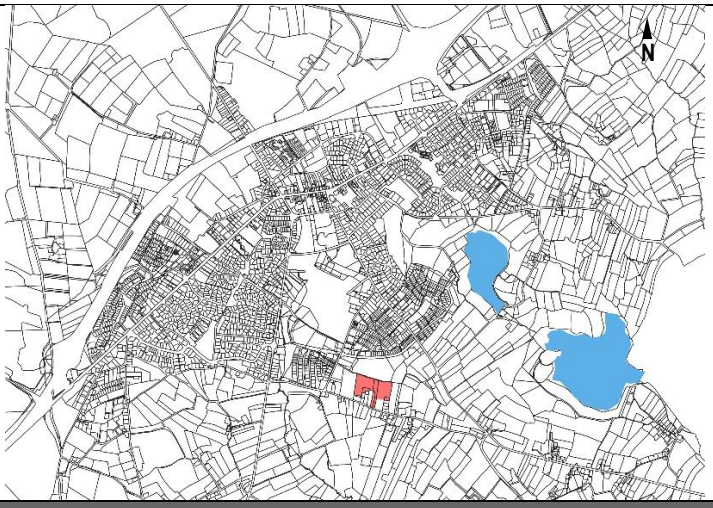
Accès à créer

Accès futur à prévoir

Insertion paysagère

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

Secteur B6 :
« La Jourdannière » Zone UE/1AUE



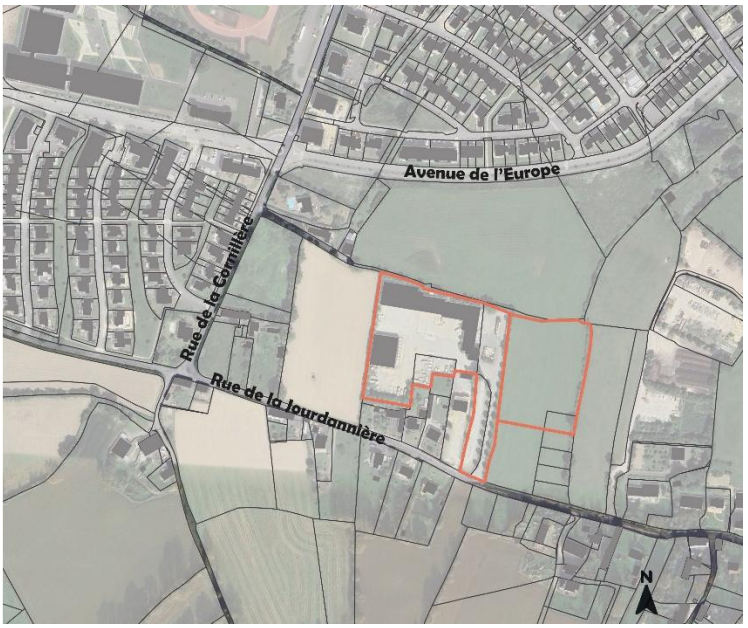
CONTEXTE

Situé au sud-est du centre-ville, le secteur de la Jourdannière est à proximité directe d'une zone d'urbanisation future à vocation d'habitat.

L'occupation du sol comprend les locaux d'une entreprise (*Jourdanière Nature*) ainsi que des terres agricoles.

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

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



OBJECTIFS

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

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

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

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

INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

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

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

- Isolation acoustique du générateur
- Déconnexion de l'éolienne
- Déplacement du groupe compresseur
- Isolement acoustique des ateliers de menuiserie et de serrurerie
- Mise en place d'un dispositif anti-bruit à l'angle Nord/Est du site l'entreprise

Il est préconisé d'étudier la possibilité de mettre en place des principes de gestion alternative des eaux pluviales en priorisant le recours à l'infiltration. De plus, la réutilisation des eaux pluviales dans le cadre de l'activité elle-même pourra être envisagée.

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

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

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)

2.5 ha (1,5 ha déjà aménagé + 1ha en extension).

Seules les constructions, aménagements et installations liés et nécessaires au confortement et au développement de l'entreprise *Jourdanière Nature* sont admis, à la condition, que ceux-ci ne portent pas à atteinte à la sécurité ou à la salubrité avec la présence d'habitation aux abords de la zone.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

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

Insertion paysagère

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

4. Orientations d'aménagement pour les secteurs en zone urbaine à dominante d'habitat

Secteur C1 : « Avenue de la Forêt » Zone UB





CONTEXTE

Le site est en entrée de ville au nord-ouest de l'agglomération de Liffré, au nord de l'A84. Le secteur bénéficie d'un accès aux commerces du centre-ville et est à proximité directe de la forêt domaniale de Rennes. Le stade et les équipements sportifs sont implantés au nord-est du secteur.

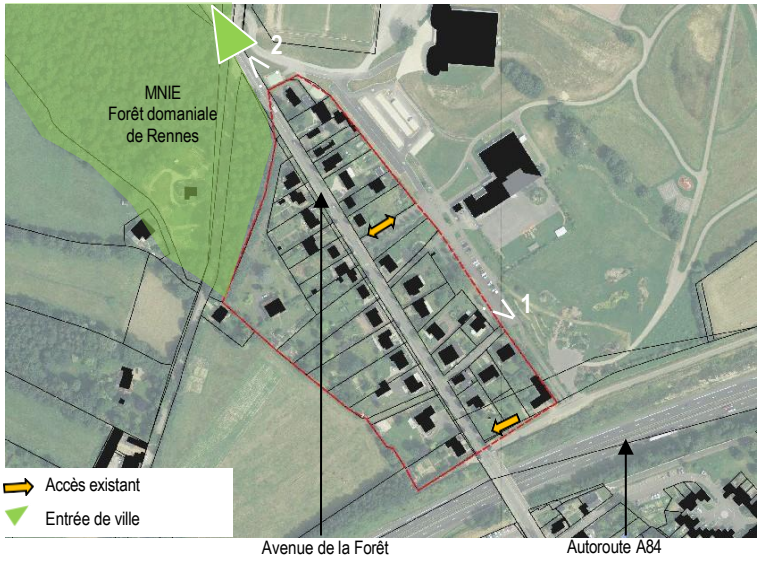
Caractéristiques urbaines :

Le site n'est pas en continuité directe avec la ville. Il en est séparé par l'A84.

Il s'agit d'un secteur pavillonnaire peu dense, adjacent à un secteur d'équipements publics (ALSH et équipements sportifs) et à une zone naturelle.

Le site s'étend de part et d'autre de l'Avenue de la Forêt, qui le dessert, où les constructions sont implantées le long de la voie. La partie est du secteur est également desservie par 2 accès donnant sur la RD.

Caractéristiques physiques et environnementales :
La partie de l'Avenue de la Forêt est au contact direct de la forêt domaniale de Rennes.



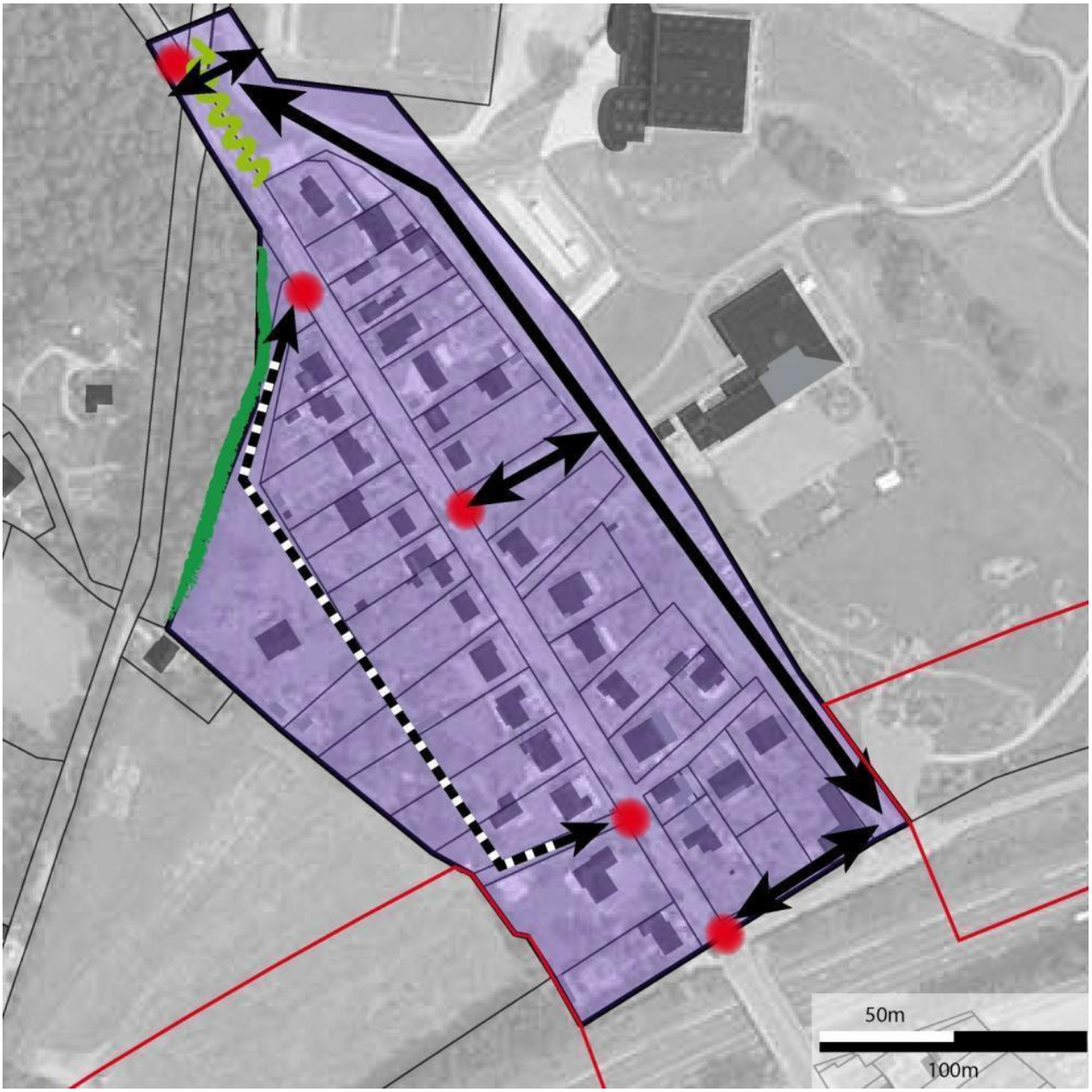

1 – Contre-allée


2 – Entrée de ville depuis le nord du secteur

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Traiter l'entrée de ville	- Connecter le projet au réseau viaire existant - Maîtriser la densification

PRINCIPES D'AMENAGEMENT
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
Densifier et marquer l'entrée de ville
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
L'organisation de la circulation à l'est se fera par un système de boucle permettant de desservir l'arrière des maisons. La possibilité de créer une boucle de desserte du côté ouest, permettant de desservir l'arrière des maisons existantes, doit être maintenue.
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
L'entrée de ville doit faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de faire la transition depuis la forêt vers la ville et mettre en valeur les équipements publics.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Marge de recul (art. L.111-8 du code de l'urbanisme)

Aménagements

Carrefour à aménager

Secteur à vocation dominante d'habitat

Circulation

Orientation générale de la desserte

Future desserte possible à maintenir

Insertion paysagère

Transition paysagère à réaliser

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

Secteur C2 : « Avenue du Général de Gaulle » Zone UB



CONTEXTE

Le site est au cœur de la ville de Liffré, à proximité immédiate du campus (regroupant des équipements scolaires et sportifs, dont le futur lycée).

Il est localisé sur une avenue principale de Liffré.

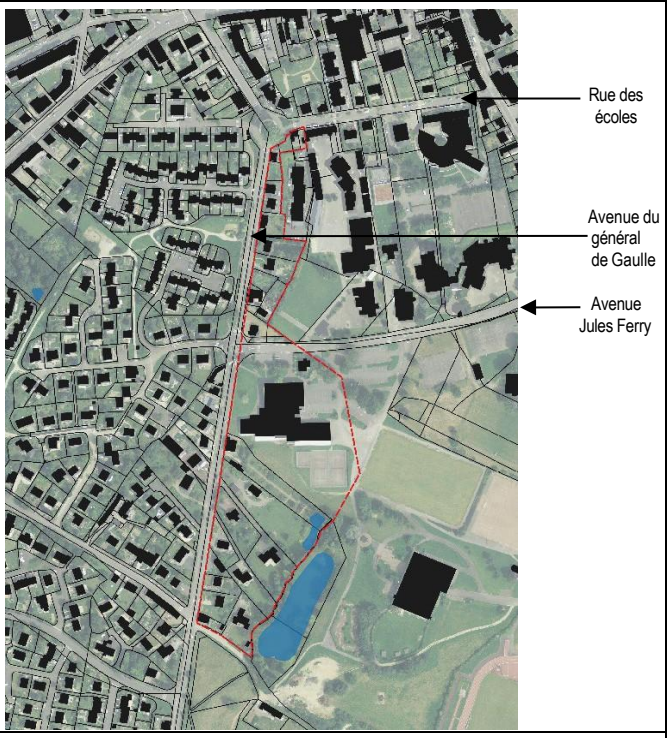
Caractéristiques urbaines :

Le site est en continuité directe avec la ville. Il est au sein du tissu urbain composé en majorité d'habitat pavillonnaire, et en limite d'un secteur d'équipements peu dense.

L'Avenue du Général De Gaulle est la desserte principale du secteur.

Caractéristiques physiques et environnementales :

Le site est en pente douce vers le sud. Il est anthropisé : constructions pavillonnaires et leurs espaces d'accompagnement (jardins…).





1 – Sud de l'avenue du Général de Gaulle



1 – Rue des écoles

OBJECTIFS	
- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant - Densifier le front de rue et favoriser la mixité	- Connecter le projet au réseau viaire existant

PRINCIPES D'AMENAGEMENT
FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI
Il s'agit au fur et à mesure d'opérations futures, de densifier les constructions sur le front de l'avenue du Général de Gaulle et marquer la progression depuis l'entrée de ville vers la centralité. L'espace dégagé du campus est favorable à l'implantation de bâti de plus grande hauteur pouvant bénéficier d'une vue dégagée et d'un ensoleillement favorable. L'implantation du bâti devra permettre des transparences visuelles et des connexions piétonnes depuis l'avenue jusqu'au campus.
ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS
L'aménagement devra permettre le renforcement des liaisons douces en direction des équipements et du centre-ville. Les carrefours seront traités pour sécuriser les traversées et seront marqués par un front bâti continu.
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT
Une attention particulière devra être portée à la transition paysagère entre les espaces publics ouverts et le front bâti futur.

SCHEMA DE PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Limite de l'OAP

Aménagements

Secteur à vocation dominante d'habitat

Secteur de renouvellement urbain

Aménagement favorisant la traversée piétonne

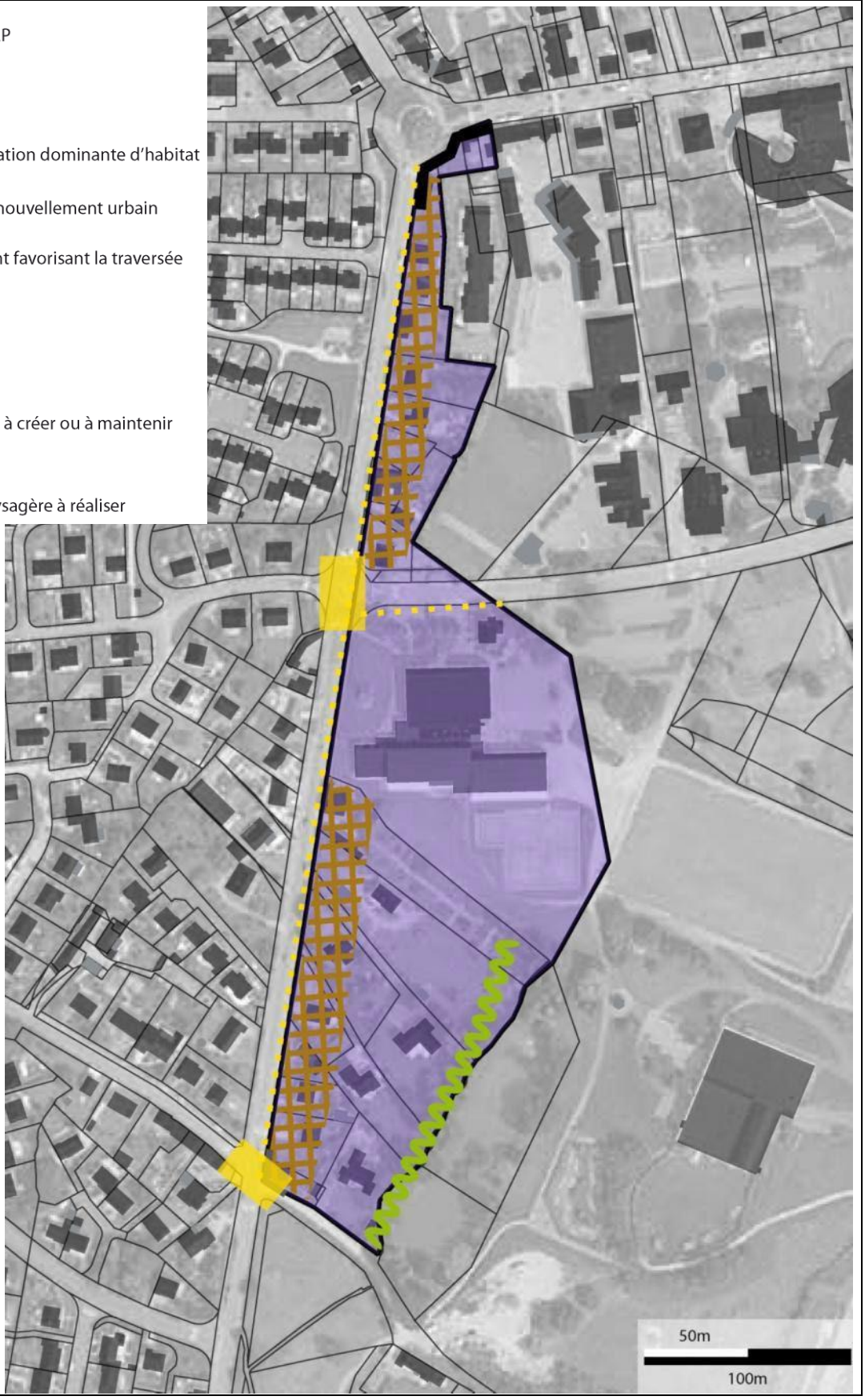
Front bâti

Circulation

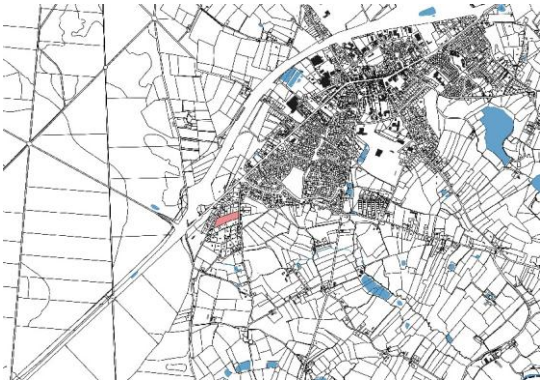
Liaison douce à créer ou à maintenir

Insertion paysagère

Transition paysagère à réaliser



Secteur C3 :
« L'Endroit Joli
Parcelle BN 29 »
Zone UB

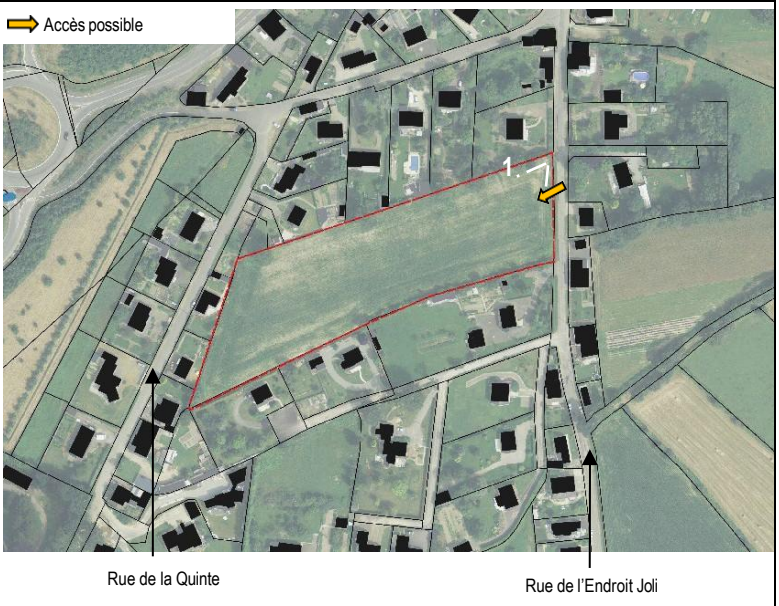


CONTEXTE

A proximité de la rue de l'Endroit Joli, ce site est composé d'une parcelle, en dent creuse. Elle est actuellement occupée par une culture.

Caractéristiques urbaines :
L'habitat alentour est composé de maisons individuelles. La desserte peut se faire depuis la rue de l'Endroit Joli, axe principal du réseau viaire.

Caractéristiques physiques et environnementales :
Le secteur est plat et uniforme.





1 – Vue sur le secteur depuis la rue de l'Endroit Jo

OBJECTIFS

- Intégrer le projet dans le tissu urbain existant.
- Assurer une densification de l'habitat
- Connecter le projet au réseau viaire existant.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

FORME URBAINE ET ORGANISATION DU BATI

L'orientation du secteur permet d'orienter une majorité de façades des constructions vers le sud.
Il s'agira de favoriser la densification sur la parcelle.

ORGANISATION DE LA DESSERTE ET DES DEPLACEMENTS

Un accès sera à créer et à aménager depuis la rue de l'Endroit Joli.
La desserte se fera en impasse avec des espaces de stationnement et de retournement. L'implantation du bâti ne devra pas compromettre une éventuelle prolongation future de la voie de desserte vers la rue de la Quinte.
Des cheminements doux seront aménagés vers la rue de la Quinte pour connecter à la forêt de Rennes et vers la Guérinais.

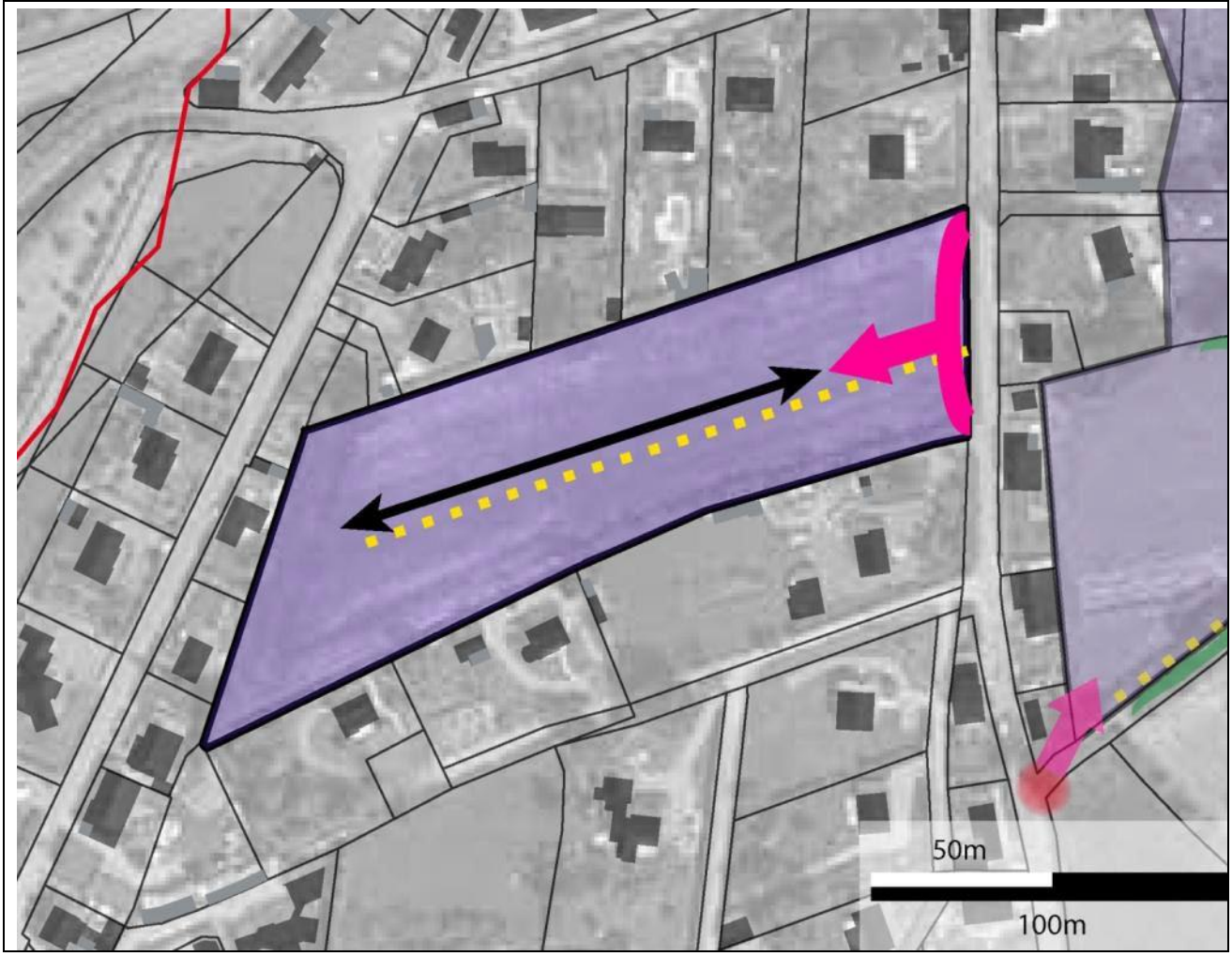
INSERTION PAYSAGERE ET ENVIRONNEMENT

Un espace paysager peut être créé à l'ouest. Il aurait une fonction collective (ex : aménagements paysagers, jardins partagés, aire de jeux)

PROGRAMMATION DE L'AMENAGEMENT

SURFACE TOTALE (hectares)	
1,3	L'objectif est de tendre vers 30 logements à l'hectare dont 25% de logements aidés

PRINCIPES D'AMENAGEMENT



Limite de l'OAP

Aménagements

Secteur à vocation dominante d'habitat

Circulation

Orientation générale de la desserte

Accès à créer

Liaison douce à créer ou à maintenir

Carte récapitulative des schémas de principe des orientations d'aménagement et de programmation et des projets en cours d'aménagement



5. Orientations d'aménagement thématiques

Thématique commerce

CONTEXTE

L'offre commerciale sur la commune s'organise principalement autour de cinq sites : le centre-ville (centralité), le secteur de Vert Galant – Mare Gaucher, le secteur de La Perrière et le secteur de Beaugé (ZACom) et la centralité de quartier La Quinte/La Bretonnnière.

Les aménagements publics et les opérations en renouvellement urbain réalisés en centralité ont permis de conforter et développer l'offre commerciale de centre-ville.

OBJECTIFS

Les objectifs de cette OAP sont 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,
- Dans la ZACom de Beaugé, compléter l'offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs,
- Prendre en compte les activités commerciales existantes dans les zones d'activités
- 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,
- Veiller à l'articulation et à la complémentarité entre les zones accueillant du commerce, notamment avec le centre-ville,
- Veiller à ne pas capter les flux de circulation pour assurer une solidarité avec les autres communes limitrophes.

ORIENTATIONS CONCERNANT LA CENTRALITE

Il s'agit de maintenir et développer les commerces en priorité dans les centralités :

Centralité commerciale – centre-ville :

La centralité de la commune de Liffré se caractérise par une densité et une continuité du bâti ainsi que par une mixité des fonctions urbaines (habitat, équipements publics, activités de service, commerces, activités médicales, professions libérales, ...). La Ville de Liffré affirme le rôle important de sa centralité comme lieu de lien et de cohésion sociale et donne la priorité aux implantations de commerces dits de proximité dans le centre-ville.

Les objectifs sont :

- De chercher au sein de cette centralité urbaine à favoriser la création ou la reconstitution de linéaires commerciaux continus afin de pérenniser le commerce de proximité et de limiter les besoins en déplacements des ménages. Pour cela, seront étudiées en priorité les modalités de réinvestissement des bâtiments commerciaux vacants.
- De privilégier le maintien et le développement de la diversité commerciale au sein de la centralité. La Ville de Liffré a pour ambition de conforter la diversification de l'offre commerciale et la mixité fonctionnelle notamment au sein de sa centralité (équipements, commerces, habitat, services publics, ...).
- De tirer partir de l'aménagement des espaces publics, du schéma de circulation et du stationnement du centre-ville pour renforcer l'attractivité commerciale de proximité.

Les principes d'aménagement sont :

- conforter, valoriser et renforcer le linéaire commercial et les commerces situés en centralité
- préparer l'extension de la centralité en confortant, valorisant et renforçant le linéaire commercial situé essentiellement le long de la rue de Rennes (RD 92), entre la centralité et l'ensemble commercial du Vert Galant.
- étendre la centralité dans un second temps en intégrant l'ensemble commercial du Vert Galant ainsi qu'une partie de l'opération de La Quinte (non encore réalisée) en lien avec la réalisation de l'opération de la Quinte et le confortement des commerces de centre-ville grâce au schéma de circulation, à l'amélioration de l'accessibilité et du stationnement, aux projets de réaménagement de la rue principale, aux opérations de renouvellement urbain.
- Assurer une mixité des fonctions urbaines

Centralités de quartier :

Centralité de la Quinte / La Bretonnière :

La centralité de quartier de La Quinte/La Bretonnière, située à l'angle de la rue de Renens et de la rue de la Bretonnière, est un secteur d'accueil privilégié des commerces de proximité répondant essentiellement aux besoins courants, en accompagnement de l'urbanisation du nouveau quartier de La Quinte et du projet de renouvellement urbain de la rue de la Bretonnière.

Cette centralité de quartier a pour objectifs de :

- Renforcer la mixité fonctionnelle
- Dynamiser la création d'un nouveau quartier en facilitant la mixité fonctionnelle
- Améliorer le cadre de vie grâce à des projets qualitatifs
- Renforcer la dimension commerciale de ce secteur stratégique
- Maintenir et étendre des commerces existants sur la commune
- Favoriser l'implantation de commerces à proximité des logements
- Favoriser les déplacements piétons pour effectuer des achats de proximité
- Marquer le seuil d'entrée de ville
- Regrouper les facteurs d'attractivité commerciale afin d'éviter la dispersion des commerces
- Participer aux objectifs supra-communaux en renforçant le rôle de Liffré en tant pôle structurant de bassin de vie et en contribuant à l'objectif démographique fixé par le SCoT.

Les principes d'aménagements sont :

- L'accès aux commerces devra se faire de manière privilégiée par la rue de la Bretonnière, afin de ne pas affaiblir la centralité,
- Les enseignes devront être implantées de manière privilégiée sur la façade comportant l'accès principal des commerces (c'est-à-dire du côté de la rue de la Bretonnière)
- Le tourne à gauche depuis la rue de Rennes sera interdit, afin d'éviter le captage des flux par un accès direct depuis l'entrée de ville.

ORIENTATIONS CONCERNANT LES ZONES D'ACTIVITES

1. Principes généraux

La commune de Liffré accueille sur son territoire 4 zones d'activités, dont une zone d'aménagement commercial repérée au SCoT du Pays de Rennes (ZACom) :

- Beaugé (ZAcom)
- La Perrière
- Mare Gaucher
- Sévailles

La ZACom :

La zone d'activités de **Beaugé** est une zone à vocation industrielle, artisanale et commerciale située au Nord de l'autoroute A84 et à proximité de l'échangeur n°27, assurant un accès direct vers Rennes, l'autoroute de Normandie et la région parisienne. Cette implantation avantageuse a permis son développement sur environ 16 hectares et accueille une quarantaine d'activités diverses sur trois parcs :

- Beaugé I : Canon Bretagne ;
- Beaugé II : PME, artisans, centre de tri, postal, déchetterie, … ;
- Beaugé III : Intermarché, Lidl, Mac Donald's, …

Le parc d'activités de Beaugé, en raison de sa localisation à proximité de la RD 106 en lien direct avec l'A84 et en entrée de ville, ainsi que de sa vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, logistiques et commerciales hors réponse aux besoins courants est à conforter dans son usage et fait l'objet d'un projet d'extension. Comme le SCoT du Pays de Rennes le préconise, la surface maximum autorisée pour construire de nouvelles surfaces de vente dans le secteur Beaugé III est de 3 000 m^2. Ce secteur a vocation à offrir, en complément de la centralité, une offre commerciale répondant aux besoins occasionnels de la population du bassin de vie et susceptible de constituer une alternative « de proximité » aux sites commerciaux majeurs.

Le parc d'activités de Beaugé, en raison de sa localisation à proximité de la RD 106 en lien direct avec l'A84 et en entrée de ville, ainsi que de sa vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles, logistiques et commerciales est à conforter dans son usage et fait l'objet d'un projet d'extension. Comme le SCoT du Pays de Rennes le préconise, la surface autorisée pour construire de nouvelles surfaces de vente est de 3 000 m^2.

Les zones d'activités :

La Perrière, située à proximité du centre-ville, est une zone d'activités communale à vocation artisanale d'environ 7 hectares qui accueille une vingtaine d'entreprises (garages automobiles, matériaux de construction, …) et quelques activités commerciales.. La Perrière, du fait de sa proximité avec la centralité, doit cibler, de manière exceptionnelle, des commerces de taille conséquente afin de ne pas avoir de commerces de proximité qui pourraient entrer en concurrence avec les activités présentes dans la centralité, tout en permettant la réalisation de projets stratégiques sur Liffré.

La zone d'activités de **La Mare Gaucher-Vert Galant** est une zone communale, située à proximité du centre-ville,, à vocation industrielle en accueillant les activités agroalimentaires de la SVA (groupe Jean Rozé) et Clermont Salaisons, ainsi que des activités commerciales. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de la Quinte conditionnera l'intégration de cette zone d'activité dans l'extension future du périmètre de la centralité.

Les secteurs d'activités de La Perrière et de la Mare Gaucher, inscrites en agglomération entre l'A84 et la RD92, en raison de leur vocation d'accueil d'activités mixtes artisanales, industrielles et commerciales, sont à conforter dans leurs usages et font l'objet d'une réflexion visant leur requalification. Une réflexion particulière sera à mener sur la zone d'activités de la Perrière, dont la vocation actuelle en partie industrielle pose la question de la comptabilité avec le voisinage de l'habitat.

Dans ces deux zones d'activités, le développement commercial est restreint et limité à la réponse aux besoins occasionnels et exceptionnels. Des constructions exceptionnelles de surfaces commerciales pourront avoir lieu pour répondre aux besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, si tous les critères suivants sont satisfaits :

- Répondre à leur modernisation
- S'inscrire en complémentarité avec la ou les centralité(s) et la ZACom
- En aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial
- Améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings
- Limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace …)
- Ces zones d'activité doivent également participer à la qualité urbaine et paysagère du territoire du Liffré.

Le Quartier de Sévailles :

Le Quartier de **Sévailles**, situé entre l'A84 et la RD 812, en lien direct avec l'autoroute et en entrée de ville, a fait l'objet d'une réflexion dans le cadre d'un projet d'aménagement intercommunal et a pour vocation d'accueillir des activités tertiaires, de bureaux ou encore l'artisanat. Une réflexion sur l'aménagement commercial sera à mener en lien avec la dynamique de la future place urbaine, qui pourrait constituer à terme une centralité de quartier tournée vers les secteurs d'habitat.

Les objectifs sont :

- Conforter les activités existantes et permettre l'accueil de nouvelles activités sur le territoire communal en renforçant notamment les capacités d'accueil des sites existants,
- Optimiser, densifier et diversifier les sites existants
- Assurer une mixité des fonctions urbaines

Principes d'aménagement :

- Optimiser le foncier dans les secteurs d'activités
- Diversifier et compléter la gamme d'activités de l'offre commerciale dans la ZACom de Beaugé en réponse aux besoins occasionnels
- Transfert possible d'activités déjà présentes sur la commune
- Favoriser une intégration architecturale et paysagère de qualité dans les projets d'implantation des commerces et ensembles commerciaux dans la ZACom de Beaugé
- Favoriser la mutualisation de l'offre de stationnement entre les commerces
- Veiller au maillage des continuités piétonnes en lien avec la centralité urbaine et les futures zones d'habitat limitrophes notamment pour La Perrière, la Mare-Gaucher, et pour la future ZA de Sévailles.
- Assurer une mixité des fonctions urbaines

Les zones d'aménagement de Beaugé, de la Perrière et de Sévailles font également l'objet d'une OAP sectorielle.

2. *Insertion architecturale et paysagère*

L'aménagement des commerces doit participer à la qualité urbaine et paysagère du territoire de Liffré et limiter également les impacts sur l'environnement en tendant vers des aménagements durables.

Principes d'aménagement :

- Implanter prioritairement les espaces techniques à l'arrière des bâtiments commerciaux.
- Aménager avec soin les franches urbaines et paysagères, en traitant les interfaces espaces publics / espaces privés/ espaces verts et en intégrant, dans la mesure du possible, la desserte en mode doux.
- Privilégier des parcs de stationnement et des voies d'accès et de desserte paysagés

- Intégrer des réflexions sur la maitrise des investissements par l'optimisation des performances énergétiques et de la gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives

ORIENTATIONS DANS LE RESTE DE LA TACHE URBAINE

En cohérence avec le SCoT du Pays de Rennes, et en prenant en compte le développement de la ville de Liffré, le développement commercial est restreint hors centralité et hors ZACom :

- Pour les besoins courants, dans une logique de proximité et afin de répondre aux seuls besoins de la population de la commune, des constructions exceptionnelles de surfaces commerciales pourront avoir lieu en dehors de la centralité et de la ZACom, si tous les critères suivants sont satisfaits :
  - s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralités ;
  - être déconnectées des flux automobiles visant à capter les habitants d'autres communes ;
  - s'inscrire dans un principe de mixité fonctionnelle et d'animation urbaine ;
  - en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial.

Les mêmes orientations s'appliquent aux extensions limitées des commerces existants.

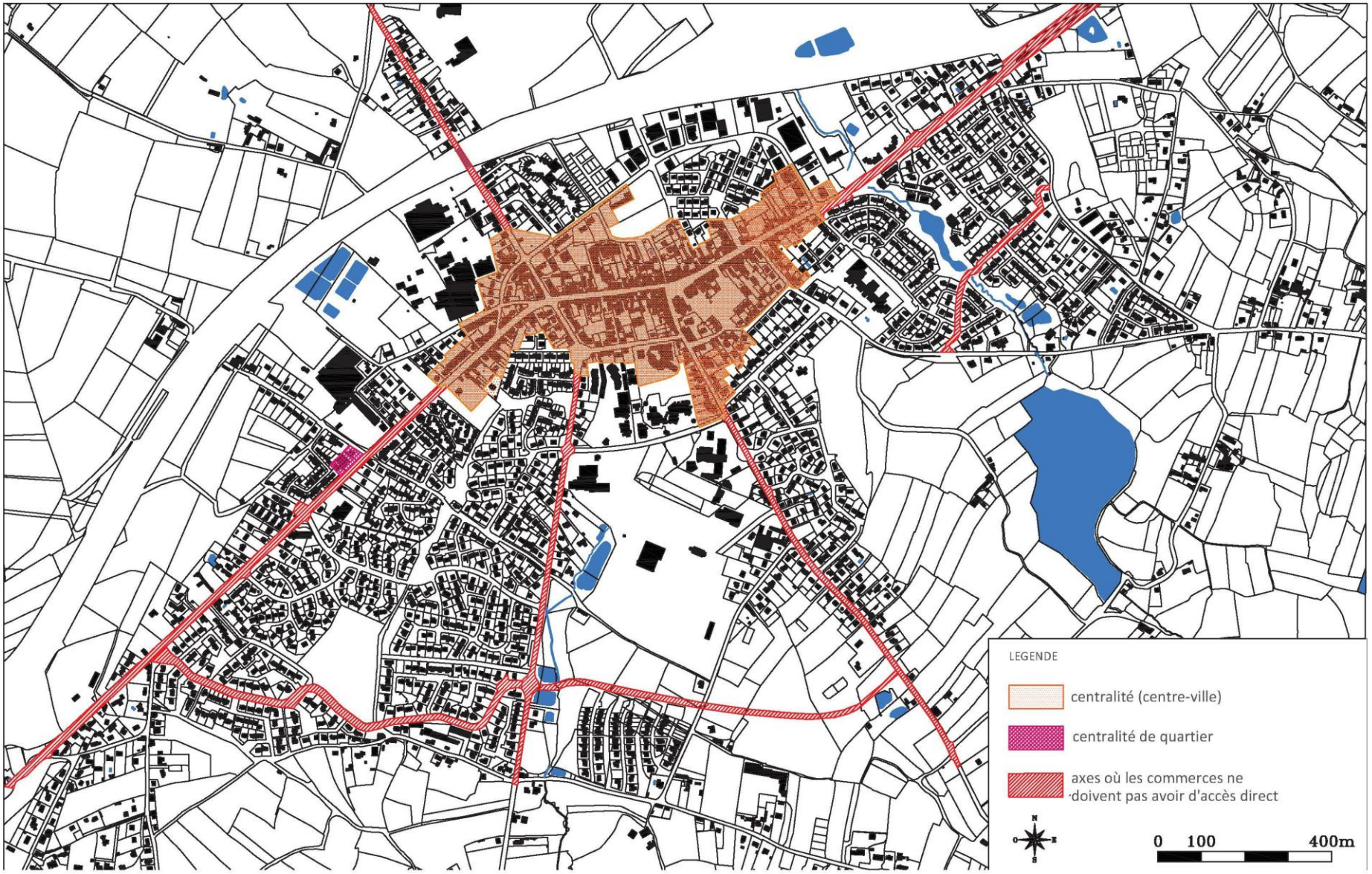
- Pour les besoins occasionnels et exceptionnels : des créations de petites surfaces commerciales et des extensions limitées des commerces existants pourront avoir lieu, à titre exceptionnel, en dehors de la centralité et de la ZACom, si tous les critères suivants sont satisfaits :
  - répondre à leur modernisation
  - s'inscrire en complémentarité avec la ou les centralité(s) et la ZACom
  - en aucun cas favoriser l'émergence d'un nouvel ensemble commercial
  - améliorer la qualité architecturale et l'intégration paysagère des bâtiments et des parkings
  - limiter l'impact environnemental des équipements commerciaux (ressource en eau, énergie, déchets, économie de l'espace …)

Courants	Achat très régulier	Enjeu de proximité géographique et d'accessibilité pour tous ; Déplacements nombreux et fréquents ; Animation de la vie urbaine ; desserte des modes actifs.
Occasionnels	Achat régulier ou occasionnel (selon les formats)	Petits formats : Enjeu de proximité géographique, d'accessibilité Transports communs (TC) forte et modes actifs Grands formats : Accessibilité TC et voiture, emprise plus importante
Exceptionnels	Achat Exceptionnel	Effet masse de l'offre commerciale, accessibilité TC et voiture

Tableau extrait du DOO du SCoT du Pays de Rennes (p.12)

De plus, l'implantation de commerces n'est admise en dehors de la centralité et de la ZACom, que sous réserve de ne pas avoir d'accès directs sur les principaux axes de circulation : avenues de la Forêt, de l'Europe, du Général de Gaulle, François Mittérand, Léon Bourgeois, Marguerite Yourcenar, rue de Rennes et rue de Fougères ainsi que la future voie reliant l'avenue Léon Bourgeois et l'avenue de l'Europe. (cf plan ci-dessous)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT


LEGENDE
centralité (centre-ville)
centralité de quartier
axes où les commerces ne doivent pas avoir d'accès direct
N
0 100 400m